NORDVIK

Carl Konows gate 36

0 soverom | 25 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Carl Konows gate 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
44	Vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026









Nøkkelinformasjon

Perfekt inngangsbillett til boligmarkedet! Innflytningsklar selveier med gode utleiemuligheter. Kun TG1!

Prisantydning	**2 390 000,-**
Omkostninger	**60 840,-**
Totalpris	**2 450 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 481,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Carl Konows gate 36! En sentrumsnær og koselig selveierleilighet. Leiligheten har blitt vesentlig oppgradert mellom 2022-2024. Perfekt for førstegangskjøp eller utleie

Høydepunkter:

- Vesentlig oppgradert fra 2022-2024 (Kun TG1!)
- Bad fra 2023/24
- A-konto varme inkludert i felleskostnader
- Nye vinduer fra 2022
- Heis i bygget
- To felles takterrasser, nyt solen hele dagen!
- Mulighet for parkering
- Ingen fellesgjeld

Området:

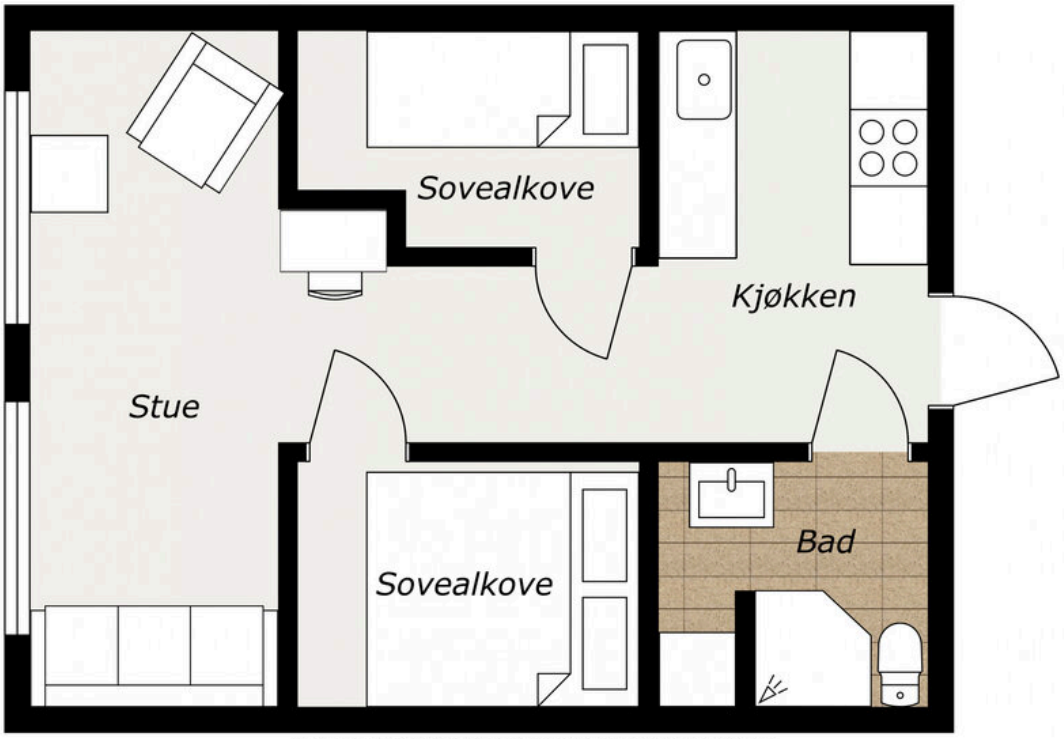
- Busstopp 3 min unna med mange linjer
- Flotte turmuligheter
- Gangavstand til Bergen sentrum via Puddefjordsbroen
- 5 min kjøring til Laksevåg senter

Planløsning

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

IMOTIV.NO

Carl Konows gate 36



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














DEN RUTETE
KOKEBOKEN
Ingrid Espelid Hovig
SALT


12:39
















OneCo




OneCo
OneCo

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0289/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157, bnr 34, snr 88 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Rolf Haatuft
Lena Haatuft

Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
59 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
60 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
73 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 450 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 463 840,- (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
1967

Etasje
8

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 27 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken/gang, 2 sovealkover og bad/vaskerom.
Total BRA: 25 kvm.

12. etasje:
BRA-e: 1.15 kvm. Ekstern bod på loft
Total BRA: 1.15 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 sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Solforhold
Leiligheten ligger solrikt til. Det er to felles takterrasser som er plassert på hver sin side av bygget, slik at man kan nyte solen gjennom hele dagen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 8. etasje og inneholder:
Stue/kjøkken/gang, 2 sovealkover og bad/vaskerom

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets 11. etasje

Parkering
Det er 34 parkeringsplasser ved inngang til bygget, for å få parkeringsbevis må man kontakte styret. Det er ingen faste plasser og "førstemann til mølla" prinsipp.

Modernisering og påkostninger
Hele boligen et rehabilitert, med unntak av kjøkkeninnredning:
- Nyere radiator (2022)
- Nyere vinduer(2022)
- Helt nytt bad, komplett oppbygget på nytt og utvidet. Det vil bl.a si nytt sluk, ny membran, fliser, nytt baderomsmøblemang samt ny dusj/dusjdører/garnityr og nytt toalett. Ny spesialdør(fuktbestandig) på badet.
- Nye spotter i hele leiligheten.
- Nytt aircondition anlegg.
- Nytt parkettgulv i hele leiligheten.
- Nytt tak (med integrerte spotter)
- Nye dører (med unntak av inngangsdør)
- Hele leiligheten nymalt i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, av Byggmester Borger Bernhardsen og Bjarne Tøgard ved Elkabelreparatøren. Komplett renovering og utvidelse av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, av Elkabelreparatøren v/Bjarne Tøgard.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, av Byggmester Borgar Bernhardsen og Norsk skadekontroll ved Bjarne Tøgard. 2023/2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja, av Straume Elektriske v/Ricard Fotland.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, av Bademiljø Andersen & Sønn Rørl.forr. AS/ Elkabelreparatøren.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja, kjenner til noen sprekker.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja, det har vært noen tilfeller av tette avløpsrør andre steder i bygget grunnet litt ukritiske vurderinger av hva som skal kastes i do bl.a.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer er utført i betong. Frontvegg i stue antas å være oppført i bindingsverk. Blokkens fasader er kledd med fasadeplater og betongelementer. Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. I stue er det 2 stk. vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Disse er produsert i 2022 og montert i 2023. Leilighetens ytterdør er en brann-og lydklassifisert (B-30/ DB-35) tredør i hvitmalt utførelse.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft: Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkkonstruksjon er ikke mulig å befare.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Varmesentral.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn følger med i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmtvann og vann til radiator på stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert ute i felles gang inneholder jordfeilautomater. 2/35 A hovedsikringer som er keramiske skrusikringer. I tillegg 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Selger opplyser om å ha et årlig strømforbruk på ca. 625 kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 481,- pr. mnd.
Inkluderer: - A-konto varme
- Internett
- Driftskostnader
- Vedlikehold
- Felles byggforsikring

