NORDVIK

Carl Konows gate 36

0 soverom | 25 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Carl Konows gate 36

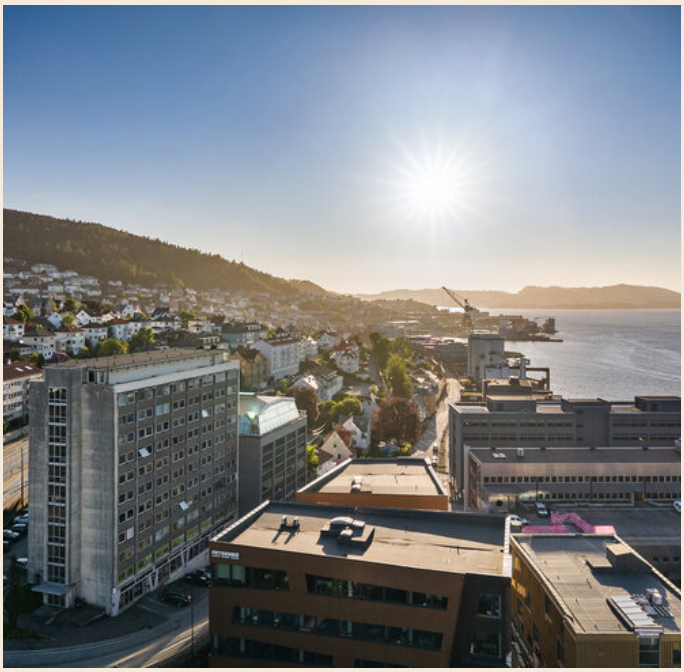
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
57	Nabolagsprofil
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026







Nøkkelinformasjon

Perfekt inngangsbillett til boligmarkedet! Sentrumsnær leilighet med moderne preg. Felles takterrasse og heis i bygget.

Prisantydning	**2 450 000,-**
Omkostninger	**62 340,-**
Totalpris	**2 512 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 481,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Carl Konows gate 36! En sentrumsnær og koselig selveierleilighet i et område under utvikling. Perfekt for førstegangskjøpere eller som utleieobjekt. Her bor man med nærhet til studieinstitusjoner, servicetilbud og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- Tilgang til felles takterrasse med sjøutsikt og gode solforhold midtsommers
- A-konto varme og internett inkludert i felleskostnadene
- Nye vinduer fra 2022
- Heis i bygget
- Ingen fellesgjeld - lave felleskostnader

Området:

- Nærhet til sjø og de gleder det medfølger
- Busstopp 3 min unna med mange linjer
- Flotte turmuligheter
- Gangavstand til Bergen sentrum via Puddefjordsbroen
- 5 min kjøring til Laksevåg senter

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO









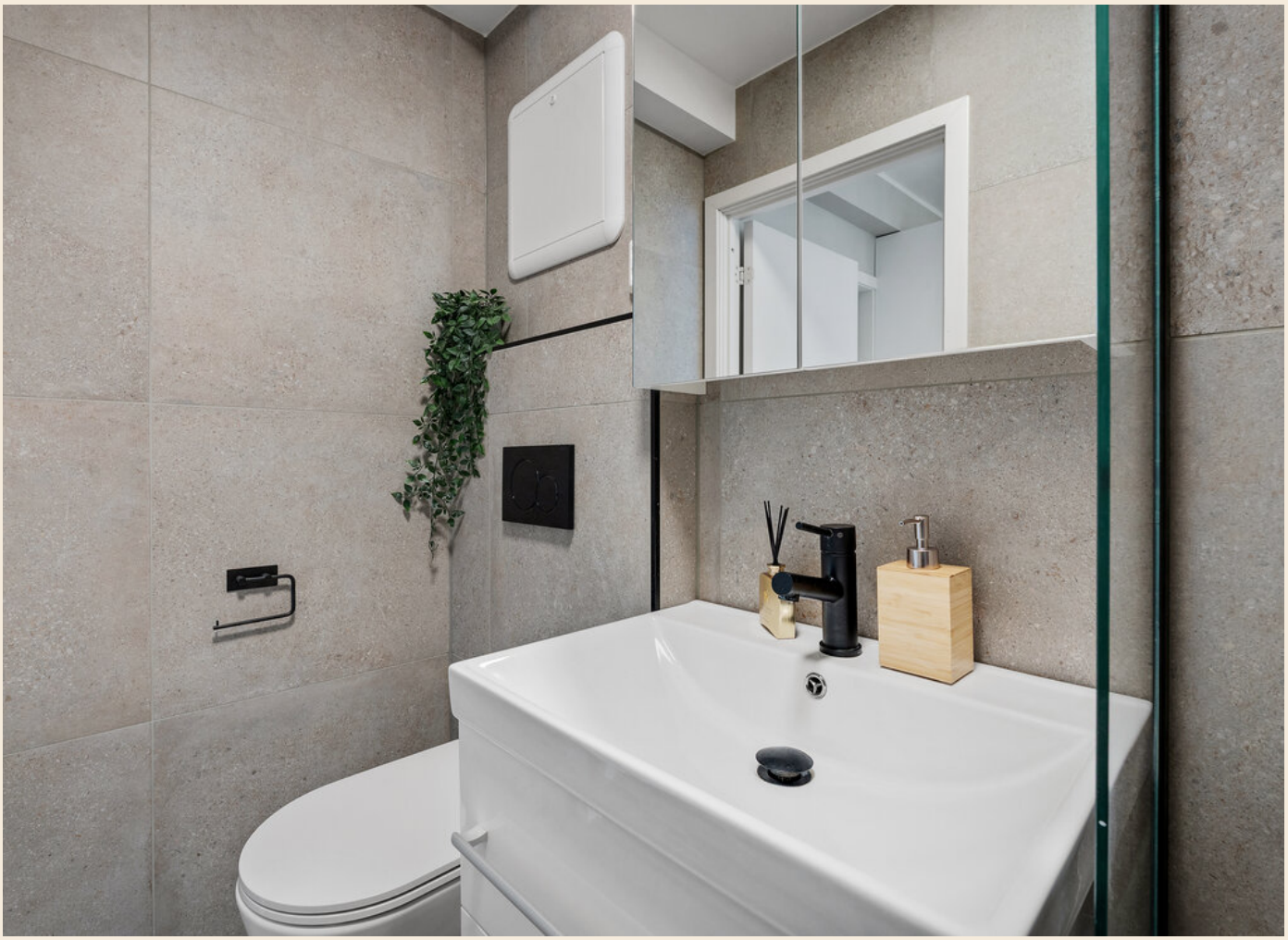




















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0229/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157, bnr 34, snr 73 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Sahal Mohammed Abdulle

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
61 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
62 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
75 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 512 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 525 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
7

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken, bad og sovealkove.
Total BRA: 25 kvm.

11. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod på 1,4 m².
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 7. etasje og inneholder:
- Stue/kjøkken, bad og sovealkove.

I tillegg har leiligheten en ekstern loftsbod.

Parkering
Sameiet har 34 parkeringsplasser. For å få parkeringsbevis må man kontakte styret. Det er ingen faste plasser og førstemann til mølla-prinsippet gjelder. Styreleder opplyser at de pt. ikke kan tilby parkering for nye eiere.

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier:
- Satt opp spilevegg i stue for å skille soveplass og stue.

Tidligere eier:
2022:
- Nye vinduer og luftventiler.

2018:
- Skiftet røropplegg frem til fellesrør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Satt opp veggen som sluker stuen og soverommet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, men finner ikke dokumentet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, såle og fundamenter i betong.
- Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere er utført i betong Yttervegger er kledd med fasadeplater.
- Etasjeskillere er utført i betong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Flat takkonstruksjon i betong. Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membranbasert taktekking.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Kjøkken - Avtrekk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken - Overflater og innredning.
- Avløpsrør.
- Vannbåren varme.
- Ventilasjon.
- Våtrom - Overflate vegg/himling.
- Våtrom - Overflate gulv.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk.
- Våtrom - Sanitærutstyr.
- Våtrom - Dokumentasjon.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv og eventuelle veggfester.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Radiator i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om strømkostnad inkludert nettleie har ligget på omtrent 300–500 kr per måned for én person. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 481,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, a-konto varme, felles byggforsikring, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Sameieavgift kr 2 058,-
- Internett kr 223,-
- A-konto varme kr 200,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene kanskje vil øke neste år, men at det pt. er uvisst hvor mye det eventuelt er snakk om.

Kommunale avgifter
Kr 8 008,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 8 008,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for a-konto vann, a-konto avløp og renovasjon.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk, eventuelt tv og andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 1 255,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 1 255,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 440 265,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 761 061,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Obos Nett er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Carl Konows gate 36, orgnr. 913945700

Om sameiet
Sameiet består av 130 seksjoner i høyblokk, herav tre næringsseksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Styregodkjennelse
Informasjon om nye beboere meldes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 1 124 560,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler til enhver tid.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Sameiets forsikring
Storebrand forsikring AS
Polisenr. 1768528

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 552 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Carl Konows gate 36! Leiligheten har sentrumsnær beliggenhet på Damsgård.

De siste 10 årene har Damsgård vokst frem en helt ny bydel med pene uteområder, promenader, butikker og restauranter. Her bor man i et område som er og har vært under positiv utvikling. Gang- og sykkebroen "Småpudden" tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter. Sykkelavstand til HVL på Kronstad og til Haukeland sykehus.

Nærbutikken Spar Karensfryd finner du kun 400 meter fra leiligheten og Kiwi Hamrehjørnet bare 750 meter fra leiligheten. Ellers finner du Bunnpris, Kiwi, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter bortover langs Damsgårdsveien. En kort biltur til Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Nærmeste busstopp finner rett nedenfor leiligheten i tillegg til godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra holdeplassen på Puddefjordsbroen (Gyldenpris). Kun et par minutter unna til fots. Her kommer du deg til sentrum og videre til Åsane i ene retningen, og til Vestkanten, Oasen og Søreide i andre retningen.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Stien opp til Løvstakken ligger like bak leiligheten med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien ligger også i umiddelbar nærhet, som er en flott løype for løpere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for ombygging datert 25.06.1993.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Det er fjernet en vegg og åpnet opp mellom stue/kjøkken, jf. byggetegninger.
- Det er satt opp en spilevegg i stue for å lage til en sovealkove, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i iht. reguleringsplan for Laksevåg. Regulerings- og bebyggelsesplan mellom Strandveien og Nylundsveien, ikrafttrådt 04.07.1960, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 64940000 - Laksevåg/Bergenhus. Gnr 153 Bnr 1, Laksevåg verftsområde 2 - berøringsgrad 3,9%. Saksnr: 202220462. Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet utreder en utbygging med et omfang på ca. 1500 boliger og 50.000 m2 BRA nytt næringsareal (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, inkludert barnehager mm.) i en bymessig bebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Gjennomføringssone - Omforming Laksevåg - berøringsgrad 100%
- Vei støy, gul sone - berøringsgrad 33,7 %
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 66,3 %

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet - gul sone - berøringsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er altså å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Saksnr.: 202411682. Planen skal sette av areal for mulig bybane fra Dokken til Laksevåg og Lyngbø. Det skal vurderes flere mulige traséer og sees på fordeler og ulemper med disse, før fagetaten anbefaler en trasé. Som en del av planarbeidet er det også laget en egen konsekvensutredning for en ny gang- og sykkelbro over Puddefjorden. Eiendommen inngår i planområdet for planforslaget. Kjøper må belage seg på at bybanen kan komme i nærheten av eiendommen.

- Planid: 70120000. Laksevåg/Bergenhus/Årstad. Gnr 157 Bnr 201., mfl., områdereguleringsplan for indre laksevåg. Saksnr: 202220623. Området er et

næringsområde, og skal tilrettelegges for fortetting med kvalitet, i tråd med målsettinger i overordnede plandokument og Bergen sine bystrategier. Dette kan medføre økt trafikk og byggestøy.

- Planid: 40020000. Laksevåg. Strandveien, industristrøk. Planforslaget er å transformere det gamle industriområdet på nordsiden av Puddefjordsbroen. I den forbindelse et aktivitetsområde ved og under Puddefjordsbroen. Det er også blitt tatt opp vurdering av en kaipromenade langs med Puddefjorden. Dette kan medføre økt trafikk og byggestøy.

- Planid: 70730000. Laksevåg. Gnr 155 Bnr 18 mfl., Damsgårdsveien. Saksnr: 202220643. Formålet med planen er transformasjon fra dagens industri- og næringsformål, til ulike typer sentrumsformål, dels ved ombruk av eksisterende bygg, dels ved nybygg. Det planlegges utfylling i sjø som forutsetning for transformasjonen. Realisering av planarbeidet vil bidra til en helhetlig transformering av sjølinjen fra Puddefjordbroen til Laksevågneset. Det er ønskelig med en miks av ulike sentrumsformål som bolig, kontor, næring, kultur og tjenesteyting. Programmeringen av området skal gi støtte til Laksevåg sentrumskjerne S14. Planområdet ligger like ved eiendommen. Dersom prosjektet blir vedtatt, vil det kunne ses fra inngangspartiet. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en evt. utbygging.

- Planid: 71460000. Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør. Saksnr: 202312694. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp. I området skal det blant annet planlegges for bolig, skole, barnehager, arbeidsplasser, offentlige byrom/offentlige og private uteoppholdsareal med mer. Planområdet ligger like ved eiendommen. Dersom prosjektet blir vedtatt, vil det kunne ses fra inngangspartiet. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en evt. utbygging.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 157/10 og 4- Damsgårdsveien 127 - bruksendring, FutureBuilt. Utomhus arbeider, rivning/demontering av lette konstruksjoner innvendig, demontering av tunge konstruksjoner, tett hus (fasade inklusiv baldakin og gangbro, tak) og innvendige arbeider (innebærer alt gjenstående arbeid for få bygget ferdig, utom utomhus). Saksnr: 202314386. Dette kan medføre byggestøy og økt trafikk.

Laksevåg bydel er under utvikling, og kjøper må påregne at det kommer nybygg i området i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/157/34/73:
Tinglyst 21.10.1930 - Dokumentnr: 900526 -
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 11.11.1966 - Dokumentnr: 405596 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 25.11.1966 - Dokumentnr: 405854 -
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse av hybler
Gjelder denne registerenheten med flere
Hyblene skal kun leies ut til voksne, ene personer uten barn.

Tinglyst 25.04.1967 - Dokumentnr: 402082 -
Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 26.06.1967 - Dokumentnr: 403111 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. arbeidsrom
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 01.12.1975 - Dokumentnr: 25895 - Seksjonering
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/6790
Eiendommen er oppdelt i 124 seksjoner

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om følgende:
- En seksjonseier har ikke betalt felleskostnader i lang tid. Dette er en pågående sak hvor styret har bistand fra Vestbos advokat om riktig vei videre. Styret kan kreve tvangssalg av seksjonen. Styret ønsker å løse saken uten rettergang og komme til enighet som er den beste løsningen for alle parter. Styreleder opplyser at det er ventet en avklaring på saken mot slutten av august.
- Det fremkom noen feil og mangler i en brannteknisk tilstandsanalyse. Styreleder opplyser at flere av feilene er rettet, men at det fremdeles er ting som må på plass. Styreleder opplyser videre at de pt. venter på pristilbud.
- Vinduene mot sjøen må byttes når sameiet har økonomi til det. Det er pt. uvisst når dette vil skje og hvilke kostnader det er snakk om. Kjøper må påregne at dette vil medføre økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader, eller at det må foretas innbetaling(er) fra seksjonseierne.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura FOTO kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura TAKST kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 044,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 183,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 160,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 877,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Carl Konows gate 36
5162 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1963
Hovedbygg BRA:	25 m^2
Hovedbygg BRA-i:	25 m^2
Sum alle bygg BRA:	26 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	25 m^2
Rapportdato:	16.6.2026 (Gyldig til 16.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	9	1	0

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Carl Konows gate 36
5162 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- Det er registrert avvik på avtrekk: avtrekk fungerer ikke

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 pga løs dør
Avløpsrør	-TG-2 pga alder på soilrør av støpejern. Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- Det er påvist tegn på misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- Det er påvist tegn på misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Det er registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskel
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel
Våtrom - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.6.2026	**16.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sahal Mohammed Abdulle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Carl Konows gate 36, 5162 Laksevåg**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**157**	Bruksnr:	**34**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**73**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1963** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, såle og fundamenter i betong.
Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere er utført i betong Yttervegger er kledd med fasadeplater.
Etasjeskillere er utført i betong.
Vinduer med 2-lags isolerglass
Flat takkonstruksjon i betong. Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membranbasert taktekking.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad, radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	25	25	0	0	0
Ekstern bod.	1	0	1	0	0
Totalt m²	**26**	**25**	**1**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	**25**	**25** Romfordeling: -Stue/kjøkken: 16,3 m² -Bad: 2,5 m² -Sovealkove: 5,2 m² Takhøyde målt i stue. 2,51 m 0,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**25**	**25**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Ekstern bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
11. etasje	**1**	**0**	**1** Romfordeling: -Ekstern bod: 1,4 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**1**	**0**	**1**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Entre dør med B-30 (Brann klasse)
Vinduer med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er skiftet i 2022 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Konsekvens — TG-1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.2 Kjøkken — TG-3

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kjøleskap
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Skapdør til vaskemaskin er løs/henger ikke på hengsler

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Forholdet vurderes å gi redusert funksjon av skapdør

Konsekvens overflater og innredning	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold eller utskifting av skap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av løs skapdør til vaskemaskin.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avtrekk fungerer ikke

Beskrivelse:
Det er manglende funksjon for bortføring av matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Det er ikke drift i ventilator.