Kommunale avgifter
Kr 7 367,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 419 856,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 679 423,- 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 OBOS OpenNet inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Carl Konows gate 36, orgnr. 913 945 700

Om sameiet
Carl Konows gate 36, består av 130 eierseksjoner i høyblokk.- herav 3 næringsseksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Styregodkjennelse
Informasjon om nye beboere meldes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 488,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2023 på kr. 40 356,-

Vedtekter og husordensregler
Viktig at interessenter setter seg grundig inn i vedtekter og husordensregler før bud inngis. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Sameiets forsikring
Storebrand forsikring AS
Polisenr. 1768528

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 552 kvm (Eiertomt)
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
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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.

En kort prat med selger:
Hva har dere satt pris på med nærområdet?
- Kort vei/gangavstand til sentrum
- Nærhet/gangavstand til urbant kafe' og restaurantområde i Damsgårdssundet.
- Bussholdeplass like ved - hyppige avganger på buss.
- Stille og rolig nabolag
- Pulserende miljø
- Gangavstand til Løvstien, Løvstakkfjellet og Damsgårdsfjellet
- Elsparkesykkel like utenfor leiligheten
- Synet av vakre Bergen fra takterassen, og innseiling og utseiling av turistbåter på byfjorden

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for 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.

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

Det gjøres oppmerksom på at planløsningen ikke samsvarer med godkjente byggetegninger fra kommunen. Det er satt opp lettvegger for å bygge to sovealkover. I opprinnelige tegninger var dette en del av stuen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Adkomst til eiendommen via kommunal vei. 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 iht. reguleringsplan for Laksevåg. Regulerings- og bebyggelsesplan mellom Strandveien og Nylundsveien ikrafttrådt 04.07.1960 regulert til boligbebyggelse, lager og industribebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
Laksevåg/Bergenhus. Gnr 1, Laksevåg verftsområde 2
PlanId: 64940000
Saksnr: 202220462
Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet, som er utformet av Opus Bergen AS, utreder en utbygging med et omfang på ca. 1500 boliger og 50.000 m2 BRA nytt næringsareal i en bymessig bebyggelse.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone.
- Gjennomføringssone: Omforming Laksevåg.
- Gul støy: Vei støy - gul sone.
- Rød støy: Vei støy - rød sone.

Eiendommen er også underlagt kommunedelplan for Laksevåg. Strategisk planprogram for Laksevåg ikrafttrådt 22.10.2019.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 40110003 - Laksevåg. Gnr 157. Bnr 11. Damsgårdsveien. Hensikten med planen er at avkjørsel til eiendommen skal endres.
- PlanID: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for framtidig transformasjon og byutvikling av dagens havneområde på Dokken, Frileneskaien og Møhlenpriskaien. I området skal det blant annet planlegges for bolig, skole, barnehager, arbeidsplasser, offentlige byrom/offentlige og private uteoppholdsareal med mer.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom: 4601-157/10. Saksnr: 202314386. Tiltaket gjelder påbygg (bruksendring, FutureBuilt).
- Eiendom: 4601-157/4. Saksnr: 202314386. Tiltaket gjelder påbygg (bruksendring, FutureBuilt).

Området er under stor ombygging. Det må forventes flere nybygg og byggearbeider i området i årene fremover.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Dokument om planinformasjon fra kommunen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, vannledninger, benyttelse av hybler, bestemmelse om trafostasjon/kiosk, bygningsloven vedr. arbeidsrom og seksjonering.

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 gjøres oppmerksom på at planløsningen ikke samsvarer med godkjente byggetegninger fra kommunen. Det er satt opp lettvegger for å bygge to sovealkover. I opprinnelige tegninger var dette en del av stuen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 budaksept.

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
Provisjon: 2,3% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 152 965,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 14. mai 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

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

Nabolaget Frydenbø - vurdert av 124 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

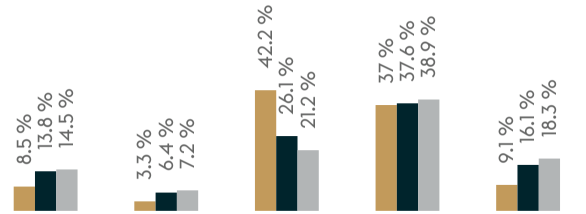
Offentlig transport

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
Trygt 65/100

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 86/100

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lena Haatuft	9578-5993-4-3440127	2026-05-12 08:16:00
Rolf Haatuft	9578-5993-4-943659	2026-05-12 08:03:26

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
12. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0289/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Rolf Haatuft, Lena Haatuft

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2023

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?
Ja
Polisenummer: 29790242
Forsikret i: Sparebank1 Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Borger Bernhardsen og Bjarne Tøgard ved Elkabelreparatøren. Komplett renovering og utvidelse av bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkabelreparatøren v/Bjarne Tøgard.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Borgar Bernhardsen og Norsk skadekontroll ved Bjarne Tøgard. 2023 /2024.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Straume Elektriske v/Ricard Fotland

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Andersen & Sønn Rørl.forr. AS/ Elkabelreparatøren.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker kjenner jeg til.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært noen tilfeller av tette avløpsrør andre steder i bygget grunnet litt ukritiske vurderinger av hva som skal kastes i do bl.a.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligrapport ved Johnsen Taksering i forbindelse med dette salget.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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: 19-0289/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rolf Haatuft	**2026-05-12**	**Lena Haatuft**	**2026-05-12**

Identifikasjon

Rolf Haatuft

Identifikasjon

Lena Haatuft

Signicat

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

Tilstandsrapport

Eiet seksjon
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 157, bnr. 34, snr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1848 **Eiendomsverdi ref nr:** TI1392

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

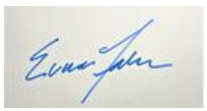
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble gjenstand for omfattende rehabilitering og fornyelser i perioden 2023/24 og fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Fornyelsene er nevnt under de respektive bygningsdeler. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

Yttervegger:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer er utført i betong. Frontvegg i stue antas å være oppført i bindingsverk. Blokkens fasader er kledd med fasadeplater og betongelementer.

Vinduer og ytterdør:
I stue er det 2 stk. vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass.
Leilighetens ytterdør er en brann-og lydklassifisert (B-30/DB-35) tredør i hvitmalt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Innvendige dører.
Innvendig har leiligheten hvitmalte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Badet ble rehabilitert i 2023/24. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er med streklaser målt til 35 m.m.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har servant m/servantskap, speilskap med to dører, gulvtoalett, dusjhjørne med to glassfoldedører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er ihht. eier felles mekanisk avtrekk i blokken.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete glatte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og mikrobølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Interne avløpsrør i leiligheten av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

Ventilasjon:
Det er ihht. eier mekanisk avtrekk fra bad. Det er også forsert avtrekk fra kjøkken via ventilator.

Oppvarming:
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og vann til radiator på stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert ute i felles gang inneholder jordfeilautomater. 2/35 A hovedsikringer som er keramiske skrusikringer. I tillegg 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ukjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

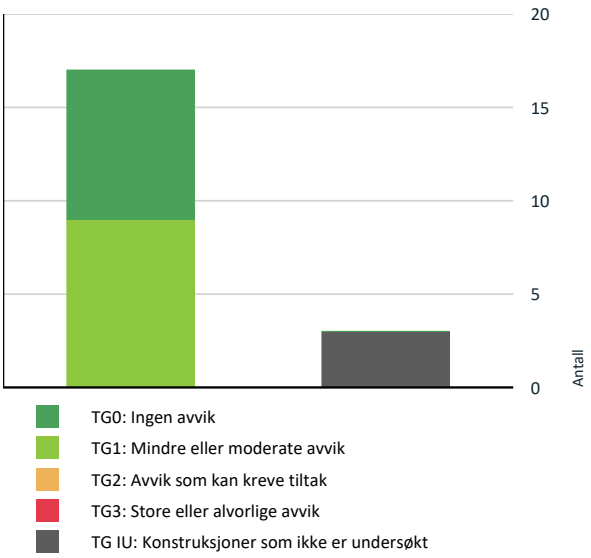
Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsprospekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk på 10 etasjer med næringslokaler i nedre etasje. Den takserte seksjon som ligger i blokkens 8. etasje har for det meste vært utleid siden nåværende eiere kjøpte den i 2023.

Standard
Normalt god og modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Rehab av bad + nye vinduer og fornyelse av overflater
2023	Ombygging	Innredning av to sovealkover

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer er utført i betong. Frontvegg i stue antas å være oppført i bindingsverk. Blokkens fasader er kledd med fasadeplater og betongelementer.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
I stue er det 2 stk. vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Disse er produsert i 2022 og montert i 2023

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en brann-og lydklassifisert (B-30/DB-35) tredør i hvitmalt utførelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater.

Alle tak og veggoverflater ble malt i perioden 2023/24. Nye parkettgulv i leiligheten i samme periode.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har leiligheten hvitmalte tredører.

Nye innerdører i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet ble rehabilitert i 2023/24. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Tømrerarbeid, rørleggerarbeid, elektriske arbeider, samt flis og membranarbeider på gulv er dokumentert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater. Det ble under befaring registrert sprekker i fuge i overgang tak/vegger. Dette har blitt dokumentert utbedret av fagmann i ettertid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er med streklaser målt til 35 m.m. Det ble under befaring registrert bom i noen gulvfliser. Dette har i ettertid blitt utbedret av fagmann og dokumentert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse og skaderapport fra Norsk Skadekontroll AS

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Rørleggerarbeid, samt flis og membranarbeider er dokumentert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra Norsk Skadekotroll AS



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant m/servantskap, speilskap med to dører, gulvtoalett, dusjhjørne med to glassfoldedører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l







8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er felles mekanisk avtrekk i blokken.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil bestod papirtesten

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusjhjørnet grenser mot nabovegg og mot skillevegg med baderomsplater mot vaskeromsdel. Våtsonen bak vaskemaskin grenser dels mot nabovegg og dels mot en av sovealkovene hvor det var en stor dobbelseng som opptok hele rommet.

Årstall: 2024

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete glatte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og mikrobølgeovn.

Kjøkkenet skal ihht. tidligere salgsoppgave være fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



8. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørfornying internt i leiligheten i 2023/24. Det er kun interne rør i leiligheten som er vurdert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern, men disse er ikke vurdert.

Rørfornying internt i leiligheten i 2023/24.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ihht. eier mekanisk avtrekk fra bad. Det er også forsert avtrekk fra kjøkken via ventilator.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Radiator på stue.



TG 2/3 Varmesentral

Beskrivelse
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og vann til radiator på stue.