Konsekvens avtrekk	**TG-3**

Manglende avtrekk over koketopp kan føre til opphopning av fukt og matos, med risiko for skader på overflater og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eksisterende avtrekksløsning bør oppgraderes eller utbedres for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og funksjon.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.4 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Innvendige avløpsrør er av plast. Synlig felles stamme i støpejern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Ukjent når det ble gjort oppgraderinger på anlegget.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrør i støpejern har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. (Felles avløpsrør) Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Konsekvens — **TG-2**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.5 Vannledninger

TG-1



Fordelerskap plassert på bad over innebygd sisterne.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Ukjent når det sist ble gjort oppgraderinger.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er montert på bad	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Ikke avdekket lekkasjer	
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Ikke kontrollert**
Det er montert stoppekran i fordelerskap. (Hovedstoppekran er ikke lokalisert.)	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.6 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringskap plassert i felles gang. Automatsikringer Skru sikringer	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er uvisst når det sist ble gjort oppgraderinger på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.7 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger?	**Nei**

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiator i stue,	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Pga vannbåren varmesystemets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev utskiftninger v/behov.	
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Pga vannbåren varmesystemets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev utskiftninger v/behov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på v/behov anlegget.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er tilknyttet felles avtrekk for bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg

Konsekvens **TG-2**

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.10 Våtrom TG-2





Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har aktivt ventilasjon fra felles anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent når badet sist ble oppgradert.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Slett malt himling.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er registrert misfarging, svertesopp i fugene.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Konsekvens overflate vegg/himling **TG-2**

Misfarging og svertesopp i fugene virker skjemmende og kan være et resultat av fuktpåvirkning, begrenset ventilasjon og/eller mangelfullt renhold. Forholdet kan normalt bedres ved rengjøring og eventuelt utskifting av fuger ved behov

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fugene bør rengjøres. Dersom misfargingen og svertesoppen ikke lar seg fjerne ved rengjøring, anbefales utskifting av berørte fuger. Det bør samtidig sikres tilfredsstillende ventilasjon og rutiner for renhold for å redusere risikoen for gjentakelse.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er registrert misfarging, svertesopp i fugene.

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket. Det er målt ca 5-8 mm fall i dusjsone med nedsenket på ca 10 mm

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

ca 5mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Når fallforholdene utenfor dusjsonen er begrenset, er oppkant ved terskel nødvendig for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.

Konsekvens overflate gulv **TG-2**

-Misfarging og svertesopp i fugene virker skjemmende og kan være et resultat av fuktpåvirkning, begrenset ventilasjon og/eller mangelfullt renhold. Forholdet kan normalt bedres ved rengjøring og eventuelt utskifting av fuger ved behov

- Det er påvist avvik i fallforholdene utenfor dusjsoene. ,dette kan gi økt risiko for at vann brer seg - utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fugene bør rengjøres. Dersom misfargingen og svertesoppen ikke lar seg fjerne ved rengjøring, anbefales utskifting av berørte fuger. Det bør samtidig sikres tilfredsstillende ventilasjon og rutiner for renhold for å redusere risikoen for gjentakelse.

Anbefaler å etablere en bedre fuktsikring ved dør i form av oppkant i fuktsikkert materiale på 15mm

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
22mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant og om våtrommet har tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens sanitærutstyr **TG-2**

Manglende drensåpning eller annen dokumentert løsning for lekkasjevarsling fra innebygd sisterne medfører at eventuelle lekkasjer kan forbli skjult over tid. Dette kan føre til fuktskader i vegg-, gulv- eller konstruksjonsdeler før forholdet oppdages, med risiko for kostbare reparasjoner og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser at installasjonen er utført med en godkjent løsning for lekkasjevarsling og avledning av vann fra sisternen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen og eventuell utbedring slik at lekkasjer fra sisternen blir synliggjort og kan ledes ut til rom med sluk i henhold til gjeldende prinsipper for våtromsutførelse

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Aktivt avtrekk fra felles stamme.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt eller tegn til skader i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Konsekvens dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sahal Mohammed Abdulle	9578-5999-4-3928713	2026-06-13 16:25:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. juni 2026

Oppdragsnummer
19-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sahal Mohammed Abdulle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp veggen som sluker stuen og soverommet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, men finner ikke dokumentet.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0229/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sahal Mohammed Abdulle	**2026-06-13**

Identifikasjon

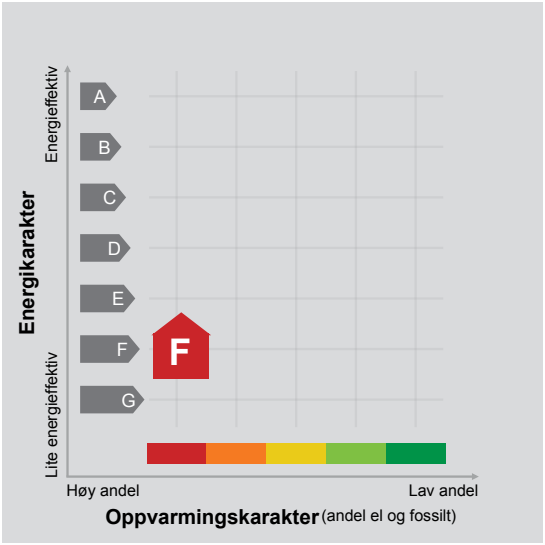
Sahal Mohammed Abdulle

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Carl Konows gate 36
Postnummer	5162
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139636937
Bruksenhetsnummer	H0715
Merkenummer	61de5fd9-eefc-4d22-93a7-828d7c82b924
Dato	05.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Carl Konows gate 36
Postnummer: 5162
Sted: LAKSEVÅG
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0715
Dato: 05.02.2024 21:16:29
Energimerkenummer: 61de5fd9-eefc-4d22-93a7-828d7c82b924

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 73
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139636937

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 18: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 25: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 26: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 28: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 29: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 30: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 31: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 32: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 33: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Carl Konows gate 36

Nabolaget Frydenbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	6 min 3.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 3.2 km
Bergen Private Gymnas	22 min
Metis privatistskole 410 elever	22 min 1.8 km

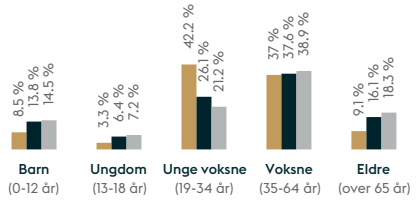
Offentlig transport

Gyldenpris Nord Linje 6, 10, 19, 20	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	21 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.2 km
Bergen Flesland	17 min

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Den Internasjonale barnehagen ... 30 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenbø	1 333	894
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Damsgård, Jansonmarken	8 min
Munsterbekken ballplass	10 min
SATS Damsgård	4 min
EVO Damsgårdssundet	9 min

«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER

for

Carl Konowsgt.36 - sameie.

Dagb. nr.
25896 - 1.12 75
Bergen byskriverembete

§ 1.

Undertegnede sameiere vedtar herved bestemmelser for det sameieforhold som oppstår ved at eiendommen Carl Konowsgt.36 i Bergen begjæres oppdelt i 124 eierseksjoner.

§ 2.

Sameiet ledes av et styre bestående av tre personer, valgt av et sameiermøte, som blandt de valgte utpeker formannen. Dipl.ing.Kaare Backer, Bergen A/S har rett til å være sameiets forretningsfører med de begrensninger som fremgår av vedtektenes § 10.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved underskrift av formannen og ett styremedlem.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelse.

Styret må på forhånd forelegge sammiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

§ 4.

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider styret og sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum.

Andre utgifter innkreves ved bidrag som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne, slik at den enkelte betaler en andel tilsvarende sin eierandel i eiendommen.

§ 5.

Styret sørger for å føre ordentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne uoppfordret.

§ 6.

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter blir særskilt å belaste disse. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 7.

Sameiermøtet innkalles årlig, senest innen utgangen av mai måned med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, til valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med 5 dagers varsel til behandling av bestemte saker. 20 sameiere kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 8.

På sameiermøtet representerer hver eierseksjon fra 1 t.o.m. 4 10 stemmer. De øvrige eierseksjoner representerer hver en stemme. En sameier kan møte ved fullmektig i henhold til skriftlig fullmakt.

Beslutningene fattes med simpelt flertall. For beslutning av vedtektsendring eller oppløsning av sameiet, kreves 3/4-dels flertall av samtlige sameiere.

§ 9.

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og anlegg, og deltagerinteresse i Carl Konowsgt.36 - sameie kan ikke skilles.

Sameierandel i eiendommen sammen med deltagerinteressen i sameiet kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte.

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

Bestemmelsene om styret, forretningsfører og generalforsamling i aksjelovene kap.6 og 8 gis tilsvarende anvendelse så langt de passer.

§ 11.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser efter denne kontrakt, deponerer hvert medlem hos forretningsføreren (eller styre) en pantobligasjon stor kr.3.000,- i selveierseksjonen, prioritert etter 90% av 1.gangs salgssum for vedkommende leilighet, uten opptrinnsrett.
Senere har dette dokument plikt til å vike prioritet etter 90% av godkjent verditakst.

Ved misligheld er sameiermøtet berettiget til ved beslutning å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel husordensreglene som sameiet utformer og vedtar, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten, eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd på reglene ilegges en konvensjonalbot av sameiermøtet. Boten som kan være på inntil kr.100,- pr.uke, er også sikret ved pantobligasjonen efter 1.ledd.

Hvis en eier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser like overfor sameiet, eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

§ 12.

Bestemmelsene om innløsningsrett ved overdragelse i § 11, iflg. lov om sameige av 18/6 1965 kommer ikke til anvendelse på nærværende sameie.

§ 13.

Sameierledelsen (§2) skal etableres så snart de 124 sameierne har overtatt og fått tinglyst skjøte på sin andel. Inntil dette tidspunkt har Dipl.ing.Kaare Backer, Bergen A/S rett til å forvalte sameiet.

Disse vedtekter kan tinglyses som heftelse på eiendommen Carl Konowsgt.36 i Bergen, gnr.57, bnr.34, 97, 177 og 181.

Bergen, 16/10-75

Dipl. ing.
Kaare Backer A/S Bergen.
Inles i sign.
~ Backer.

Vedlegg

Vedtekter

for

Carl Konowsgt. 36 – sameie.

§ 1.

Undertegnede sameiere vedtar hermed bestemmelser for det sameieforhold som oppstår ved at eiendommen Carl Konowsgt. 36 i Bergen begjæres oppdelt i 124 eierseksjoner.

§ 2.

Sameiet ledes av et styre bestående av tre personer, valgt av et sameiermøte, som blant de valgte utpeker formannen. Dipl.Ing. Kaare Backer, Bergen A/S har rett til å være sameiets forretningsfører med de begrensninger som fremgår av vedtektenes § 10.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved underskrift av formannen og ett styremedlem.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelse.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

§ 4.

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider styret og sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum.

Andre utgifter innkreves ved bidrag som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne, slik at den enkelte betaler en andel tilsvarende sin eierandel i eiendommen.

§ 5.

Styret sørger for å føre ordentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne uoppfordret.

§ 6.

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter blir særskilt å belaste disse. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 7.

Sameiermøtet innkalles årlig, senest innen utgangen av mai måned med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, til valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med 5 dagers varsel til behandling av bestemte saker. 20 sameiere kan kreve at de innkalles til slikt møte.

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 8.

På sameiermøtet representerer hver eierseksjon fra 1 t.o.m. 4, 10 stemmer. De øvrige eierseksjoner representerer hver en stemme. En sameier kan møte ved fullmakt i henhold til skriftlig fullmakt.

Beslutningene fattes med simpelt flertall. For beslutning av vedtekstendring eller oppløsning av sameiet, kreves ¾ dels flertall av samtlige sameiere.

§ 9.

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og anlegg, og deltakerinteresse i Carl Konowsgt. 36 – sameie kan ikke skilles.

Sameierandel i eiendommen sammen med deltagerinteressen i sameiet kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte.

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

Bestemmelsene om styret, forretningsfører og generalforsamling i aksjelovens kap.6 og 8 gis tilsvarende anvendelse så langt de passer.

§ 11.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter denne kontrakt. deponerer hvert medlem hos forretningsføreren (eller styre) en pantobligasjon stor kr. 3.000,- i selveierseksjonen, prioritert etter 90% av 1. gangs salgssum for vedkommende leilighet, uten opptrinnsrett.
Senere har dette dokument plikt til å vike prioritet etter 90% av godkjent verditakst.

Ved mislighold er sameiermøtet berettiget til ved beslutning å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.
Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel husordensreglene som sameiet utformer og vedtar, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten, eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd på reglene ilegges en konvensjonalbot av sameiermøtet. Boten som kan være på inntil kr 100,- pr. uke, er også sikret ved pantobligasjonen etter 1. ledd.

Hvis en eier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdeldelse av sine forpliktelser like overfor sameiet, eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

§ 12.

Bestemmelsene om innløsningsrett ved overdragelse i § 11, iflg. lov om sameige av 18/6 1965 kommer ikke til anvendelse på nærværende sameie.

§ 13.

Sameierledelsen (§2) skal etableres så snart de 124 sameierne har overtatt og fått tinglyst skjøte på sin andel. Inntil dette tidspunkt har Dipl.Ing. Kaare Backer , Bergen A/S rett til å forvalte sameiet.

Disse vedtekter kan tinglyses som heftelse på eiendommen Carl Konowsgt. 36 i Bergen, gnr.57, bnr.34, 97, 177 og 181.

Korrekt avskrift av dagb.nr.25896-1.12.75, Bergen byskriverembete, bevitnes av styret pr.02.06.98.

Terje Moe
Styreformann

Lars Petter Holgersen
Styremedlem

Kjetil Nordanger
Styremedlem

Husordensregler for Sameiet Carl Konows gate 36

1. Brudd på husordensreglene for sameiet Carl Konows gate 36, regnes som mislighold. Ved vesentlig mislighold så vil styret gi eiere pålegg om salg av leilighet.

2. Det er enhver eiers og leietakeres plikt å sørge for at husordensreglene følges. Beboere og alle andre som gis adgang til leiligheten eller bygget skal ikke skape ubehag eller ulemper av noen art for andre beboere.

Ro og orden

3. Det skal til enhver tid være så rolig i leiligheter og ganger at naboer ikke sjeneres. Volum på musikkanlegg, TV, radio osv. må stilles i henhold til dette.

4. Støyende arbeid kan utføres mellom 08:00 – 19:00 på hverdager, samt lørdager mellom 12:00 - 16:00. Søndager og andre helligdager er ikke tillatt. Det må sendes inn skriftlig varsel minimum en uke i forkant til styrets e-post: carlkonowsgt36@gmail.com, samt henges opp i inngangsparti, heis, gjeldende etasje samt etasjen under og over. Det oppfordres også til at varsel postes på sameiets facebookgruppe https://www.facebook.com/groups/576154046194009. Vær oppmerksom på at tak, vegger og gulv inneholder strømførende ledninger og at gulv på badet inneholder vannledninger som er støpt i betongen.

5. Det skal det være rolig og stille:

- Hverdager etter klokken 22:00.
- Lørdager etter klokken 23:00
- Søndager og helligdager

Bruk av fellesarealer

6. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Beboeren er selv ansvarlig for enhver skade beboeren eller folk i beboerens tjeneste påfører eiendommen. Opphold av heisen må begrenses til et minimum. Møbler m.v. befengt med veggdyr eller annet utøy må ikke forekomme i leilighet eller bod.

7. Bodene pliktes å holdes ryddige, og det må tas hensyn til hva som oppbevares i bodene. Av hensyn til brannfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig material eller oppbevare gjenstander på en slik måte at det er til brannfare. Det er ikke lov å oppbevare mat i bodene av fare for skadedyr som kan tiltrekkes av det.

8. Trappeoppganger, korridorer, kjellerganger, terrasse, loftsganger m.v. må ikke belastes med private, uvedkommende gjenstander (møbler, hvitevarer m.v.) Enhver som plasserer søppel, hvitevarer, møbler m.v. i fellesgangene vil få tilsendt faktura.

9. Bruk av åpen flamme i garasje, kjeller og loft er forbudt. Forbudt å grille på terrasse.

10. Det er ikke tillatt å sette opp plakater, skilt, flaggstenger, antenner etc. hverken i eller på bygningen eller på eiendommen.

11. Banking og lufting av møbler, tepper m.v. må bare foregå utenfor bygningen.

12. Alle gatedører skal være lukket. Alle beboere skal sørge for at gatedør når den blir brukt, lukkes riktig før man forlater bygget. Gatedører skal ikke stå åpen uten tilsyn. Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i bygningen, under disse gjelder alt fra bøssebærere og selgere, til andres leveringer og pizzabud. Om man ønsker noen av disse inn til leiligheten sin skal de også eskorteres ut

igjen. Slik vil vi redusere risikoen for hærverk, tyveri, uønskede selgere og folk som vil misbruke fellesarealet.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av sanitært og teknisk utstyr som heis, vaskeri m.v.