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Beskrivelse
Sikringsskap som er plassert ute i felles gang inneholder jordfeilautomater. 2/35 A hovedsikringer som er keramiske skrusikringer. I tillegg 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Oppgradering/modernisering i 2023/24 ble utført av Straume Elektriske AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble ihht. gammel kursfortegnelse utført modernisering/oppgradering av anlegget i 2012. Ny AMS strømmåler i 2018. Det elektriske anlegget ble ifbm. de omfattende rehabiliteringsarbeidene i leiligheten i 2023/24 gjenstand for omfattende oppgraderinger/fornyelser. Det omfatter bl. a. alt av elektriske arbeider på bad, stue og sovealkover, samt lagt opp 2 stikk over kjøkkenbenk. Det ble også lagt inn jordfeilautomater for de nye kursene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. etasje	25			25	
Toppetasje		1		1	
SUM	**25**	**1**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Stue/kjøkken/gang, sovealkove, sovealkove 2, bad/vaskerom		
Toppetasje		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Stue/kjøkken/gang: 13,5 m²
Sovealkove 1: 2,8 m²
Sovealkove 2: 3,4 m²
Bad/vaskerom: 2,8 m²

Ekstern bod i toppetasjen: 1,15 m²

TAKHØYDER
Takhøyden i leligheten ligger mellom 2,43 og 2,45 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsprospekt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad ble rehabilitert i 2023/24. Nye parkettgulv, nye vinduer, samt maling av alle vegg og takoverflater i samme tidsrom.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Rolf Haatuft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	157	34		88	1553 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Carl Konows gate 36

Hjemmelshaver
Lena Haatuft og Rolf Haatuft

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Carl Konows gate 36	41 / 6790	Vestbo	946450197

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken ligger på Damsgård i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i 8. etasje er det utsikt utover nærområdene med bl.a. deler av Damsgårdsfjellet og Løvstakken. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk, barneskole, barnehage m.m. Til Bergen sentrum går man på +/- 15 min. Nærområdet kan by på gode turmuligheter til bl. a. Damsgårdsfjellet og Løvstakken. Den populære turveien Løvstien ligger innenfor gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. Konferér megler.

Om tomten

På fellesarealene rundt blokken finner vi asfalterte fortau, veier og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

I blokkens toppetasje er det to felles takterrasser til fri benyttelse for sameiets beboere. Disse vender mot hhv. nord-øst og syd-vest hvor den ene har praktfull utsikt mot Bergen sentrum og Puddefjorden/Byfjorden m.m. På begge terrasser er det sittebenker og blomsterkasser. Til leiligheten tilhører det en ekstern bod i blokkens toppetasje. Boden har et innvendig areal på ca. 1,15 m². Leiligheten har ingen fast parkeringsplass, men etter godkjennelse fra styret i sameiet har hver beboer rett til å parkere én bil på felles parkeringsplass mot syd-vest. Parkering skjer etter "første mann til mølla" prinspippet.

Bebyggelsen

Sameiet Carl Konows gate 36 ble stiftet i 1976 og består av totalt 130 seksjoner, fordelt på 124 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Kommuneplan

Området er avsatt til byfortettingssone ifølge arealformål i kommuneplanen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg I 2023	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.05.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse (gammel)	11.12.2012	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse (ny)		Ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei
Div. FDV-dokumentasjon		Fra Bademiljø vedr. utstyr og materialer som er benyttet på badet.	Gjennomgått		Nei
Div. FDV-dokumentasjon		Fra Straume Elektriske vedr. benyttet utstyr/materaler ifbm. oppgradering av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.01.2024	Fra Straume Elektriske vedr. de elektriske arbeider som ble utført ifbm. rehabilitering av leiligheten i 2023/24	Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll	10.01.2024	Fra Straume Elektriske vedr. kontroll av de elektriske arbeider som ble utført ifbm. rehabilitering av leiligheten i 2023/24	Gjennomgått		Nei
Faktura	13.12.2023	Fra Straume Elektriske vedr. de elektrikse arbeider som ble utført ifbm. rehabilitering av leiligheten i 2023/24	Gjennomgått		Nei
Faktura	30.11.2023	Fra Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS. vedr. rørleggerarbeider på bad.	Gjennomgått		Nei
Faktura	06.12.2023	Fra Byggmester Borgar Bernhardsen AS vedr. tømrerarbeider på bad inkl. montering av baderomsplater.	Gjennomgått		Nei
Skaderapport	05.05.2026	Fra Norsk Skadekontroll AS vedr. utbedring av bom i gulvfliser og sprekker i overgang tak/vegg.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av rehabilitering av badegulv.	15.12.2023	Fra Norsk skadekontroll AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TI1392

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Carl Konows gate 36
Postnr	5162
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	157
Bnr.	34
Seksjonsnr.	88
Festenr.	0
Bygn. nr.	139636937
Bolignr.	H0815
Merkenr.	8e4d84fa-3fa0-4d47-9bb8-d872ef6d7560
Dato.	03.03.2023



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

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
Postnr/Sted: 5162 LAKSEVÅG
Bolignr: H0815
Dato: 03.03.2023 13:31:59
Energimerkenr: 8e4d84fa-3fa0-4d47-9bb8-d872ef6d7560

Gårdsnr: 157
Bruksnr: 34
Seksjonsnr: 88
Festenr: 0
Bygningsnr: 139636937

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

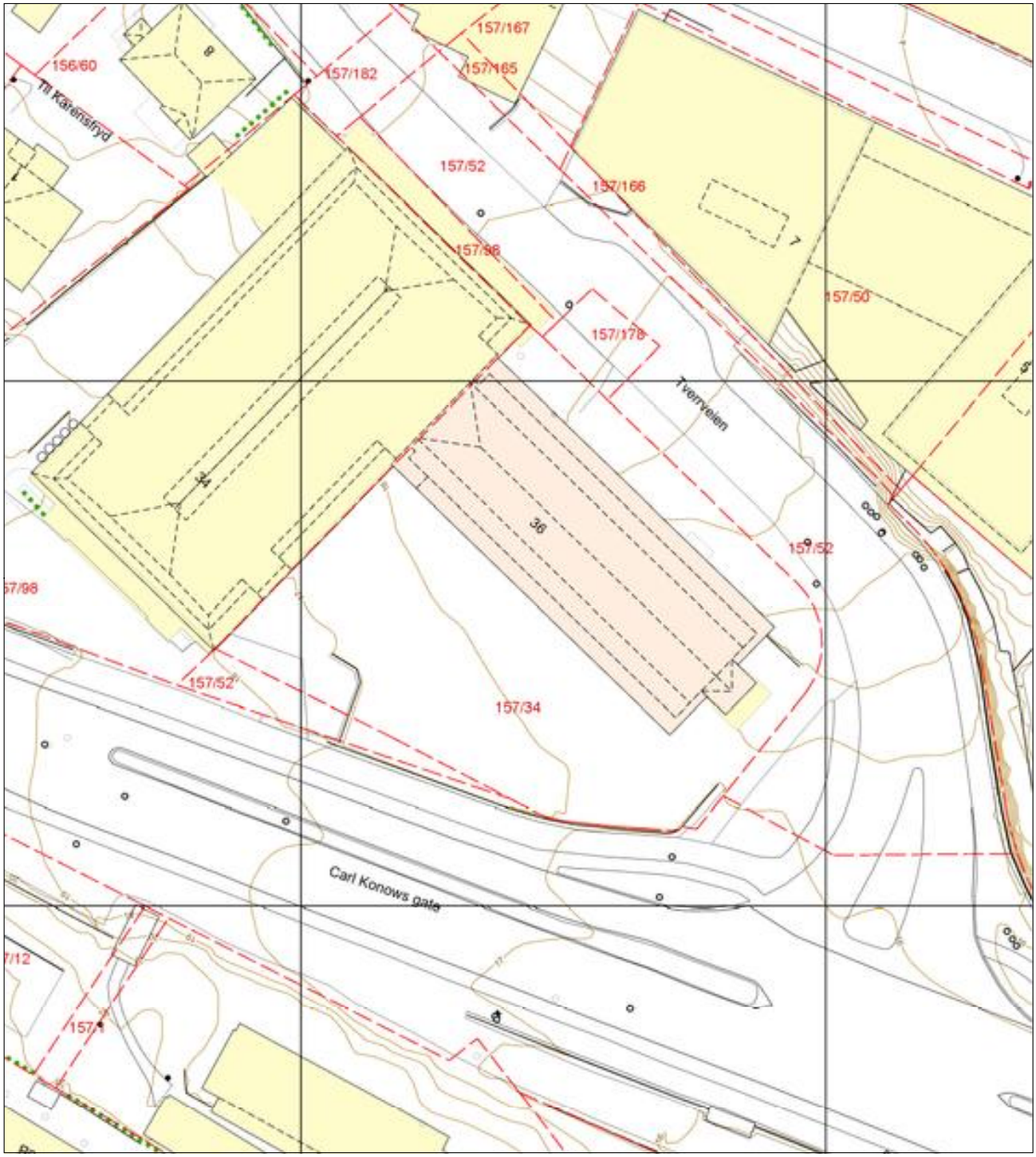
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette,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