14. Feil og mangler ved fellesanleggene (vaskemaskiner, sentralvarme, dørlåser m.v.) må snarest meldes skriftlig til styret og vaktmester. Andre klager, som husbråk m.v. meldes også skriftlig til styret. Alle klager behandles konfidensielt.

Hygiene og avfallshåndtering.

15. Avfall skal sorteres riktig og kastes i containere på utsiden av bygget. Containere skal kun benyttes for restavfall og papir/papp. Alt annet avfall utenom dette er beboernes ansvar å bli kvitt. Avfall skal ikke plasseres utenfor containere. Er det ikke plass så skal beboere vente til container blir tømt.

16. Enhver beboer, eiere likeså leietakere har et ansvar for at leilighetene til enhver tid er hygienisk forsvarlige.

Røyking

17. Det er ikke lovlig å røyke i fellesarealet ei heller bruk av levende lys. Sigarettsneiper skal kastes forsvarlig og ikke forsøple utsiden av eiendommen eller innsiden av bygget. Det er heller ikke lovlig å røyke på byggets terrasser.

Leilighet

18. Alt indre vedlikehold er eiers ansvar. Med indre vedlikehold menes reparasjon og vedlikehold av vinduer, radiatorer, toalett m.v. Blir ruter knust i leiligheten påhviler det beboeren å la rutene innsettes

uoppholdelig for egen regning enten beskadigelsen er forårsaket av beboeren, eller på rent tilfeldig måte.

19. Eiere skal gi beskjed til styret og forretningsfører dersom andre gis rett til å bebo leiligheten. Kontaktinfo om leietaker slik som e-post og telefonnummer skal gis snarlig. Det er eiers plikt å passe på at leieboer er kjent med husordensreglene. Når leietaker flytter, så skal eier gi styret beskjed om dato for utflytting.

20. Ved salg eller kjøp av leilighet skal forretningsfører underrettes. Sameiets forretningsfører er Vestbo. Eierskifte sendes til eierskifte@vestbo.no.

21. Ifølge tinglest erklæring skal leiligheten bebos av voksen eneperson uten barn.

22. Eier er ansvarlig for at vaktmester har tilgang til hver leilighet og sørge for kopi av nøkkel for dør. Trengs det kopi av nøkler til dør og utskifting av sylinder, så skal eiere sende en forespørsel om dette til styret. Sameiet benytter systemlåser fra Heikki-Bruvik og TrioVing, det er kun disse systemene som er tillatt å benytte i inngangsdør til leilighet. Ekstralåser og andre låsesylindre enn de overnevnte er ikke tillatt, det kan utgjøre livsfare ved brann og vannlekkasjer.

Husdyr

23. Alle skal søke samtykke fra sameiets styre om husdyr. Det er ikke tillatt å ha husdyr uten samtykke fra styret.

Parkering

24. Sameiet disponerer ca. 30 parkeringsplasser. Hver leilighet kan registrere kun én bil. Det er eierens ansvar å registrere bilen. Parkering forekommer etter" første mann til møllen" prinsippet. Vær oppmerksom på at du må ha parkeringstillatelse fra styret for å parkere

på eiendommen. Styret har ikke anledning til å slette bøter som er ilagt feilaktig parkerte biler, dette administreres av Apcoa Parking. Alle biler registreres med registreringsnummer i et elektronisk parkeringsregister. Sameiet har ikke fysiske parkeringsbevis og det må søkes om parkering i god tid i forkant av parkeringen. Bil skal dokumenteres eid av eier av leilighet, eller leietaker sammen med leiekontrakt.

Vaskeri

25. Ved bruk av vaskerommet forplikter en seg å bruke maskinene hensiktsmessig og å rydde etter seg. Det betyr at rommet skal alltid være i brukbar stand. Gjenglemt tøy vil bli kastet. Ved oppdagelse av feil på maskinene skal en henvende seg til styret og vaktmester.

Kontaktinformasjon

All kommunikasjon med styret skal skje skriftlig pr e-post, ikke oppsøk styremedlemmer i deres leilighet eller ring på telefon. Send e-post med beskjed med ditt navn, leilighetsnummer og telefonnummer. Styret vil ringe tilbake hvis det er behov for det. Styrets e-post: **carlkonowsgt36@gmail.com**. Normal svartid er inntil 4 virkedager.

Vaktmester: 7Fjell Eiendomsservice. Tore Andre Sagstad, kan dere kontakte på telefon **92 09 44 04**. Sameiet betaler for vaktmestertjenester mandager og fredager kl. 14-16, Onsdager kl. 12-16. Trenger du vaktmester hjelp utenom disse tidene, så er det for egen regning. Ved krisesituasjoner så kontaktes vaktmester.

Bomiljøvekter: Securitas. Kan kontaktes hvis det skulle være behov for assistanse ved husbråk, innbrudd osv. tlf. 55 28 28 00.

Sameiets Facebook gruppe:
https://www.facebook.com/groups/576154046194009

House rules for the condominium Carl Konows gate 36

1. Violation of the house rules for the condominium Carl Konows gate 36, is considered a breach. In the event of a material breach, the board will order the owners to sell the apartment.

2. It is the duty of every owner and tenant to ensure that the house rules are followed. Residents and all others who are given access to the apartment or building shall not create discomfort or inconvenience of any kind to other residents.

Peace and order

3. It should always be so quiet in apartments and hallways that neighbors are not bothered. Volume on music system, TV, radio, etc. must be set accordingly.

4. Noisy work can be performed between 08:00 - 19:00 on weekdays, as well as Saturdays between 12:00 - 16:00. Sundays and other public holidays are not allowed. Written notice must be sent at least one week in advance to the board's email: carlkonowsgt36@gmail.com, and hung up in the entrance area, elevator, current floor, and the floor below and above. It is also encouraged that notice is posted on the condominium's facebook group: https://www.facebook.com/groups/576154046194009 . Please note that ceilings, walls, and floors contain live wires and that the floor in the bathroom contains water pipes that are cast in the concrete.

5. It should be calm and quiet:

- Weekdays after 22:00.
- Saturdays after 23:00
- Sundays and public holidays

Use of common areas

6. Care must be taken when moving and transporting furniture. The resident is responsible for any damage the resident or people in the resident's service inflict on the property. Inhibition of the elevator must be kept to a minimum. Furniture etc. infested with bed bugs or other vermin must not occur in the apartment or storage room.

7. The storage stalls must be kept tidy, and consideration must be given to what is stored in the stalls. Due to the risk of fire, it is not permitted to store flammable material or store objects in such a way that it is a fire hazard. It is not allowed to store food in the stalls for danger of pests that may be attracted to it.

8. Staircases, corridors, basements, terraces, attics etc. must not be littered with private, unauthorized objects (furniture, white goods, etc.) Anyone who places rubbish, white goods, furniture, etc. in the common corridors will receive an invoice.

9. The use of an open flame in the garage, basement and attic is prohibited. It is forbidden to grill on the terrace.

10. It is not permitted to put up posters, signs, flagpoles, antennas etc. either in or on the building or on the property.

11. Airing of furniture, beating of carpets etc. must only take place outside the building.

12. All street doors must be closed. All residents must ensure that the street door, when used, closes properly before leaving the building. Street doors must not be left open. It is forbidden to let unauthorized persons into the building, this includes sellers and deliveries. If you let any of these into the building, they must also be escorted out afterwards. In this way, we will reduce the risk of vandalism, theft, unwanted sellers, and people who want to abuse the common area.

13. The house rules also apply to the special instructions that have been given for the treatment of sanitary and technical equipment such as elevators, laundry room etc.

14. Faults and defects at the common facilities (washing machines, central heating, door locks, etc.) must be reported in writing to the board and caretaker as soon as possible. Other complaints, such as noise complaints etc. are to be notified in writing to the board. All complaints are treated confidentially.

Hygiene and waste management.

15. Waste must be sorted correctly and disposed of in containers on the outside of the building. Containers should only be used for residual waste and paper / cardboard. All other waste other than this is the residents' responsibility to get rid of. Waste must not be placed outside containers. If there is no space, residents must wait until the container is emptied.

16. Every resident, owners as well as tenants have a responsibility to ensure that the apartments are hygienically sound at all times.

Smoking

17. It is not legal to smoke in the common area nor to use candles. Cigarette butts should be disposed of properly and do not litter the outside of the property or the inside of the building. It is also not allowed to smoke on the building's terraces.

Apartment

18. All internal maintenance is the owner's responsibility. By internal maintenance is meant repair and maintenance of windows, radiators, toilets, etc. If windows are broken in the apartment, it is the resident's responsibility to have the windows inserted continuously at his own

expense, whether the damage is caused by the occupant, or in a purely accidental manner.

19. Owners must notify the board and business manager if others are given the right to occupy the apartment. Contact information about the tenant such as e-mail and telephone number will be provided soon. It is the owner's duty to make sure that the tenant is familiar with the house rules. When the tenant moves, the owner must notify the board of the date of moving out.

20. When selling or buying an apartment, the business manager must be notified. The condominium's business manager is Vestbo. Change of ownership is sent to eierskifte@vestbo.no .

21. According to the court declaration, the apartment shall be inhabited by an adult single person without children.

22. The owner is responsible for the caretaker having access to each apartment and providing a copy of the key to the door. If a copy of the keys to the door and replacement of the cylinder is required, the owners must send a request for this to the board. The condominium uses system locks from Heikki-Bruvik and TrioVing, only these systems are allowed to be used in the front door to the apartment. Auxiliary locks and other locking cylinders than those mentioned above are not permitted, as they can pose a life-threatening risk in the case of fire and water leaks.

Pets

23. Everyone must apply for consent from the condominium's board about pets. It is not allowed to have pets without the consent of the board.

Parking

24. The condominium has approx. 30 parking spaces. Each apartment can register only one car. It is the owner's responsibility to register the car. Parking occurs according to the "first man to the mill" principle. Please note that you must have a parking permit from the board to park on the property. The board does not have the opportunity to cancel fines imposed on incorrectly parked cars, this is administered by Apcoa Parking. All cars are registered with a registration number in an electronic parking register. The condominium does not have physical parking permits and you must apply for parking well in advance of the parking. Cars' ownership must be documented owned by the owner of the apartment, or tenant together with the lease agreement.

Laundry

25. When using the laundry room, it is your responsibility to use the machines appropriately and to clean up after yourself. This means that the room must always be in usable condition. Forgotten clothes will be thrown away. If faults are discovered on the machines, contact the board and caretaker.

Contact information

All communication with the board must be in writing by e-mail, do not contact board members in their apartment or call by phone. Send e-mail with message with your name, apartment number and telephone number. The board will call back if needed. Board email: **carlkonowsgt36@gmail.com** . Normal response time is up to 4 business days.

Caretaker: 7Fjell Eiendomsservice. Tore Andre Sagstad, you can contact on telephone **92 09 44 04**. The condominium pays for caretaker services on Mondays and Fridays at 14-16, Wednesdays at 12-16. If you need

caretaker help outside of these times, it is at your own expense. In crisis situations, the caretaker is contacted.

Living environment services: Securitas. Can be contacted if there is a need for assistance in case of excessive noise, burglary, etc. tel. 55 28 28 00.

The condominium's Facebook group :
https://www.facebook.com/groups/576154046194009

Innkalling til

Årsmøte

SS Carl Konows gate 36



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for SS Carl Konows gate 36

Sameierne i SS Carl Konows gate 36 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 27.05.2025 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Frydenbø kantine.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

20.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema. Vi har også lagt ved
de rimeligste tilbudene vi har fått på vinduer i felles trappegang vest (hovedinngang), samt bytte av lysarmaturer til LED i fellesareal.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Årsberetning 2024 - 2025 Styret har avholdt 10 møter siden generalforsamling ble avholdt 30.05.2024. Styret har i hovedsak løpende kontakt på messenger, telefon, sms og videosamtaler fremfor å ha mange styremøter. Vi håndterer mange henvendelser, i løpet av det siste året har vi 803 mailtråder i vår innboks som vi har lest og fulgt opp. Meglere, eiere, leietakere, vaktmester, renholdspersonal og andre tjenesteleverandører, brannvesen og politi er eksempler på de vi har kommunikasjon med. Saker som styret har organisert og jobbet med i beretningsperioden 30.05.2024 – 27.05.25 har vært følgende:

Juni - November 2024: FireSafe - Brannteknisk tilstandsrapport for bygget utført av Firesafe, her fikk styret oversikt over avvik som må rettes opp/utbedres. Rapporten er lagt ved for de som vil lese, vi har begynt på jobben med å utbedre avvikene. Bytting av vinduer i hovedtrappegang har høy prioritet, da disse er falleferdige og utgjør en fare.

Januar 2024 – Mai 2025: Innhentet priser for utskifting av vinduer i felles trappegang (Hovedinngang Vest) EI60 brannsikkert vindu

Styret er i en innhentingsprosess av priser på utskifting av vinduer i hovedtrappegang, da disse har brannkrav som ikke er oppfylt og er i generelt dårlig stand. Vinduene vil byttes så snart vi har funnet det beste totaltilbudet og får på plass nye vinduer som oppfyller brannkravene. EI60 vinduer er dessverre dyre vinduer og en av de rimeligere prisene vi har fått er på om lag 733 350 kr for alle vinduene i trappegang og et vindu i fyrrom (som mangler), der kun de påkrevde vinduene er EI60. Nærheten til nabobygget utløser dette brannkravet på vinduene. Hadde vanlige vinduer kunne benyttes ville prisen vært ca. 1/3.

Oktober 2024: Fag Elektrikeren AS - Elektrisk tilstandsrapport utført av Fag Elektrikeren AS

Et krav fra forsikringsselskaper om å innhente informasjon om tilstanden til byggets elektriske anlegg gjorde at vi fikk Fag Elektrikeren til å utarbeide en rapport til oss.

"Etter gjennomgang av fellesanlegget hvor vi tok en gjennom alle tavler i 10 etg, hovedtavle, fellesgang og trappeoppgang, er konklusjonen at anlegget er i forholdsvis god stand. Det har blitt oppdaget mindre avvik som må utbedres, men i sin helhet er anlegget i god stand.
El-sjekk innebærer gjennomgang av det elektriske anlegget som går på 230V. Svakstrøm er det ikke tatt høyde for."

Juni - Desember 2024: Forsikring - Sameiet byttet til Storebrand Forsikring

Styret tok kontakt med flere forsikringselskaper for å innhente nye tilbud på byggforsikring ettersom vårt gamle selskap Tryg ble dyrere og dyrere, på tross av at vi ikke hadde mange saker med utbetalinger. Vi innhentet priser fra flere selskaper - en krevende prosess da de ber om mye informasjon og dokumentasjon som krevde gjennomgang av systemene våre - herunder det elektriske.

Styret skaffet til veie informasjonen og fikk til slutt et bra tilbud hos Storebrand som sparer Sameiet for om lag 600 000 kr årlig. Den nye avtalen for byggforsikring har lavere egenandel og årlig premie er omtrent lik som den kvartalsmessige premien vi betalte hos Tryg. Et suverent godt bytte som gjør at Sameiet får bedre økonomi og minsker oppsparingstiden til å gjennomføre vedlikehold av fasade!

Juni - November 2024 Miele og Bevar Vaktmester - Kjøpt inn to nye tørketromler og lett oppussing av fellesvaskeri

Styret byttet ut de to gamle tørketromlene som brukte mye strøm og ofte måtte vedlikeholdes av tekniker - til svimlende timepriser og høye delepriser. Vi fikk et godt tilbud av Miele som vi har kjøpt vaskemaskin hos tidligere. Kjøpte inn to nye tørketromler med varmepumpe teknologi (lavere strømforbruk).

I tillegg ba vi vaktmesterfirmaet vårt Bevar om å plate igjen der det manglet i taket og veggene, samt male fellesvaskeriet. Resultatet har blitt et mer tiltalende og brukervennlig rom.

Juni 2024 - Mai 2025 Fag Elektrikeren - Ny belysning inn -og utvendig fellesarealer

Styret innhentet flere tilbud på å få byttet belysningen på innvendige og utvendige fellesarealer i bygget. Vi fikk best pris og god tiltro til Fag Elektrikeren som opptrådte profesjonelt, kommuniserte godt og fulgte oss godt opp.

Jobben med å bytte alle armaturene og noen av ledningsførselene er nå ferdigstilt, styret er veldig fornøyd med jobben som er gjort, bygget er mer tiltalende i innvendige arealer, har nå fått LED teknologi som sparer strøm og kostnader knyttet til forbruk av glødepærer og lysrør. I tillegg har det vært mangelfull belysning utendørs - noe som er utbedret nå. Styrets håp er at dette skremmer vekk lysskye aktiviteter som hærverk og tyveri og gjør at beboere føler seg tryggere når de ferdes rundt bygget på kvelds og nattetid.