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



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

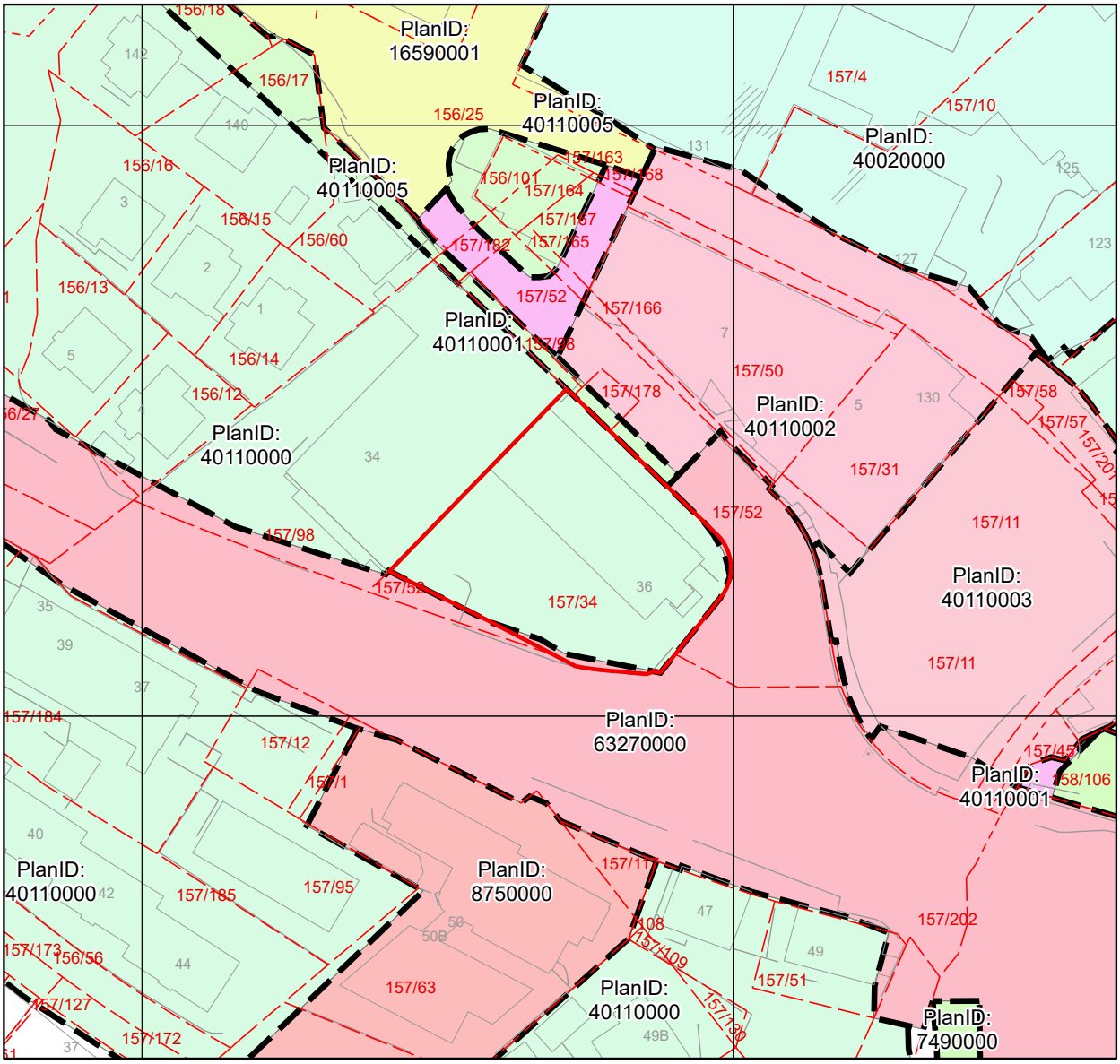
N

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

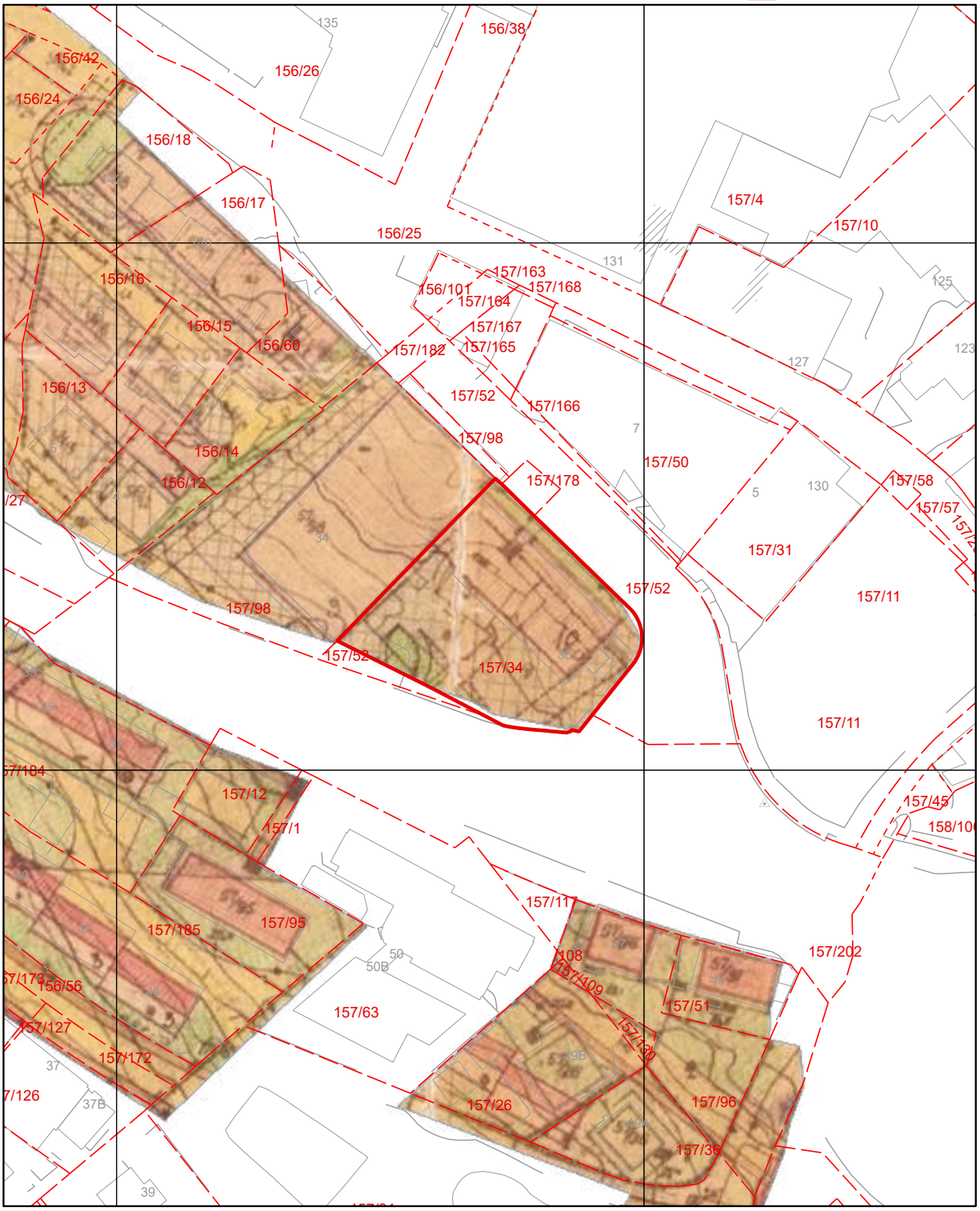
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 06.05.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