September - November 2024 og Januar 2025: Gjentatte Naboklager, utkastelse av leietaker

Styret har bistått i utkastelse av to leietakere i to ulike leiligheter etter gjentatte naboklager, sjenanse og hærverk på fellesareal. Slike saker krever mye oppfølging og god dokumentasjon for å bli gjort ryddig og i henhold til lovverk. Styret bisto to eiere med å dokumentere så mye som mulig for å bli kvitt to leietakere som skapte mye uro og utrygghet for andre beboere i bygget. Hvis du opplever ting som bryter med husreglene våre - gi styret beskjed om du ikke kan løse det selv. Vi ønsker å ha et godt bomiljø for alle som bor i bygget.

Mars 2025: Solibo og Obos forretningførsel

Styret er alltid på jakt etter gode avtaler for sameiet som kan gjøre hverdagen bedre, forenkle eller forbedre rutiner og spare sameiet for utgifter. I den forbindelse har vi undersøkt med Obos og Solibo om pris på forretningsførsel. Solibo var høyst aktuell og har blant annet en god portal som virker bedre enn dagens løsning hos Vestbo. Prismessig er de også noe rimeligere og åpner for integrering av varmemålere som en månedlig fakturering fremfor en årlig affære, noe som er attraktivt. Styret har ikke tegnet avtale med Solibo per nå, men det er sannsynlig at vi kommer til å tegne med dem i løpet av 2025.

August 2024 - Pågående: Inkassosak/Tvangssalg av Næringsseksjon 2 og møter med næringsseksjonene i bygget

Eier av Seksjon 2 - CARL KONOWS GATE 36 NÆRINGSUTLEIE AS har ikke betalt felleskostnader i lang tid. Styret ble gjort oppmerksom på dette av bostyrer Vestbo i August/September 2024 og det har vært mye dialog og møter med seksjon 2 og nå sist representanter fra alle tre næringsseksjonene. Næringsseksjonene er uenig i nivået de betaler felleskostnader på, og hvilke utgifter sameiet har som de mener de har nytte av. Dette er en pågående sak hvor styret har bistand fra Vestbos advokat om riktig vei videre. Styret kan kreve tvangssalg av seksjon 2 per nå, men vi vil helst ha en minnelig løsning som gjør at vi kan unngå flere konflikter med næringsseksjonene i årene som

kommer. En sak som går for retten er tid og ressurskrevende - styret ønsker å løse saken uten rettergang og komme til enighet som er den beste løsningen for alle parter. Styrets ansvar er selvfølgelig å ivareta sameiets drift og interesser fremfor den enkelte eiers interesse, uavhengig av om det gjelder private eller næring.

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

PPM Prosjekt kartla energiforbruket til bygget i fjor med mulige løsninger for forbedringer. Styret har nå fått Enova til å utbetale støtten for dette, om lag 200 000 kr. Vi betalte 450 000 for denne energikartleggingen for å kvalifisere til evt. videre Enova støtte ved å gjennomføre energibesparende tiltak.

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

HB218 låssystemet som sameiet bruker har en utgått patent. Patenten varer i 15 år før den går ut og da kan systemet kopieres uten restriksjoner for tredjeparter. Det er viktig for sikkerheten at vi har et patentert og gyldig låssystem. Det gamle systemet utgår og vil i løpet av året erstattes med nytt system fra Heikki Bruvik. Vi har fått en pris på 338 120 kr for å bytte samtlige låssylindere i dørene og postkassene i bygget. Vi kommer til å gå for dette og spikrer en installasjonsplan for senere i år. Da slipper Brannvesenet å slå dørene av hengslene og ødelegge låssylindere når brannalarmen går.

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

Tekkingen på et takstykke var for dårlig - vi engasjerte Fløysand Tak i samarbeid med vaktmester Bevar for å utbedre problemet. Arbeidet ble ferdigstilt i Februar og vi har ikke mottatt noen varsler om vanninntrengning i den aktuelle leiligheten siden. De tok også en titt på tekkingen på resten av taket og konkluderte at taket var i god fungerende stand.

Oktober 2024 - Pågående: Fylkeskommunen - Styret har tatt kontakt med fylkeskommune om mulig tiltak/støtte for å dempe støy

Styret mener at støyen fra Tverrveien er høy og ligger over grenseverdiene for hva som er tillatt. Spesielt tungtransport, motorsykler, betongbiler og lignende lager mye støy som kastes oppover fasaden på sjøsiden av bygget. Når Statens Vegvesen måtte betale for nye vinduer på Carl Konows Gate siden av bygget var dette basert på støymålinger og støykrav ifm. opprettelse av ny sykkelvei. Styret mener at støyen fra Tverrveien er like sjenerende og håper vi kan få gjennomført målinger som viser at støy er et stort problem også på denne siden, kanskje vi kan få Vegvesenet til å dekke nye ventiler og vinduer på sjøsiden også? Vi har fått svar at det er gjennomført målinger i 2023 og at neste målinger ikke er planlagt før 2027, men vi ønsker å påklage målingene og si at disse ikke er gjennomført om morgenen når tungtrafikken rutes gjennom Tverrveien.

November 2024: Nordisk Ventilasjonrens - innhentet priser på rens av ventilasjon

Kostbar tjeneste, billigste alternativ var 2990,- per leilighet. Ved kontroll av strømtrekk på ventilasjonsmotor ble det konkludert med at det var lav til normal belastning og sannsynligvis ikke behov for rens per nå.

Andre mindre ting:

* Fjerning av vrakbil fra parkeringen
* Bestillt miljøbusser for å hente avfall som beboere kommer med
* Service på heisen, byttet ut slitedeler

Vaktmester Bevar AS:

Vi er veldig fornøyde med Sveinung og de andre
vaktmesterne fra Bevar AS. De stiller alltid opp når vi trenger dem og kommer med fornuftige forslag til forbedringer og tenker alltid på sameiets økonomi. Samarbeidet

må sies å være godt, og vi er fornøyd med pris og kvalitet på vasketjenester og vaktmester tjenester. Vaktmester Sveinung i Bevar AS har hjulpet oss å bytte kledning ved siden av hoved-inngangsdøren, samt skaffet et nytt askebeger utenfor hovedinngangen. Mange som røyker kaster sneipene sine overalt på tomten, derfor skaffet vi heller askebeger til denne typen avfall.

Økonomi:

Styret har hatt mye fokus på å bedre økonomien til sameiet for å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgraderinger over tid. Når vi overtok var sameiets økonomi svært utfordrende og sårbar. Vi har ryddet opp i tjenesteleverandører, funnet bedre og billigere leverandører og sagt opp tjenester vi ikke følte var verdt kostnaden. Tidligere betalte sameiet forsikringpremie på over kr 850 000 per år, i dag har vi en avtale på kr 256 000 per år.

Per 13.05.25 har Sameiet cirka kr. 3 270 000 i disponible midler, noe som må sies å være en sunn økonomisk situasjon.

Dagens sittende styre ønsker å fortsette arbeidet med å løfte blokken og bomiljøet og håper forsamlingen er velvillig innstilt til å la oss fortsette. Vi takker for tilliten så langt og håper eiere og beboere er fornøyde med innsatsen vi legger i vårt virke som styre i Sameiet Carl Konows Gate 36.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til 330 000.

Styrets innstilling: Styret ønsker at styrehonoraret økes til 330 000 for foregående periode, i tråd med generell lønnsoppgang og høy arbeidsmengde i perioden vi har vært gjennom. Honoraret planlegges fordelt likt mellom styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Vegard Leksen velges til styreleder for to nye år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å la Vegard fortsette som styreleder for to nye år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Velge Arvin Gholami som styremedlem

	Velge Erika Koncz som styremedlem
Styrets innstilling:	Det sittende styret ønsker å fortsette og føler at vi er i en god utvikling. Alle ønsker å bli gjenvalgt for to nye år.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for SS Carl Konows gate 36 tirsdag 27.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

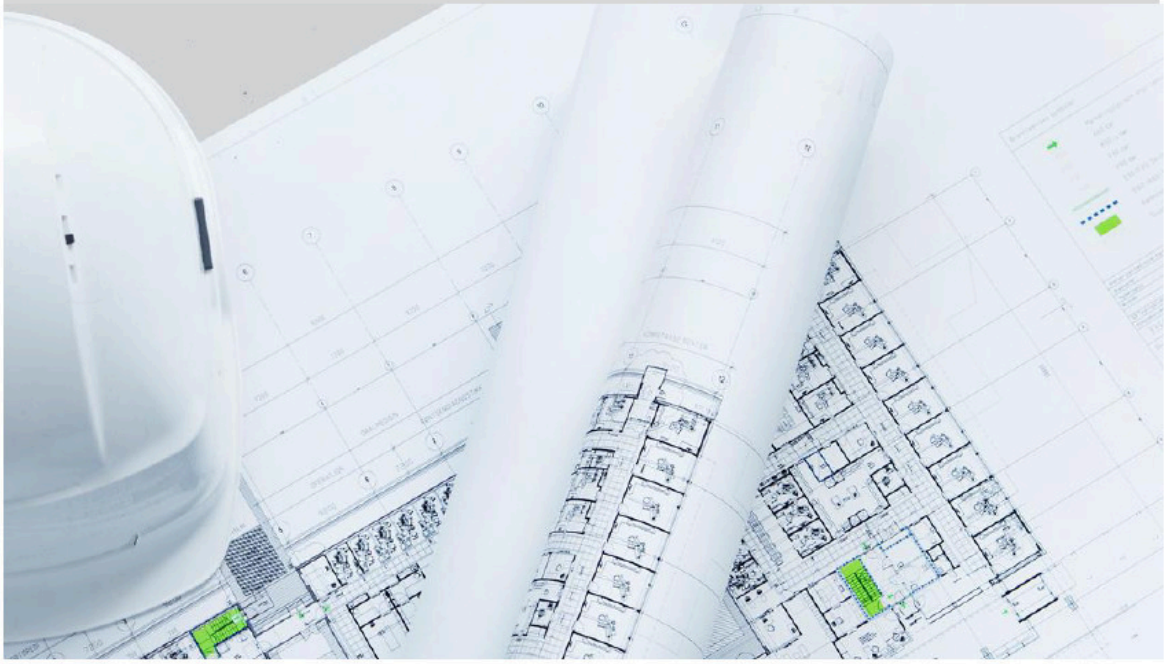
Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

FIRESAFE

Brannteknisk tilstandsanalyse



CARL KONOWS GATE 36

PROSJEKTNUMMER: 1102512	UTARBEIDET AV: Gunnhild Pedersen	KONTROLLERT AV: Stein Kyrre Kvinge
DATO: 24.10.2024	REVISJONSNUMMER: -	OPPDRAGSGIVER: Sameiet Carl Konows gate 36

Firesafe AS / Avd. Bergen

1 INFORMASJON OM TILSTANDSVURDERINGEN

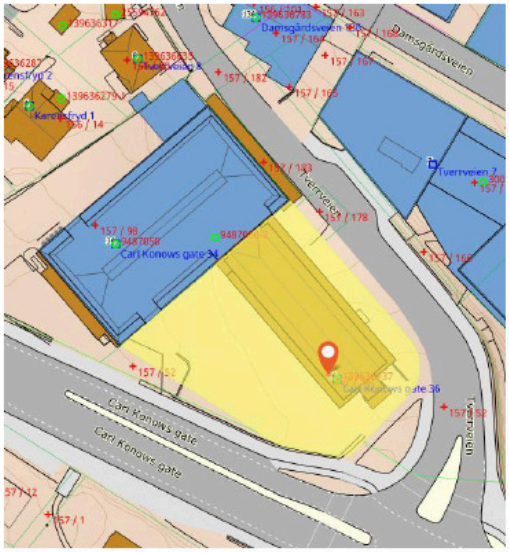
1.1 Formål

Firesafe er engasjert av Sameiet Carl Konows gate 36 for å utføre en tilstandsvurdering av bygget. Sameiet ønsker å få kartlagt brannsikkerheten i bygget og om denne er godt nok ivaretatt.

1.2 Omfang og opplysninger om bygget

- Gnr. Bnr: 157/34
- Kommune: Bergen
- Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 Laksevåg
- Risikoklasse: 2 og 4
- Brannklasse: 3
- Antall etasjer: 11
- Virksomhet: Boliger, lager og kampsportlokale
- Oppført: ca. 1965

Denne analysen tar for seg tekniske forhold som er av betydning for brannsikkerheten i bygget. Analysen omfatter både forhold som påvirker personsikkerhet og verdisikkerhet. Analysen baserer seg på tilgjengelig underlag, som beskrevet i kapittel 1.5, samt befaring i bygningen. Dersom et forhold ikke er omtalt som avvik, er dette ikke ensbetydende med at forholdet er godkjent.



Bygget er oppført før 1985, etter eldre regelverk. Det er da Byggeforskrift av 1985 som er gjeldende for bygget. I henhold til byggesaksdokumentene ble 2. etasje endret fra kontorlokaler til boliger rundt 1993-1996. I denne etasjen av bygget er det da Byggeforskrift av 1987, som er gjeldende.

Det er her valgt å benytte nyere betegnelse på krav til bæring, overflater, materialer osv. Dette for å unngå misforståelse ved eventuelle utbedringer, da de nye betegnelsene er innarbeidet, men det av og til kan være behov for å oppgi de eldre betegnelsene.

1.3 Analysenivå

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3424. Dette innebærer at det gjøres registreringer og observasjoner av forhold som er synlige uten å gjøre destruktive inngrep i bygget.

1.4 Valg av referansenivå

Tilstandsgrader skal spesifiseres for hver enkelt tilstandsvurdering. Dette betyr at tilstandsgrader ikke kan sammenlignes på tvers av ulike tilstandsvurderinger. For denne tilstandsvurderingen defineres TG 0 (altså akseptabelt tilstandsnivå) som at bygningen eller bygningsdelen tilfredsstiller sikkerhetsnivået som kreves i gjeldende regelverk.

Foruten TG 0, benyttes det i denne analysen, to tilstandsgrader: TG 1 og TG 2.

- TG 1 er definert som avvik der bygningen eller bygningsdelen er i strid med gjeldende regelverk, men der avviket har mindre alvorlighetsgrad og i mindre grad påvirker sikkerhetsnivået i bygningen. Verdisikkerhet vektes også lavere enn personsikkerhet.
- TG 2 er definert som avvik der bygningen eller bygningsdelen er i strid med gjeldende regelverk og avviket er av en slik alvorlighetsgrad at det har større betydning for sikkerhetsnivået i bygningen.

1.5 Grunnlagsinformasjon

Det er hentet ut byggesak for bygget
Følgende dokumenter danner grunnlaget for denne tilstandsvurderingen:

- Plantegninger over 2. etasje utarbeidet av Halfdan B. Griegs Arkitektkontor, datert 1972
- Plantegninger over hele bygget utarbeidet av Johan T. Paulsen Ark., datert 1965
- Plantegninger over bygget utarbeidet av Ingeniør Øystein Brügger M.N.I.F, datert 1972
- Plantegning og snitt over 2. etasje utarbeidet av Sivilarkitekt Svein Larsen AS, datert 1993
- Plantegning og snitt av toppetasjen utarbeidet av Sivilarkitekt Svein Larsen AS, datert 1994.
- Søknad ombygging fra kontor til bolig, 2. etasje, datert 1992
- Vedtak brannkrav 2. etasje, fra Bergen brannvesen, datert 1992
- Ferdigattest 2. etasje, fra Bergen kommune, datert 1993

1.6 Retting av avvik

Det kan være flere måter å rette avvik. Avvik kan ofte løses direkte ved å sette i stand det aktuelle forholdet i seg selv. Avvik vil også i mange tilfeller kunne rettes ved å gjøre andre tiltak. En del tiltak vil kunne være søknadspliktige og vil kreve egen prosjektering med ansvarsrett.

2 OPPSUMMERING

Bygget har enkelte feil og mangler som må rettes for at brannsikkerheten skal være ivaretatt. Avvik som er knyttet til rømning, må prioriteres først.

2.1 Avvik TG 2

- Enkelte dører har ukjent brannmotstand, og karmen er fylt med byggskum. Dette gjelder dører i underetasje/ kjeller til teknisk rom og avfallsrom, dør til bodene i loftetasjen og dør til felles vaskerom i 1. etasje. Dørene fra loftet, underetasje og kjeller til trapperom, som ikke har tilfredsstillende brannmotstand eller er ødelagt, må byttes ut med dører med riktig brannmotstand, her EI 30 CSa [B 30]. Montéringsanvisningen må følges slik at karmen og døren blir tett mot trapperom.

- Det er en del utette gjennomføringer enkelte steder, slik som mellom vaskeriet og nabobranncellene. Det må tettes med godkjente produkter med riktig brannmotstand slik at branncellene er tette.

- Armen på dørpumpene til dørene inn i sekundær trapperommet, er for kort, noe som medfører at dørene ikke kan åpnes helt opp. Dette fører til at passasjen mellom dør og heissjakt er for smal. Armen på dørpumpen(e), må justeres eller byttes med en som er lengre, slik at døren kan åpnes til riktig bredde.

- Det stod forvarsel og utkobling på alarmsentralen. Feil og mangler ved brannalarmlegget må rettes så snart som mulig slik at brannalarmanlegget fungerer som det skal ved brann.

- Det oppbevares en del brennbart materiale i bunnen av trapperommet i underetasjen. Det må utarbeides en rutine som sørger for at det ikke oppbevares brennbart materiale i rømningsveien og at slike ting fjernes raskt dersom det skjer.