N

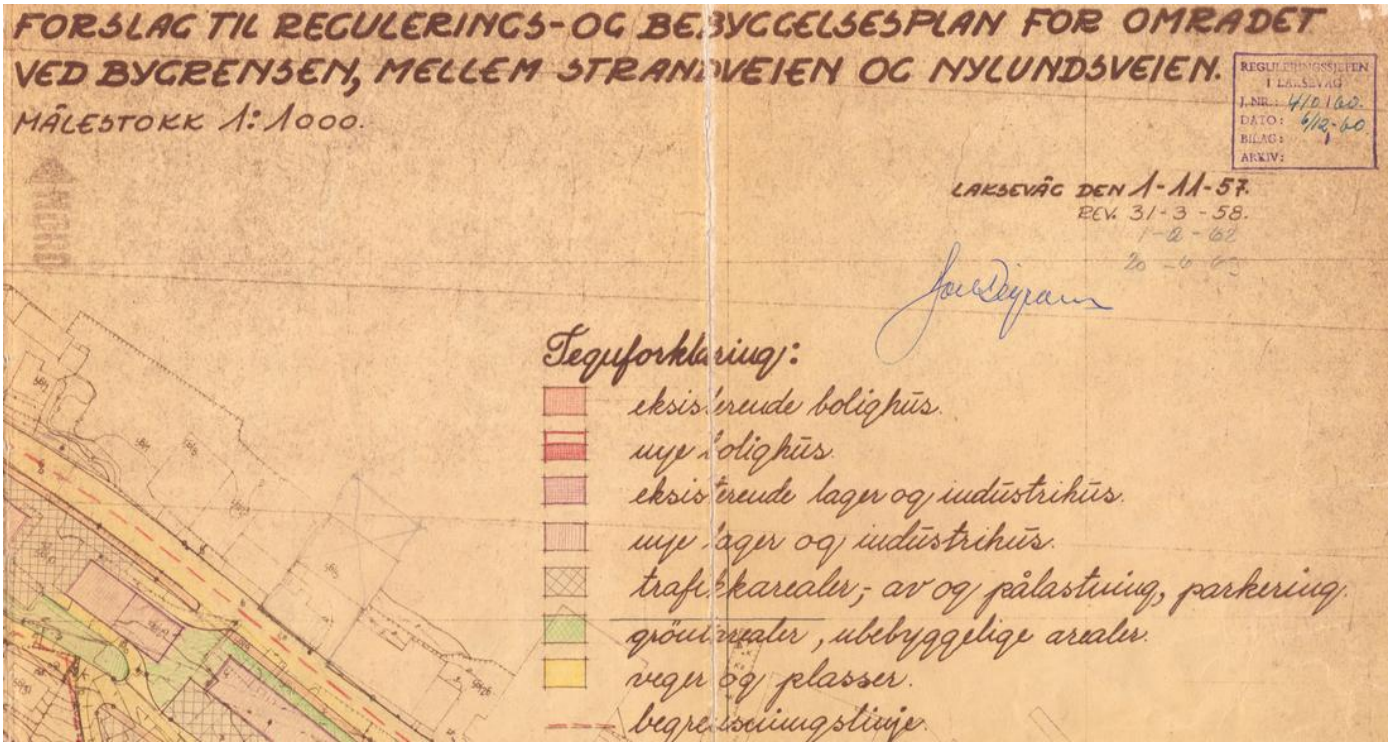
PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

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
20-6-62
Tegnforklaring:
eksisterende bolighus.
nye bolighus.
eksisterende lager og industrihus.
nye lager og industrihus.
trafikkarealer; av og pålastning, parkering.
grøntarealer, ubebyggelige arealer.
veger og plasser.
begrensningslinje.