- Det mangler rømningsskilt til og i felles rømningsvei i bygget. Det er ikke krav til skilt inne i boenheter, men utganger fra fellesarealer skal være merket. Det skal også være merking ved dører og retningsendringer i korridorer og trapperom. På grunn av lysforholdene i bygget anbefales elektriske markeringslys fremfor etterlysende skilt. Etterlysende skilt vil trolig ikke ha tilstrekkelig ladelys til å fungere som forutsatt.

- Dørene mellom takterrasse og trapperom er vanskelig å åpne.

-

2.2 Avvik TG 1

- Søppelsjakten er tettet til med brennbart avfall. Sjakten må tømmes for avfall. Det anbefales også å tette sjakten slik at den ikke kan benyttes igjen.

- Det er uklart om det har blitt gjennomført sakkyndig kontroll av brannalarmanlegget. Det må inngås en avtale med et firma med kompetanse, og det må gjennomføres jevnlig sakkyndige kontroller.

- Det har ikke blitt gjennomført sakkyndig kontroll av manuelt slokkemiddel i bygget siden 2022. Det må inngås en avtale med et firma med kompetanse, og sakkyndig kontroll må gjennomføres jevnlig, slik at manuelle slokkemidler fungerer som de skal ved brann.

- Det mangler branntegninger over bygget. Det må utarbeides branntegninger over bygget. Ved endringer må branntegningene oppdateres slik at viser dagens situasjon.

- Det er ikke etablert internkontroll i bygget. Det må etableres internkontroll og rutiner tilknyttet dette slik at brannsikkerheten blir ivaretatt.

- Det er ikke røykventilering i trapperommene. Dette må etableres. En mulig løsning kan være at det settes en åpningsmekanisme på dørene ut til takterrassene, som kan løses ut nede ved hovedinngangen.

- Vinduer i innvendig hjørne er uklassifiserte. Vinduer kan på sikt byttes til vinduer/ veggfelt med brannmotstand minimum EI 120, men det anses ikke som avgjørende for personsikkerheten i bygget. Ved prosjektering av forholdet, kan det vurderes særskilt at det kan benyttes vinduer med brannmotstand EI 60.

2.3 Anbefalinger

- Det anbefales å installere et heldekkende brannalarmanlegg, hvor boenhetene også er dekket. Dette vil sikre raskere varsling til beboerne og vil øke personsikkerheten i bygget.

3 VURDERING

3.1 Bærende konstruksjoner

Iht. BF 85 skal bærende hovedsystem i denne typen bygg tilfredsstille R 90 A2-s1, d0 [A 90], mens det sekundære bærende systemet skal tilfredsstille R 60 A2-s1, d0 [A 60].
Iht. byggesaksdokumenter skal bygget være oppført i armert betong. Dette er ivaretatt i bygget.

3.2 Brannteknisk inndeling

Iht. tegninger over bygget, er hver boenhet en egen branncelle, det samme med trapperommene, kjeller/ underetasjen og bodarealet.

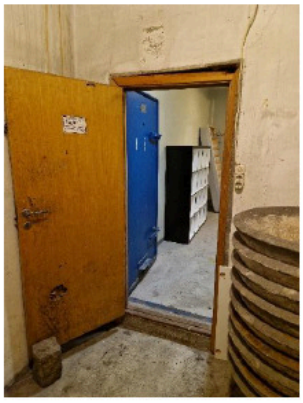
Brannceller underetasje og kjeller:
- Avfallsrom
- Lagerareal
- Treningslokale
- Trapperom
- Vaktmesterrom
- Søppelsjakt.

Bygget har to nivåer av underetasje/ kjeller. I den nederste delen, kjelleren, er det et avfallsrom, med et teknisk rom ved siden av. det er også plassert et lite toalett under selve trappen. I nivået over, i underetasjen er det et teknisk rom, og det er dør som fører inn til lagerarealet.

Iht. byggesak har det tidligere vært parkering i underetasjen/ kjelleren i bygget, men dette har blitt endret i ettertid til et lagerareal, kalt Mer minilager. Samme arealet ble utformet som et tilfluktsrom da det ble oppført, iht. byggesaksdokumenter. Det er kun tilgang utenfra til dette lokalet. Dette lagerarealet har ikke blitt befart ettersom dør inn til arealet var låst.

Ved siden av Mer minilager i kjelleren, er det et treningslokale, hvor det også kun er tilgang fra utsiden av bygget. Lokalet er utleid til Bergen kampsortsenter. Det var ikke tilgang til lokalet, og det har da ikke blitt befart.

Det er et mindre vaktmesterrom i kjelleren, hvor det kun er tilgang fra utsiden. Rommet benyttes av vaktmestertjenesten i bygget og er utformet som en egen branncelle.





Nederst i trapperommet hvor avfallsrommet, hovedtavlerommet og toalettet ligger, er den første døren til avfallsrommet en eldre, enkel ståldør uten brannmotstand, mens døren til toalettet er også i stål og tilfredsstiller sannsynligvis A 60.
Det er en dør innenfor den enkle døren inn til avfallsrommet, er det satt inn en eldre B 30 dør. Her er karmen rundt ødelagt og det er benyttet byggskum enkelte steder rundt karmen. Byggskum er brennbart, og bruk av dette rundt dørkarmer medfører at dørene mot rømningsveien ikke er tett. Det kan være med på at røyk sprer seg inn i

trapperommet ved brann, som da kan gjøre at rømningsveien er utilgjengelig for personer som skal evakuere ut av bygget.



Det er en søppelsjakt som går gjennom alle etasjene ned til avfallsrommet. Sjakten er avstengt og det benyttes nå kontainere på utsiden av bygget. Under befaringen var det avfall som satt fast i sjakten, dette var synlig i sjakten i avfallsrommet i kjelleren.

Brannceller 1. etasje:
- Lagerareal,
- Trapperom
- Fellesvaskeri

Trapperommet er utført med vegger utført i betong, det samme er selve trappen og rekkverket er i stål.
Det er et lagerareal, i denne etasjen, som leies av Lagersjefen. Det er her kun tilgang fra utsiden, det er ikke tilgang fra boligdelen og inn til dette lagerarealet.





Fellesvaskeri ligger med tilgang via trapperommet. Døren inn er en eldre ståldør, med det var ikke mulig å se hvilken brannmotstand døren har ettersom skiltet med merkingen var malt over. Det er en del utette gjennomføringer mellom fellesvaskeriet og branncellene som ligger ved siden av, samt inn mot trapperommet. Ved brann i vaskeriet kan utette gjennomføringer kan føre til at røyk og brann sprer seg fra vaskeriet og inn i trapperommet, eller mellom branncellene via de utette gjennomføringene.

Brannceller 2. etasje- 10. etasje:
- Boenheter
- Trapperom
- Korridor

Hver boenhet er en egen branncelle, og korridoren utenfor boenhetene er utformet som egen branncelle. Dørene til boenhetene har brannmotstand B 30. Korridoren har utgang til begge trapperommene. Dørene fra korridorene til trapperommene er eldre B 30- dører, hvor glasset i dørene er av typen Pyrostop og dermed har brannmotstand.
I 2. etasje, hvor etasjen har blitt omgjort fra kontorer til boliger på 1990- tallet, er det litt nyere dører mellom korridor og trapperom. Dørene her har ikke glass, og har brannmotstand B 30.



Figur 1: Bildet viser maksimal mulig åpning av døren.

Alle dørene fra korridorene til trapperommene er utført med dørpumper med magneter som har en form for dørautomatikk. Dørene til det sekundære trapperommet har for kort arm på dørpumpen, slik at dørene ikke kan åpnes helt opp. Dette medfører at det blir for smal avstand mellom døren og heissjakten til å kunne ta seg ned trappen, ettersom døren da blir stående i veien for passasjen videre ned trappen. Dette gjør at rømningsbredden blir for smal for personer som skal rømme via det sekundære trapperommet.

Det vurderes ikke som nødvendig å bytte alle B 30- dørene til boenhetene, så lenge disse er tette og de ikke er skadet på noe vis. Dersom det er aktuelt å bytte dørene på grunn av oppgradering, oppussing eller på grunn av at dørene er skadet på noe vis, skal de nye dørene tilfredsstille EI 30 Sa [B 30] og montéringsanvisningen skal følges slik at døren og karmen blir tett mot korridoren.

Dørene mellom korridor og trapperom vurderes som tilfredsstillende, dersom det blir aktuelt å bytte dører, må dørene ha brannmotstand EI 30 CSa [B 30 S].

<u>Brannceller 11. etasje:</u>
- Bodareal

Øverste etasje er en egen branncelle, med dør som har brannmotstand A 60. I karmen rundt døren er det benyttet byggskum og det er ikke tett mot trapperommet. Dører som er tette med byggskum, er ikke montert i henhold til montéringsanvisningen. Når dører er tettet med byggskum, kan dette medføre at en brann lett sprer seg inn i trapperommet, som også er rømningsvei. I og med at byggskum er brennbart, kan det også være med å bidra til en brann.

Det er dører ut til takterrassene i denne etasjen. De har ikke brannmotstand, men det vurderes ikke som et krav eller behov.



Avvik, brannceller:

1. Enkelte dører har ukjent brannmotstand, og karmen er fylt med byggskum. Dette gjelder dører i underetasje/ kjeller til teknisk rom og avfallsrom, dør til bodene i loftetasjen og dør til felles vaskerom i 1. etasje.
2. Søppelsjakten er tettet til med brennbart materiale.
3. Det er en del utette gjennomføringer enkelte steder, slik som mellom vaskeriet og nabobranncellen.
4. Armen på dørpumpene til dørene inn i sekundær trapperommet, er for kort, noe som medfører at passasjen mellom dør og heissjakt er for smal.

Materialvalg

De fleste overflater er i malt betong/ mur. Stikkprøve inne i boenhetene viser at det også her i stor grad er malt mur, både i tak og vegger. Trapperommene og rømningskorridorene har strier som er lagt utenpå muren og deretter malt. Selve trappene er utført i betong, rekkverkene er i stål med gummilist øverst.
I 2. etasje, hvor det har blitt etablert boenheter på 90-tallet, er korridoren noe smalere enkelte steder, enn i øvrige etasjer. Boenhetene har blitt utvidet litt ut i korridoren. Veggene her er gipskonstruksjoner, med samme type strier, som har blitt malt.

Ingen avvik registrert på materialvalg.

3.3 Sikkerhetsanlegg og utstyr

Bygget er utstyrt med et kategori 1 brannalarmanlegg, hvor fellesarealer og rømningsveier er dekket med detektorer, og det er ingen detektorer i boenhetene. Loftsetasjen har aspirasjonsdeteksjon.

Det er brannalarmanlegg i lokalet som Lagersjefen benytter. Det er uklart om dette anlegget snakker sammen med brannalarmanlegget for resten av bygget. Lokalene til Bergen Kampsportsenter og Mer Minilager var ikke tilgjengelige under befaringen. Det anbefales at det er gjensidig varsling slik at alle i bygget blir varslet ved brann.



Brannalarmanlegget for boligdelen har sentralen plassert i bunnen av hovedtrapperommet. Alarmen stod med forvarsel og utkobling under befaring. Det er usikkert om det har blitt gjennomført sakkyndig kontroll av anlegget.
Feil og mangler på brannalarmanlegg må følges opp så snart som mulig, slik at brannalarmanlegget fungerer som det skal ved brann. Konsekvensen av at anlegget ikke fungerer er at personer som oppholder seg i bygget, ikke blir varslet ved brann.

Det er installert brannslanger i begge trapperommene hver etasje. Brannslangene er av nyere kvalitet og er sannsynligvis installert i nyere tid.

Da bygget ble oppført var det ingen føringer for hvor brannslanger kunne plasseres. Det er i dag ikke lov å plassere brannslanger i trapperom, på grunn av faren for røykspredning inn i trapperommet under manuell slokking. Dette kom inn først etter at TEK97 ble gjeldende. Det anses derfor ikke som et avvik, ettersom det sannsynligvis var tillatt da brannslangene ble satt inn. Det har ikke blitt gjennomført sakkyndig kontroll av det manuelle slokkeutstyret på et par år. Slokkeutstyr må kontrolleres jevnlig for å sikre at det fungerer som det skal ved brann.



Det er håndslokkere i kjellerarealet og i fellesvaskeri.
Iht. til Forskrift om brannforebygging er det krav om at det skal være manuelt slokkeutstyr i boenheter. Det er ikke klart om det er manuelt slokkeutstyr i hver boenhet, ettersom det ikke var tilgang til hver boenhet i bygget.

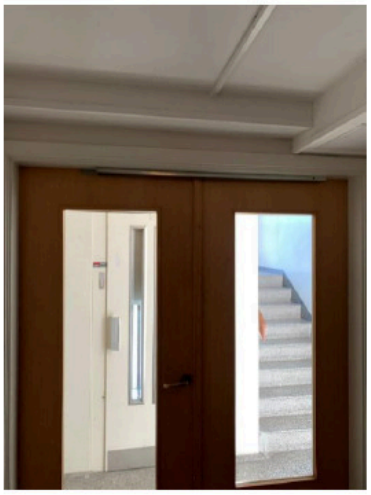
Forebyggende forskrift angir at eiere av byggverk er pliktig å blant annet ha oppdaterte branntegninger over bygget og internkontroll som følger opp feil og mangler tilknyttet brannsikkerheten.
Det finnes ikke branntegninger over bygget. Dette må utarbeides, og ved endringer må branntegningene oppdateres slik at de gjengir dagens situasjon.
Det er ikke etablert internkontroll i bygget. Dette må etableres slik at feil og mangler tilknyttet brann blir fulgt opp i løpet av relativt kort tid, slik at brannsikkerheten blir ivaretatt i bygget.

Avvik, Sikkerhetsanlegg og utstyr:

1. Det er uklart om det har blitt gjennomført sakkyndig kontroll av brannalarmanlegget.
2. Det stod forvarsel og utkobling på alarmsentralen.
3. Det har ikke blitt gjennomført sakkyndig kontroll av manuelt slokkemiddel i bygget.
4. Det mangler branntegninger over bygget.
5. Det er ikke etablert system for internkontroll i bygget.

3.4 Rømning

Rømning fra underetasje/ kjeller:
Fra avfallsrommet er utgang direkte til det fri, det er ikke merket rømning ut her, men det vurderes ikke som et krav ettersom rommet ikke benyttes til daglig og det kun er lager i dag. Bunnen av trapperommet benyttes i dag til lagring av diverse møbler som vaktmester plasserer her for midlertidig oppbevaring. Rømningsvei skal ikke benyttes til lagring. Det må etableres en rutine som sørger for at brennbart materiale fjernes fra trapperommet, slik at rømningsveien er fri for brennbart materiale.



Rømning fra 1. etasje:
Lagerarealene som Lagersjefen disponerer, har rømning direkte til det fri og det er godt merkede rømningstraséer innad i lokalet til nødutgangene.
Fra fellesvaskeriet er det rømning direkte ut til trapperommet og deretter direkte til det fri.

Rømning fra 2. til 10. etasje:
Boenhetene har rømning ut til felles rømningskorridor, hvor det er mulig å velge å rømme til ett av trapperommene. Trapperommene fører ned til 1. etasje, hvor det er mulig å rømme direkte til det fri. Det er ikke merket rømning i korridorene fra 3. til 10. etasje. Det er kun utgangsmarkeringer i 2. etasjen. Det er krav om utgangsmarkeringer, også i BF 85, som er gjeldende for hele bygningen.
Når det ikke er utgangsmarkeringer som viser hvor rømningsretninger går, er det vanskeligere å finne utgangen, i tillegg vil korridorene bli mørklagte ved bortfall av kunstig belysning. Ved bortfall av kunstig belysning kan det bli vanskeligere å finne frem i rømningsveien. Det er derfor viktig at det installeres utgangsmarkeringer i fellesarealer, slik som rømningskorridorene.

Rømning fra loftsetasje og takterrasse:
Bodarealet i loftsetasjen har dører til trapperommene. Fra takterrassene på hver side er det tilgang til begge trapperommene. Et par av dørene inn til trapperommene er trege og vanskelige å åpne og den ene døren var låst. Dette medfører at rømning fra takterrassen kan forhindres dersom det er røykutvikling i ett av trapperommene og personer som skal rømme fra takterrassen ikke klarer å åpne døren inn til den sekundære rømningsveien. Rømning fra takterrassen er dermed ikke ivaretatt. Alle dørene fra takterrassen og inn til trapperommene må justeres eller byttes, slik at dørene er lette å åpne, slik at det er mulig å rømme fra takterrassene.

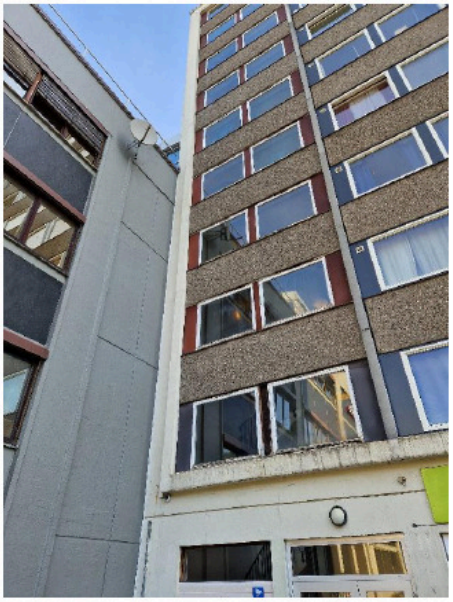
Det er heller ikke skiltet rømning fra loftsetasjen, dette må installeres slik at det er belysning som viser veien til rømningsveien fra etasjen.

Takterrassene var utstyrt med generell belysning. Det må sørges for at utgangsmarkeringer over dører til trapperom og dør som dører til bodareal og deretter videre til trapperom, fungerer som den skal, slik at det er lett å finne utgangene fra takterrassen ved brann.

Avvik, rømning:
1. Det oppbevares en del brennbart materiale i bunnen av trapperommet i underetasjen.
2. Det mangler rømningsskilt til og i felles rømningsvei i bygget.
3. Dørene mellom takterrasse og trapperom er vanskelig å åpne.

3.5 Brannspredning mellom byggverk

Hovedtrapperommet og nabobygget danner et innvendig hjørne hvor vinduene langs hele fasaden med trapperommet, er uten brannmotstand. Ved brann i nabobygget, kan dette medføre varmestråling mot hovedtrapperommet, som igjen kan føre til at vinduene sprekker, og en brann kan spre seg inn i bygget.
Iht. BF 85 stilles det krav til bygninger som har mindre innbyrdes avstand enn 8 meter. Følgende krav skal være tilfredsstilt:
«Yttervegg som kan bli utsatt for strålevarme, skal ha samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse (nyere betegnelse her er brannklasse). *Kravene gjelder bare den delen av veggen som ligger nærmere nabobygningen enn minsteavstanden.»*



Dette innebærer at fasade som ligger nærmere nabobygg enn 8 meter skulle hatt brannmotstand REI 120-M A2-s1,d0 [A 120]. Dette er et avvik, men det anses ikke som avgjørende for personsikkerheten i bygget.

Det er ellers over 8 m til andre byggverk i nærheten.

Avvik, brannspredning mellom byggverk:
1. Vinduer i innvendig hjørne er uklassifiserte, noe som medfører at innvendig hjørne er ikke skjermet.

3.6 Tilrettelegging for brannvesen

Det er tilgang på begge sider av bygget og oppstillingsplass langs offentlig vei eller på parkeringsplass foran hovedinngangen til bygget.

Det er ikke installert røykventilasjon i trapperommene. Røykventilasjon er et sikkerhetstiltak for brannvesenet, hvor det skal være mulig å ventilere ut røyk i hver etasje, slik at slokkemannskapet sikkert kan ta seg oppover i bygget under innsats.
I BF 85 er det angitt at åpningsbare vinduer i hver etasje kan benyttes. I dette bygget vil en kunne sette en åpningsmekanisme på dørene ut til takterrassene. Dørene vil da kunne åpnes manuelt nede ved inngangsdøren.
I sekundærtrapperommet kan dette også gjennomføres dersom det ikke er åpningsbare vinduer i hver etasje.

Avvik, Tilrettelegging for brannvesen:

1. Det er ikke røykventilering installert i trapperom.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 591 408	3 426 612	3 591 408	4 125 672
Andre inntekter	4	633 601	534 143	303 276	303 276
SUM INNTEKTER		**4 225 009**	**3 960 755**	**3 894 684**	**4 428 948**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	5	312 600	300 000	312 600	330 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	44 077	42 300	44 077	44 077
Andre personalkostnader	5	19 412	20 169	21 218	23 295
Avskrivninger	2	11 104	12 155	9 116	9 116
Forretningsførsel		145 290	137 520	145 293	159 822
Andre honorarer		526 923	0	16 250	16 250
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		585 865	680 898	726 624	907 715
Energikostnader		296 148	496 885	580 000	550 000
Andre driftskostnader	6	639 536	1 095 571	797 560	916 914
Vedlikehold	7	547 357	821 527	710 000	920 000
Tap ved salg av eiendeler		0	309 250	0	0
SUM KOSTNADER		**3 136 012**	**3 923 474**	**3 370 438**	**3 885 389**
DRIFTSRESULTAT		**1 088 997**	**37 281**	**524 246**	**543 559**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		35 563	3 075	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**35 563**	**3 075**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 3	**1 124 560**	**40 356**	**524 246**	**543 559**
Overføringer og disponeringer		**1 124 560**	**40 356**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Inventar og utstyr	2	117 242	9 117
Sum anleggsmidler		**117 242**	**9 117**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		14 030	25 503
Restanser felleskostnader		344 764	85 331
Plassering høyrente		0	35
Andre fordringer		263 948	358 285
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 390 248	1 559 250
Sum omløpsmidler		**3 012 990**	**2 028 404**
SUM EIENDELER		**3 130 232**	**2 037 521**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	2 858 262	1 733 702
Sum opptjent egenkapital		**2 858 262**	**1 733 702**
Sum egenkapital	**3**	**2 858 262**	**1 733 702**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		121 223	256 140
Annen kortsiktig gjeld		150 747	47 679
Sum kortsiktig gjeld		**271 970**	**303 819**
Sum gjeld:		**271 970**	**303 819**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 130 232**	**2 037 521**

Sted:_____, dato:_____

Vegard Leksen	Arvin Gholami	Erika Koncz
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 724 585**	**1 672 075**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 124 560	40 356
Tilbakeføring av avskrivning	11 104	12 155
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-119 229	0
B. Årets endring i disponible midler	**1 016 435**	**52 510**
C. Disponible midler	**2 741 020**	**1 724 585**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	622 742	469 154
Kontanter og bankinnskudd	2 390 248	1 559 250
Omløpsmidler	**3 012 990**	**2 028 404**
Kortsiktig gjeld	**-271 970**	**-303 819**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 741 020**	**1 724 585**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Schulthess Tørketrommel 250L	Tørketrommel Miele
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 775	0
Årets tilgang :	0	119 229
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 775	119 229
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 775	1 987
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	117 242
Årets avskrivninger :	9 117	1 987
Anskaffelsesår :	2019	2024
Antatt levetid i år :	5	5

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 733 702	1 124 560	2 858 262
Sum egenkapital 31.12.	**1 733 702**	**1 124 560**	**2 858 262**

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	303 276	467 868
3685 Diverse inntekter fri	330 325	66 275
Sum	**633 601**	**534 143**

Konto 3685 Diverse inntekter kr 330.325 består av:
Enova støtte kr 247.500,-
Inntekter fellesvaskeri kr 82.825,-

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	312 600	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	44 077	42 300
5610 Andre personalforsikringer	19 412	20 169
Sum	**376 089**	**362 469**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	1 000	0
6330 Vaktmestertjenester	162 339	168 506
6360 Renhold	92 488	90 438
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 250	35 076
6543 Vaskerianlegg	33 741	31 640
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 565	86 102
6790 Vakthold	0	156 643
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	7 856	9 134
6890 Parkeringsleie/kostnader	11 220	5 445
6900 Elektronisk kommunikasjon	421	9 110
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	303 276	488 358
7720 Generalforsamling	0	5 114
7770 Bank og kortgebyrer	9 380	10 005
Sum	**639 536**	**1 095 571**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	93 464	358 577
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 346	0
6640 Periodisk vedlikehold	420 647	364 822
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 899	30 138
6695 Forsikringsskadesaker	0	67 989
Sum	**547 357**	**821 527**

Resultat og balanse med noter for SS Carl Konows gate 36.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SS Carl Konows gate 36

Styreleder	Vegard Leksen (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Arvin Gholami (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Erika Koncz (sign.)	19.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Carl Konows Gate 36

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Carl Konows Gate 36 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: QWNMO-TSWUT-O1YPL-80U5Z-GNJ98-ZGFQA

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 8. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QWNMO-TSWUT-O1YPL-80U5Z-GNJ98-ZGFQA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 88.88.xxx.xxx
2025-05-08 14:29:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QWNMO-TSWUT-O1YPL-80U5Z-GNJ98-ZGFQA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Carl Konows gate 36 tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00 - Frydenbø kantine.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 9

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt antall stemmer er 11 stk.

Frammøteliste for Generalforsamlingen ble opprettet i Vestbo portalen.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Ved årsmøte ble Styreleder Vegard Leksen valgt til å lede møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Vegard Leksen

1.4 Valg av referent

Referent ble valgt til Arvin Gholami.

Vedtak:

Møtereferent var Arvin Gholami

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Nicoline Preus Kvernberg

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps tilstede.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Maiken Von Gunten Garen

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Årsberetning 2024 - 2025 Styret har avholdt 10 møter siden generalforsamling ble avholdt 30.05.2024. Styret har i hovedsak løpende kontakt på messenger, telefon, sms og videosamtaler fremfor å ha mange styremøter. Vi håndterer mange henvendelser, i løpet av det siste året har vi 803 mailtråder i vår innboks som vi har lest og fulgt opp. Meglere, eiere, leietakere, vaktmester, renholdspersonal og andre tjenesteleverandører, brannvesen og politi er eksempler på de vi har kommunikasjon med. Saker som
styret har organisert og jobbet med i beretningsperioden 30.05.2024 – 27.05.25 har vært følgende:

Siden september 2023 har det vært nødvendig å utføre betydelige utbedringer på heisen. De totale kostnadene knyttet til heisen beløper seg til 620 000 kr. Dette gjelder en oppgradering av heiskabinettet til en kostnad på 260 000 kr i 2023, som ga heisen et mer moderne utseende. I tillegg har det vært nødvendig å utføre reparasjoner for 360 000 kr på grunn av defekte komponenter som hadde nådd en alder på rundt 20 år. Selve heis maskinen ble byttet ut noe i 2018 men styringsskapet – inkludert datastyring, frekvensomformer og brytere var ikke skiftet siden 2000 året. I løpet av 2024 disse komponentene fyrte en etter en. Dette førte til at heisen var ute av drift i omtrent en måned i ulike tidspunkter, fordi Alt-heis måtte takke disse delene fra utland.

Juni - November 2024: FireSafe - Brannteknisk tilstandsrapport for bygget utført av Firesafe, her fikk styret oversikt over avvik som må rettes opp/utbedres. Rapporten er lagt ved for de som vil lese, vi har begynt på jobben med å utbedre avvikene. Bytting av vinduer i hovedtrappegang har høy prioritet, da disse er falleferdige og utgjør en fare.

Januar 2024 – Mai 2025: Innhentet priser for utskifting av vinduer i felles trappegang (Hovedinngang Vest) EI60 brannsikkert vindu

Styret er i en innhentingsprosess av priser på utskifting av vinduer i hovedtrappegang, da disse har brannkrav som ikke er oppfylt og er i generelt dårlig stand. Vinduene vil byttes så snart vi har funnet det beste totaltilbudet og får på plass nye vinduer som oppfyller brannkravene. EI60 vinduer er dessverre dyre vinduer og en av de rimeligere prisene vi har fått er på om lag 733 350 kr for alle vinduene i trappegang og et vindu i fyrrom (som mangler), der kun de påkrevde vinduene er EI60. Nærheten til nabobygget utløser dette brannkravet på vinduene. Hadde vanlige vinduer kunne benyttes ville prisen vært ca. 1/3.

Oktober 2024: Fag Elektrikeren AS - Elektrisk tilstandsrapport utført av Fag Elektrikeren AS

Et krav fra forsikringsselskaper om å innhente informasjon om tilstanden til byggets elektriske anlegg gjorde at vi fikk Fag Elektrikeren til å utarbeide en rapport til oss.

"Etter gjennomgang av fellesanlegget hvor vi tok en gjennom alle tavler i 10 etg, hovedtavle, fellesgang og trappeoppgang, er konklusjonen at anlegget er i forholdsvis god stand.
Det har blitt oppdaget mindre avvik som må utbedres, men i sin helhet er anlegget i god stand.
El-sjekk innebærer gjennomgang av det elektriske anlegget som går på 230V. Svakstrøm er det ikke tatt høyde for."

Juni - Desember 2024: Forsikring - Sameiet byttet til Storebrand Forsikring

Styret tok kontakt med flere forsikringselskaper for å innhente nye tilbud på byggforsikring ettersom vårt gamle selskap Tryg ble dyrere og dyrere, på tross av at vi ikke hadde mange saker med utbetalinger. Vi innhentet priser fra flere selskaper - en krevende prosess da de ber om mye informasjon og dokumentasjon som krevde gjennomgang av systemene våre - herunder det elektriske.

Styret skaffet til veie informasjonen og fikk til slutt et bra tilbud hos Storebrand som sparer

Sameiet for om lag 600 000 kr årlig. Den nye avtalen for byggforsikring har lavere egenandel og årlig premie er omtrent lik som den kvartalsmessige premien vi betalte hos Tryg. Et suverent godt bytte som gjør at Sameiet får bedre økonomi og minsker oppsparingstiden til å gjennomføre vedlikehold av fasade!

Juni - November 2024 Miele og Bevar Vaktmester - Kjøpt inn to nye tørketromler og lett oppussing av fellesvaskeri

Styret byttet ut de to gamle tørketromlene som brukte mye strøm og ofte måtte vedlikeholdes av tekniker - til svimlende timepriser og høye delepriser. Vi fikk et godt tilbud av Miele som vi har kjøpt vaskemaskin hos tidligere. Kjøpte inn to nye tørketromler med varmepumpe teknologi (lavere strømforbruk).

I tillegg ba vi vaktmesterfirmaet vårt Bevar om å plate igjen der det manglet i taket og veggene, samt male fellesvaskeriet. Resultatet har blitt et mer tiltalende og brukervennlig rom.

Juni 2024 - Mai 2025 Fag Elektrikeren - Ny belysning inn -og utvendig fellesarealer

Styret innhentet flere tilbud på å få byttet belysningen på innvendige og utvendige fellesarealer i bygget. Vi fikk best pris og god tiltro til Fag Elektrikeren som opptrådte profesjonelt, kommuniserte godt og fulgte oss godt opp.

Jobben med å bytte alle armaturene og noen av ledningsførselene er nå ferdigstilt, styret er veldig fornøyd med jobben som er gjort, bygget er mer tiltalende i innvendige arealer, har nå fått LED teknologi som sparer strøm og kostnader knyttet til forbruk av glødepærer og lysrør. I tillegg har det vært mangelfull belysning utendørs - noe som er utbedret nå. Styrets håp er at dette skremmer vekk lysskye aktiviteter som hærverk og tyveri og gjør at beboere føler seg tryggere når de ferdes rundt bygget på kvelds og nattetid.

September - November 2024 og Januar 2025: Gjentatte Naboklager, utkastelse av leietaker

Styret har bistått i utkastelse av to leietakere i to ulike leiligheter etter gjentatte naboklager, sjenanse og hærverk på fellesareal. Slike saker krever mye oppfølging og god dokumentasjon for å bli gjort ryddig og i henhold til lovverk. Styret bisto to eiere med å dokumentere så mye som mulig for å bli kvitt to leietakere som skapte mye uro og utrygghet for andre beboere i bygget. Hvis du opplever ting som bryter med husreglene våre - gi styret beskjed om du ikke kan løse det selv. Vi ønsker å ha et godt bomiljø for alle som bor i bygget.

Mars 2025: Solibo og Obos forretningførsel

Styret er alltid på jakt etter gode avtaler for sameiet som kan gjøre hverdagen bedre, forenkle eller forbedre rutiner og spare sameiet for utgifter. I den forbindelse har vi undersøkt med Obos og Solibo om pris på forretningsførsel. Solibo var høyst aktuell og har blant annet en god portal som virker bedre enn dagens løsning hos Vestbo. Prismessig er de også noe rimeligere og åpner for integrering av varmemålere som en månedlig fakturering fremfor en årlig affære, noe som er attraktivt. Styret har ikke tegnet avtale med Solibo per nå, men det er sannsynlig at vi kommer til å tegne med dem i løpet av 2025.

August 2024 - Pågående: Inkassosak/Tvangssalg av Næringsseksjon 2 og møter med næringsseksjonene i bygget

Eier av Seksjon 2 - CARL KONOWS GATE 36 NÆRINGSUTLEIE AS har ikke betalt felleskostnader i lang tid. Styret ble gjort oppmerksom på dette av bostyrer Vestbo i August/September 2024 og det har vært mye dialog og møter med seksjon 2 og nå sist representanter fra alle tre næringsseksjonene. Næringsseksjonene er uenig i nivået de betaler felleskostnader på, og hvilke utgifter sameiet har som de mener de har nytte av. Dette er en pågående sak hvor styret har bistand fra Vestbos advokat om riktig vei videre. Styret kan kreve tvangssalg av seksjon 2 per nå, men vi vil helst ha en minnelig løsning som

gjør at vi kan unngå flere konflikter med næringsseksjonene i årene som kommer. En sak som går for retten er tid og ressurskrevende - styret ønsker å løse saken uten rettergang og komme til enighet som er den beste løsningen for alle parter. Styrets ansvar er selvfølgelig å ivareta sameiets drift og interesser fremfor den enkelte eiers interesse, uavhengig av om det gjelder private eller næring.

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

PPM Prosjekt kartla energiforbruket til bygget i fjor med mulige løsninger for forbedringer. Styret har nå fått Enova til å utbetale støtten for dette, om lag 200 000 kr. Vi betalte 450 000 for denne energikartleggingen for å kvalifisere til evt. videre Enova støtte ved å gjennomføre energibesparende tiltak.

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

HB218 låssystemet som sameiet bruker har en utgått patent. Patenten varer i 15 år før den går ut og da kan systemet kopieres uten restriksjoner for tredjeparter. Det er viktig for sikkerheten at vi har et patentert og gyldig låssystem. Det gamle systemet utgår og vil i løpet av året erstattes med nytt system fra Heikki Bruvik. Vi har fått en pris på 338 120 kr for å bytte samtlige låssylindere i dørene og postkassene i bygget. Vi kommer til å gå for dette og spikrer en installasjonsplan for senere i år. Da slipper Brannvesenet å slå dørene av hengslene og ødelegge låssylindere når brannalarmen går.

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

Tekkingen på et takstykke var for dårlig - vi engasjerte Fløysand Tak i samarbeid med vaktmester Bevar for å utbedre problemet. Arbeidet ble ferdigstilt i Februar og vi har ikke mottatt noen varsler om vanninntrengning i den aktuelle leiligheten siden. De tok også en titt på tekkingen på resten av taket og konkluderte at taket var i god fungerende stand.

Oktober 2024 - Pågående: Fylkeskommunen - Styret har tatt kontakt med fylkeskommune om mulig tiltak/støtte for å dempe støy

Styret mener at støyen fra Tverrveien er høy og ligger over grenseverdiene for hva som er tillatt. Spesielt tungtransport, motorsykler, betongbiler og lignende lager mye støy som kastes oppover fasaden på sjøsiden av bygget. Når Statens Vegvesen måtte betale for nye vinduer på Carl Konows Gate siden av bygget var dette basert på støymålinger og støykrav ifm. opprettelse av ny sykkelvei. Styret mener at støyen fra Tverrveien er like sjenerende og håper vi kan få gjennomført målinger som viser at støy er et stort problem også på denne siden, kanskje vi kan få Vegvesenet til å dekke nye ventiler og vinduer på sjøsiden også? Vi har fått svar at det er gjennomført målinger i 2023 og at neste målinger ikke er planlagt før 2027, men vi ønsker å påklage målingene og si at disse ikke er gjennomført om morgenen når tungtrafikken rutes gjennom Tverrveien.

November 2024: Nordisk Ventilasjonrens - innhentet priser på rens av ventilasjon

Kostbar tjeneste, billigste alternativ var 2990,- per leilighet. Ved kontroll av strømtrekk på ventilasjonsmotor ble det konkludert med at det var lav til normal belastning og sannsynligvis ikke behov for rens per nå.

Andre mindre ting:

* Fjerning av vrakbil fra parkeringen
* Bestillt miljøbusser for å hente avfall som beboere kommer med
* Service på heisen, byttet ut slitedeler

Vaktmester Bevar AS:

Vi er veldig fornøyde med Sveinung og de andre
vaktmesterne fra Bevar AS. De stiller alltid opp når vi trenger dem og kommer med fornuftige forslag til forbedringer og tenker alltid på sameiets økonomi. Samarbeidet må sies å være godt, og vi er fornøyd med pris og kvalitet på vasketjenester og

vaktmester tjenester. Vaktmester Sveinung i Bevar AS har hjulpet oss å bytte kledning ved siden av hoved-inngangsdøren, samt skaffet et nytt askebeger utenfor hovedinngangen. Mange som røyker kaster sneipene sine overalt på tomten, derfor skaffet vi heller askebeger til denne typen avfall.

Økonomi:

Styret har hatt mye fokus på å bedre økonomien til sameiet for å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgraderinger over tid. Når vi overtok var sameiets økonomi svært utfordrende og sårbar. Vi har ryddet opp i tjenesteleverandører, funnet bedre og billigere leverandører og sagt opp tjenester vi ikke følte var verdt kostnaden. Tidligere betalte sameiet forsikringpremie på over kr 850 000 per år, i dag har vi en avtale på kr 256 000 per år.

Per 13.05.25 har Sameiet cirka kr. 3 270 000 i disponible midler, noe som må sies å være en sunn økonomisk situasjon.

Dagens sittende styre ønsker å fortsette arbeidet med å løfte blokken og bomiljøet og håper forsamlingen er velvillig innstilt til å la oss fortsette. Vi takker for tilliten så langt og håper eiere og beboere er fornøyde med innsatsen vi legger i vårt virke som styre i Sameiet Carl Konows Gate 36.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret ønsker at styrehonoraret økes til 330 000 for foregående periode, i tråd med generell lønnsoppgang og høy arbeidsmengde for perioden vi har vært gjennom. Honoraret planlegges fordelt likt mellom styrets medlemmer.

9 stemte for og 2 mot.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 330 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vegard Leksen er sittende styreleder og ønsker å fortsette som styreleder.

Erika Koncz som er nåværende styremedlem meldte seg også til valg som styreleder.

Vegard Leksen fikk 6 stemmer, Erika Koncz fikk 5 stemmer.

Vedtak:
Vegard Leksen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Erika Koncz som er sittende styremedlem ønsker å fortsette i vervet og meldte seg til valg som styremedlem.

Elin Marie Bauge har meldt seg også sitt kandidatur som styremedlem.

Erika Koncz fikk (10) stemmer, Elin Marie Bauge fikk 1 stemme.

Arvin Gholami som er sittende styremedlem ønsker å fortsette i vervet (men antyder kun for et år, forsamlingen bemerker at det er anledning til å si fra seg sitt verv når som helst da det er et frivillig verv, en fratredelse vil medføre ekstraordinær generalforsamling med valg av nytt styremedlem).

Elin Marie Bauge meldte sitt kandidatur som styremedlem også her.

Arvin Gholami fikk 7 stemmer mot Elin Marie Bauge som fikk 4.

Styret bemerker at det er veldig positivt at flere er interessert i styreverv for Sameiet og at når anledningen kommer neste gang vil vi gjerne få Elins kandidatur og selvfølgelig sørge for en smidig og friksjonsfri overgang mellom avtroppende og påtroppende styre.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt i 2 år:

Erika Koncz

Arvin Gholami

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Vegard Leksen styreleder valgt for 2 år i 2025

Erika Koncz styremedlem valgt for 2 år i 2025

Arvin Gholami styremedlem valgt for 2 år i 2025

6. Saker

Ingen saker ble mottatt innen innkalingen.

Følgene saker ble diskutert under årsmøtet:

1. **Valgkomité for styret**
   Noen eiere tok opp behovet for at sameiet/styret har en plan for å etablere en valgkomité. Hensikten er å sikre god rekruttering av nye styre samt sørge for god overlapp og overføring av kunnskap om bygningen og tidligere styrearbeid. Dessverre er vedtektene til sameiet utformet slik at verken varamedlemmer eller valgkomité er tillatt.

2. **Avregning av varmtvann og radiatorvarme**
   Det ble diskutert at stadig flere eiere ikke benytter radiatorvarme, noe som gjør at deres varmtvann/dusj forbruket kommer ikke relevant til deres avregning. Det ble forslått at styret ser på muligheten for å innføre et grunnbeløp, samt å øke sameiet andelen for dekning av varme regnskapet fra 30% til 50%, på den måte blir varme enheten billigere for eiere og de som har lite eller ingen radiatorforbruk kommer til å betale en del av varmtvann/dusj avregningen uansett.

   Per i dag betaler hver eier et forskuddsbeløp på 350 kr til A konto(ekskludert 2. etasje og næringsseksjonene), som vil trekkes fra i den årlige avregningen.

3. **Stemmerett for seksjonene i 2. etasje**
   Det er uklarhet rundt hvordan stemmeretten fordeles for seksjonene i 2. etasje. Styret vil ta kontakt med Vestbo sin advokat for å få en avklaring.
4. **Sameiets vedtekter**
   Det ble påpekt at sameiets hovedvedtekter ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens behov. Vedtektene er utdaterte, og eventuelle endringer vurderes som en juridisk prosess som krever bistand fra fagpersoner.

5. **HB låssystemet** som sameiet bruker har en utgått patent. Patenten varer i 15 år før den går ut og da kan systemet kopieres uten restriksjoner for tredjeparter. Det er viktig for sikkerheten at vi har et patentert og gyldig låssystem. Det gamle systemet utgår og
   vil i løpet av året erstattes med nytt system fra Heikki Bruvik. Vi har fått en pris på 338 120 kr for å bytte samtlige låssylindere i dørene og postkassene i bygget. Vi kommer til å gå for dette og spikrer en installasjonsplan for senere i år. Da slipper Brannvesenet å slå
   dørene av hengslene og ødelegge låssylindere når brannalarmen går.

Vedtak:

Ingen vedtak ble fattet da det ikke ble fremmet noen saker.

Protokoll for SS Carl Konows gate 36

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegard Leksen (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Arvin Gholami (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Nicoline Preus Kvernberg (sign.)	28.05.2025

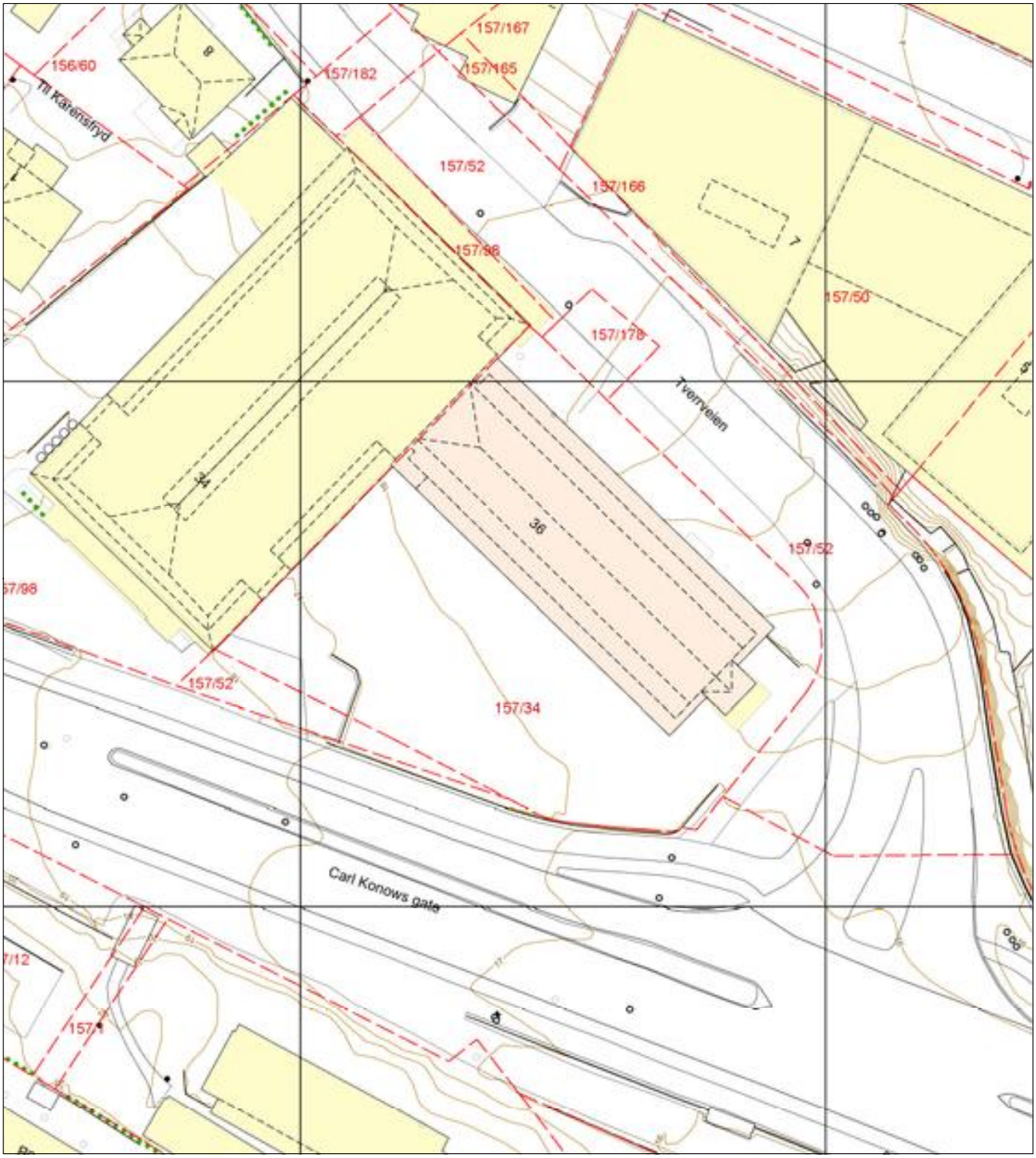
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/34/0/88
Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/34/0/88
Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/34/0/0
Utlistet 06. mai 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260707849	Grunneiendom	0	Ja	1 552,4 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.07.1960		97,7 %
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201010940	2,3 %
40110005	31	LAKSEVÅG. TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.03.1965		< 0,1 % (35,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63270000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
63270000	2012 - Gate med fortau	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	3,9 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	66,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
40110001	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 8, 11 MFL., PROSJ. TVERRVEIEN	3	190710645
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40110003	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201108567
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	9	201215318
410100	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20, DAMSGÅRDSGATEN 119, SKJØNDAL SLIP OG MEK. VERKSTED AS	3	200005068
63580000	35	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER	9	201323570
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
40110002	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134	3	200907784
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
157/10	9495959-2	Påbygg	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	15.07.2024	202314386
157/4	9495959-1	Påbygg	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	15.07.2024	202314386

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 06. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

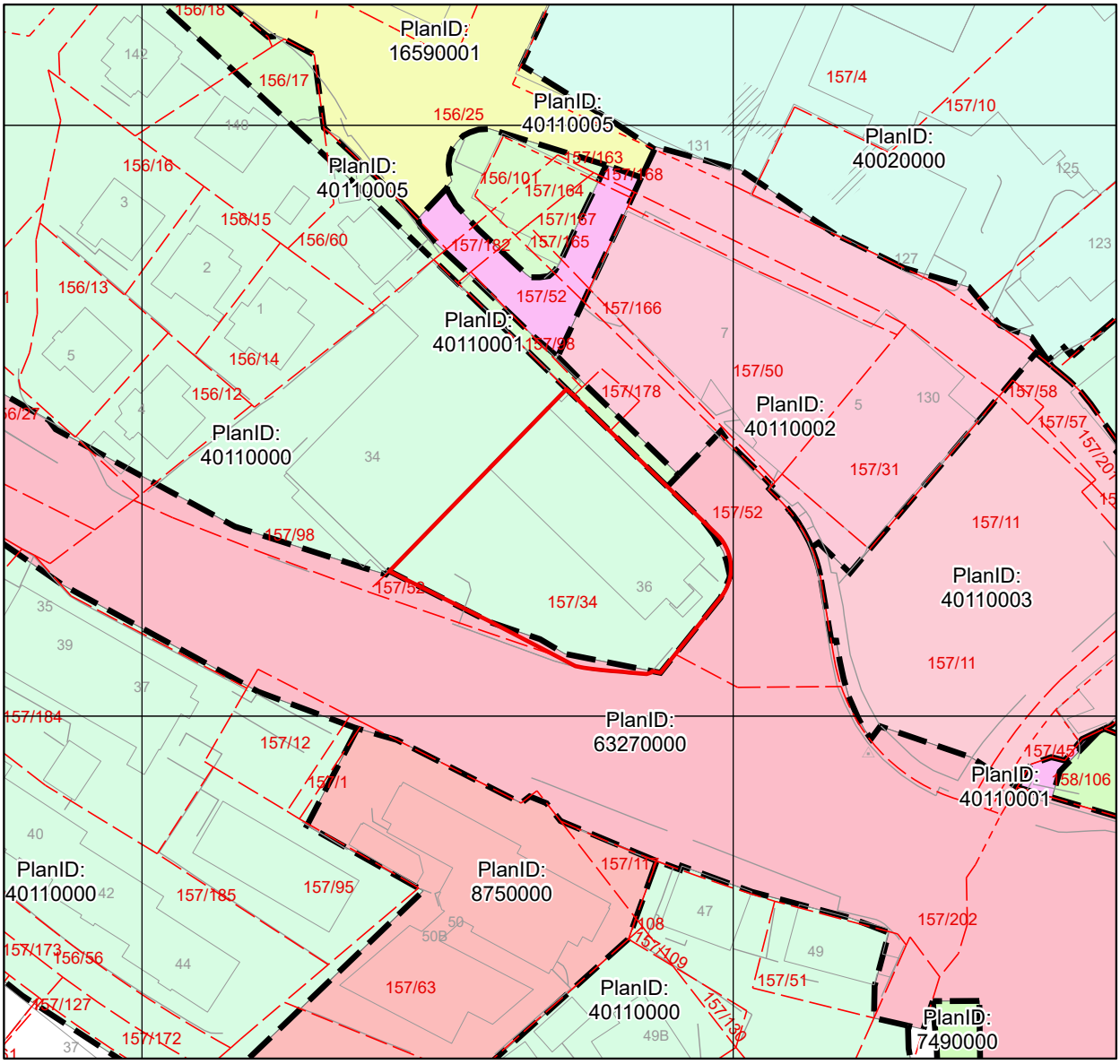
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 06.05.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

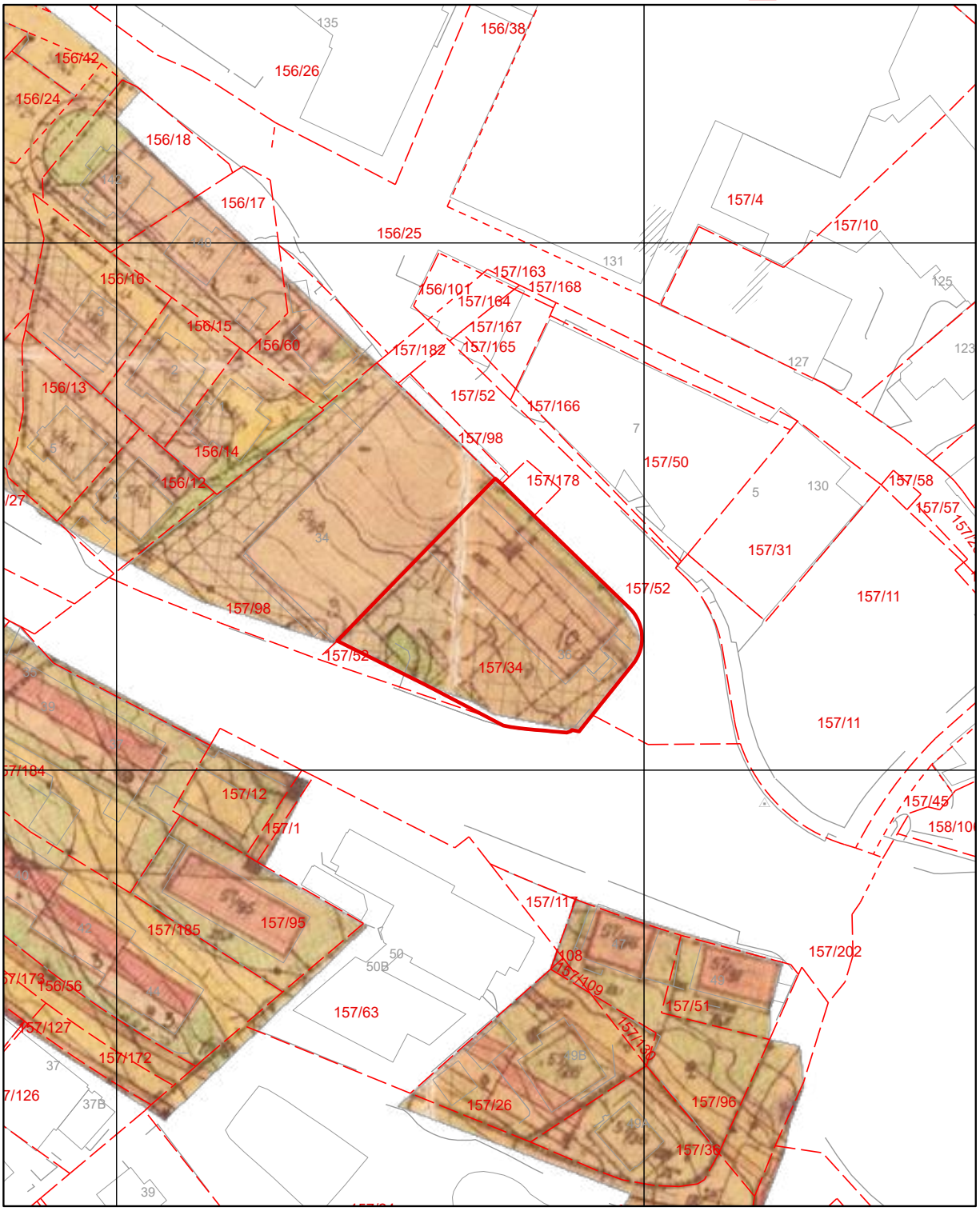
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 06.05.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

N

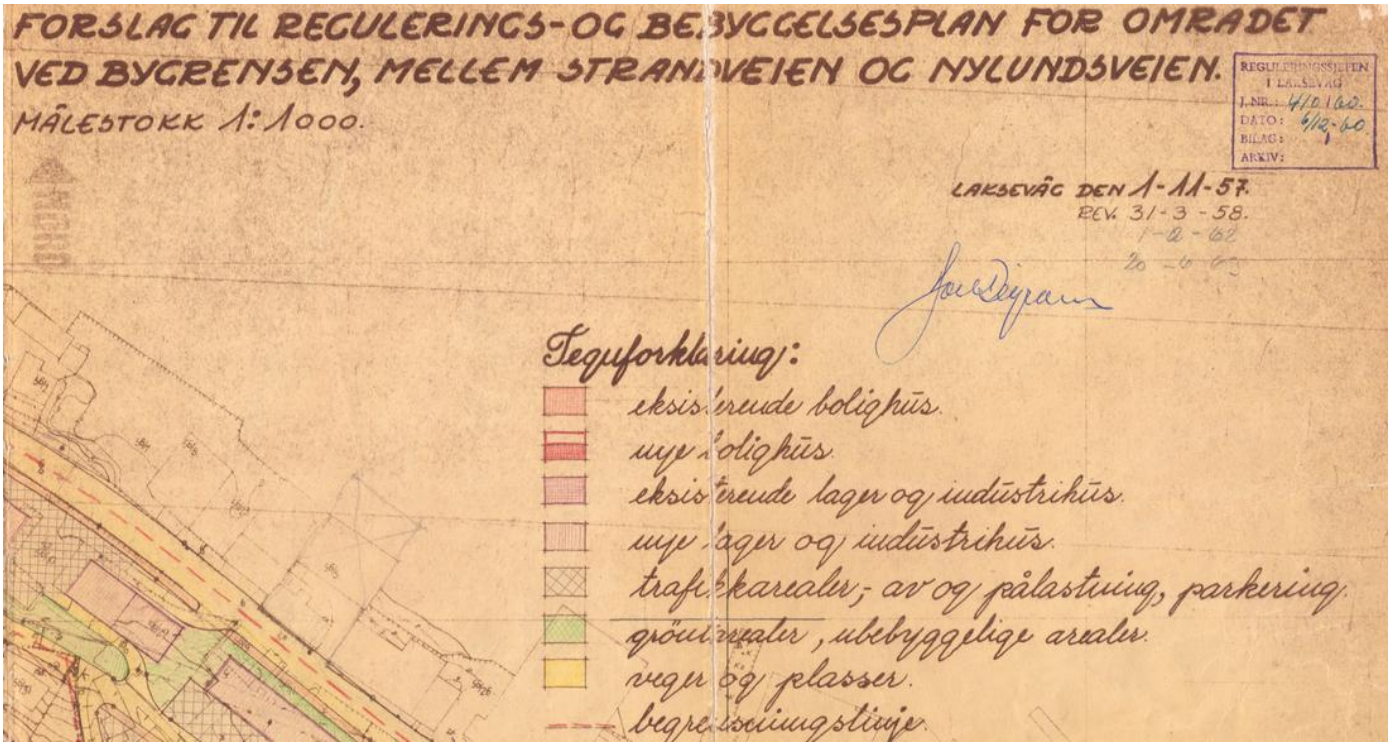
PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


FORSLAG TIL REGULERINGS-OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRADET VED BYGRENSEN, MELLEM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN.
MÅLESTOKK 1:1000.
REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG
J.NR.: 4/D 160.
DATO: 6/12-60
BILAG:
ARKIV:
LAKSEVÅG DEN 1-11-57.
REV. 31-3-58.
1-2-62
Tegnforklaring:
eksisterende bolighūs.
nye bolighūs.
eksisterende lager og industrihūs.
nye lager og industrihūs.
trafikkarealer; av og pålastning, parkering.
grønnarealer, ubebyggelige arealer.
veger og plasser.
begrensningslinje.

Reguleringsplan på grunnen

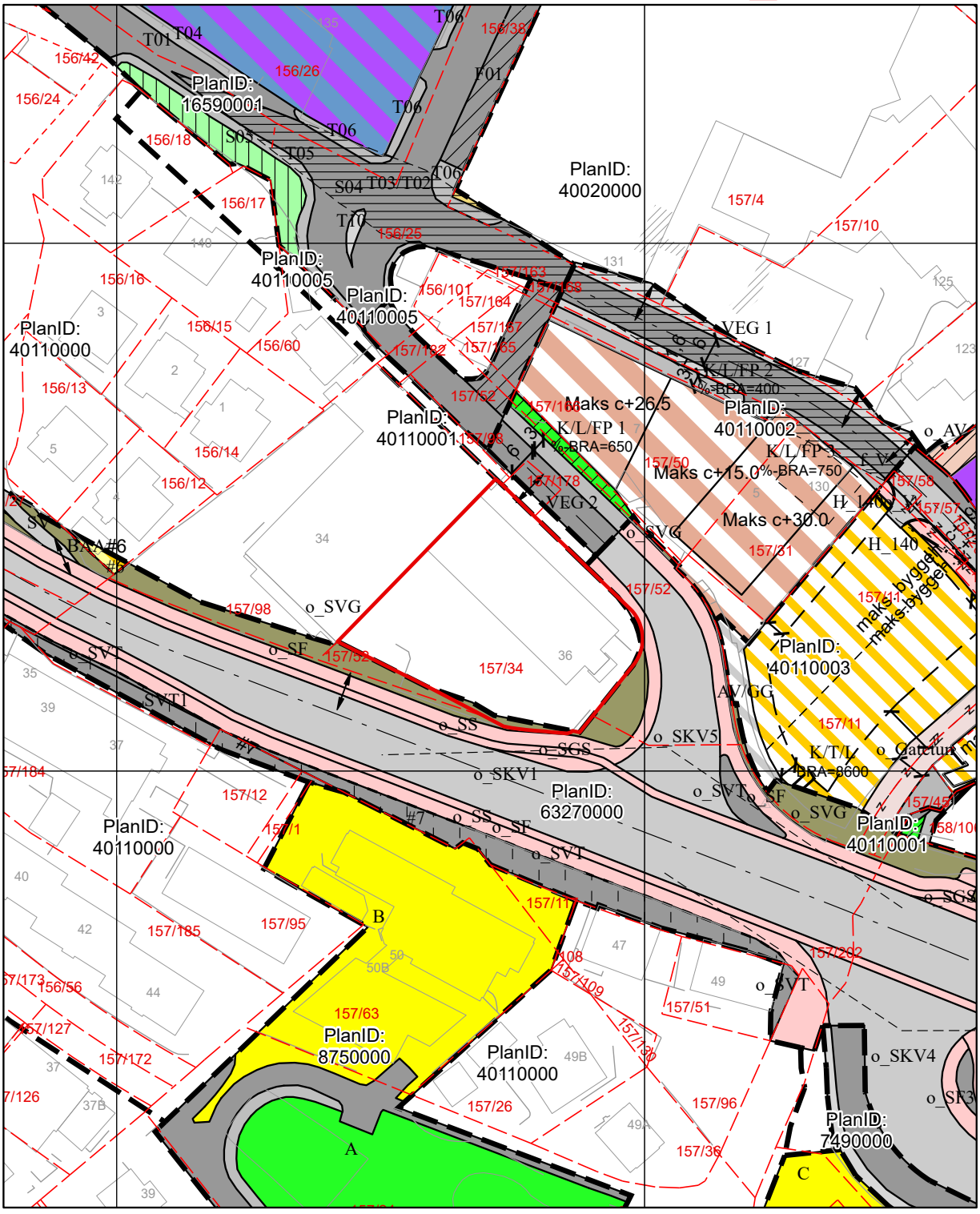
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 06.05.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Parkbelte i industristrøk

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

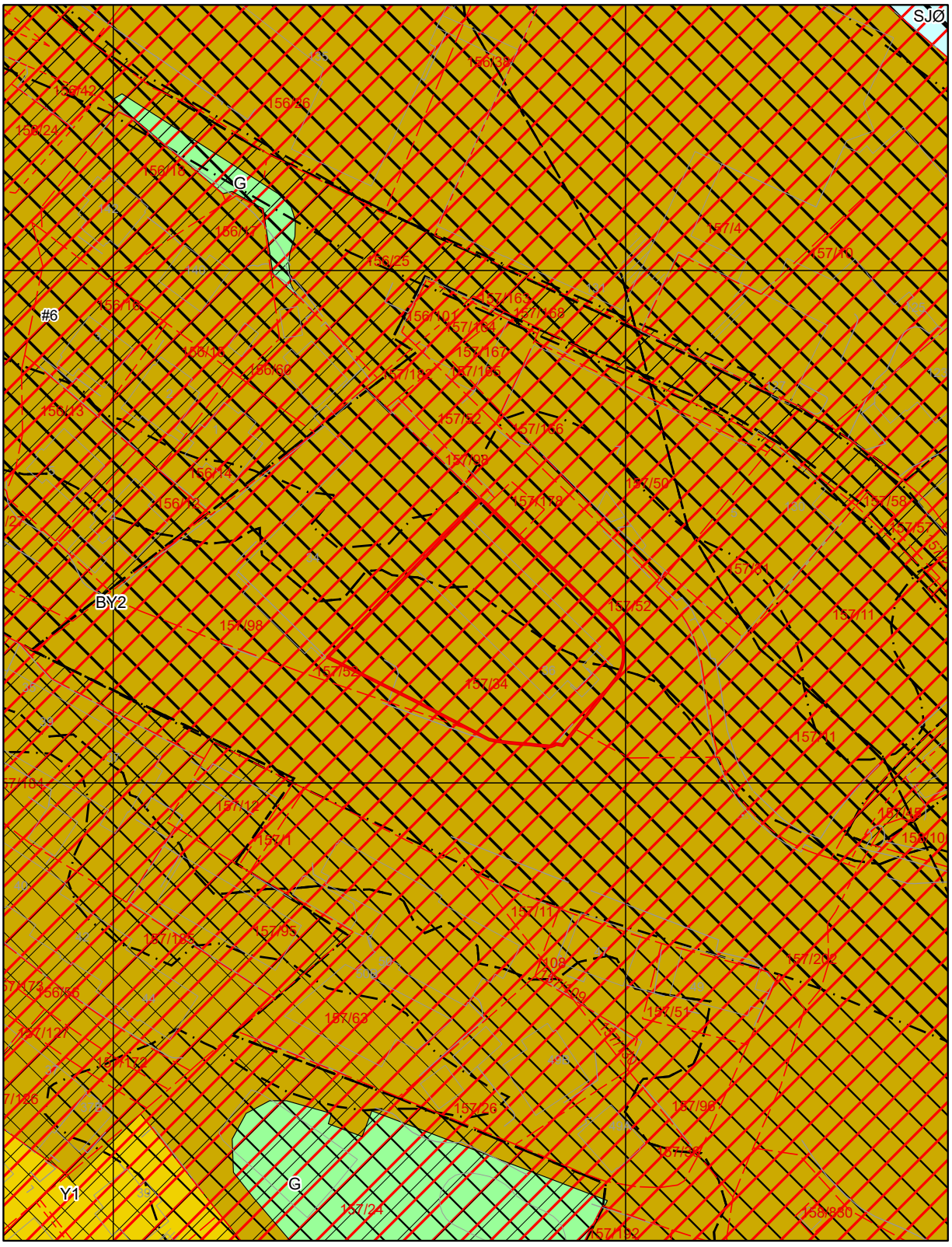
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Adresse: Carl Konows gate 36

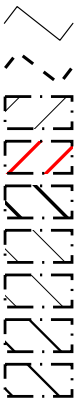
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

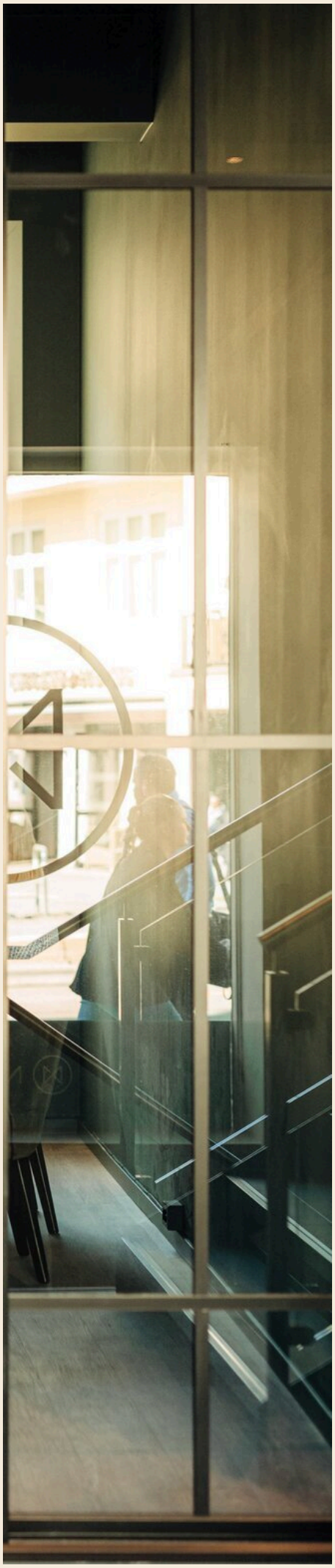
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0229/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Konows gate 36 5162 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 157, bnr 34, snr 73 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544