Reguleringsplan på grunnen

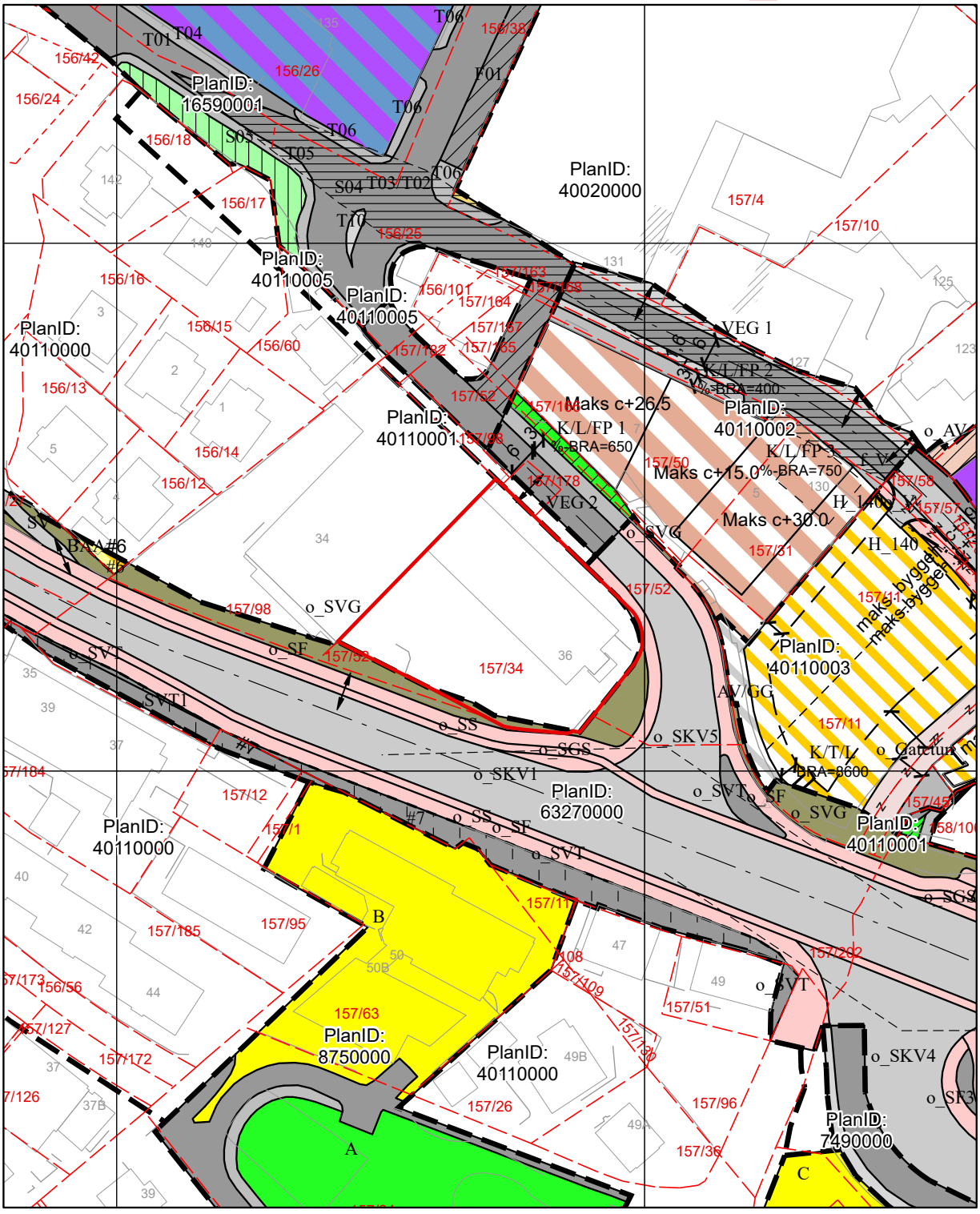
BERGEN KOMMUNE

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

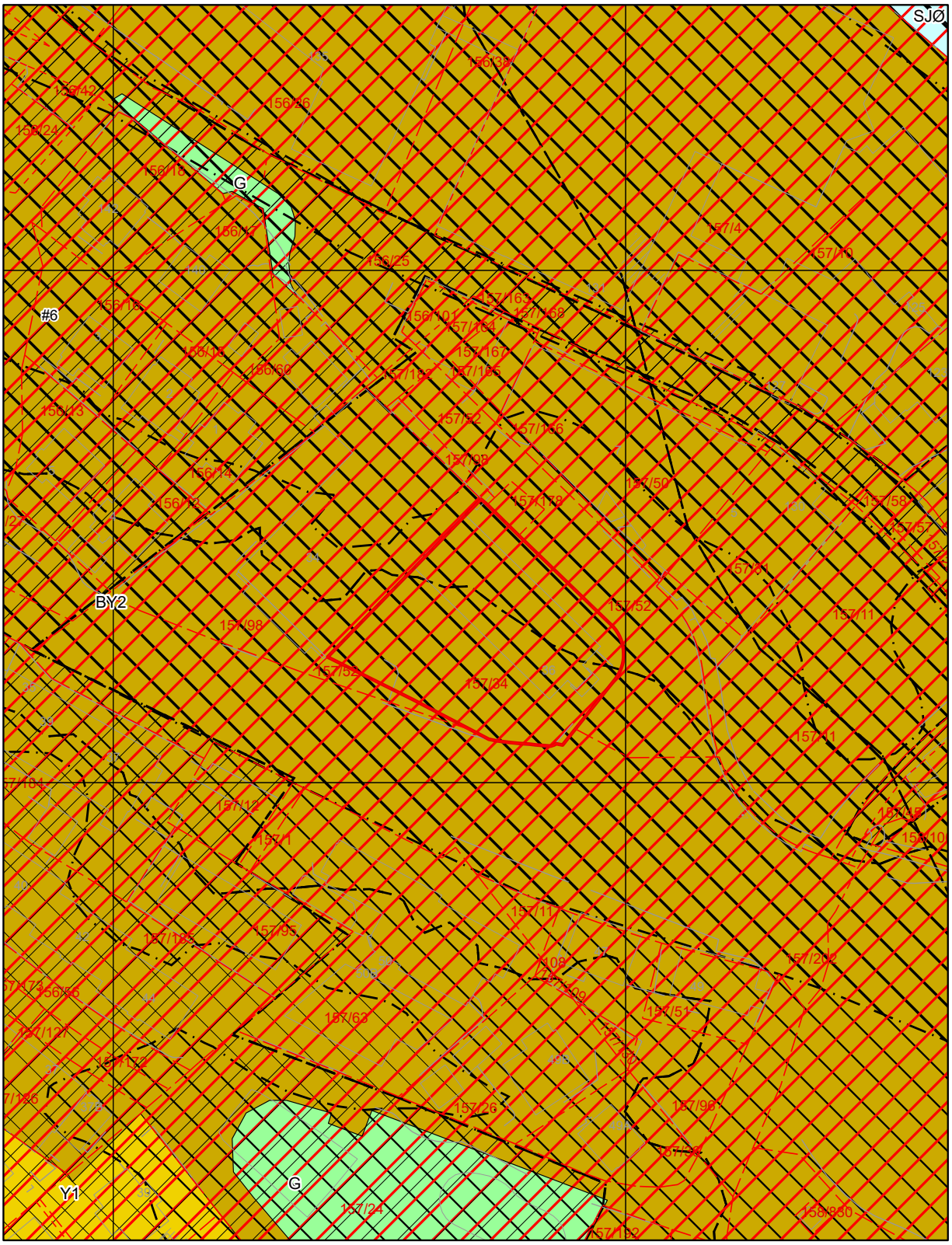
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.05.2026

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

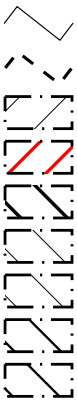
N

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

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

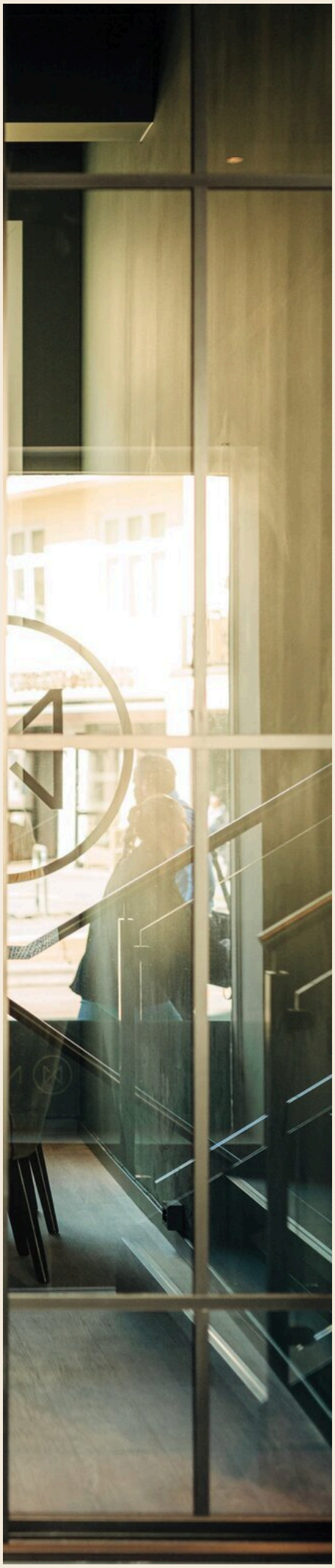
Velkommen til

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: 19-0289/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Konows gate 36 5162 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 157, bnr 34, snr 88 (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

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.

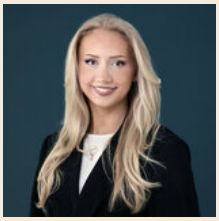
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marie Deisz
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578

Kaisa Kvamme
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: