

The background image shows a bright, modern interior. In the foreground, a white ceramic vase holds a bouquet of white flowers, possibly Eustoma, with several buds and open blooms. The vase sits on a light-colored surface. Behind it, a window looks out onto a residential area with a prominent white house. To the right, a grey sofa with a yellow cushion is partially visible. The overall atmosphere is clean and bright.

aktiv.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

Strålende eierleilighet med sentral plassering på Laksevåg! Perfekt valg for førstegangskjøp og til utleie!



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Felleskostn.: Kr 2 631,-
Selger: Hege Mundal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 26/27 kvm
Tomtstr.: 1552.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 34
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1503250135

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Carl Konows gate 36! En strålende eierleilighet - det perfekte valg for førstegangskjøpere og utleiere! Boligen befinner seg sentralt til på Laksevåg, med kort gangavstand til utdanningsinstitusjoner, butikker, kollektivtransport og servicetilbud. Leiligheten ble pusset opp i 2018, med både nytt bad, moderne kjøkken og gjennomgående oppgraderinger. Med sin sentrale plassering, mange muligheter og gode fasiliteter er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Oppusset i 2018
- Store vinduer fra 2022 med god lydisolering
- To store felles takterrasser med god utsikt
- Ekstern bod
- Arealeffektiv planløsning
- Felles parkeringsplass
- Felles vaskerom
- Perfekt for utleie
- Nærhet til fjell og natur

Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen20

Tilstandsrapport35

Nabolagsprofil.....68

Forbrukerinformasjon 107

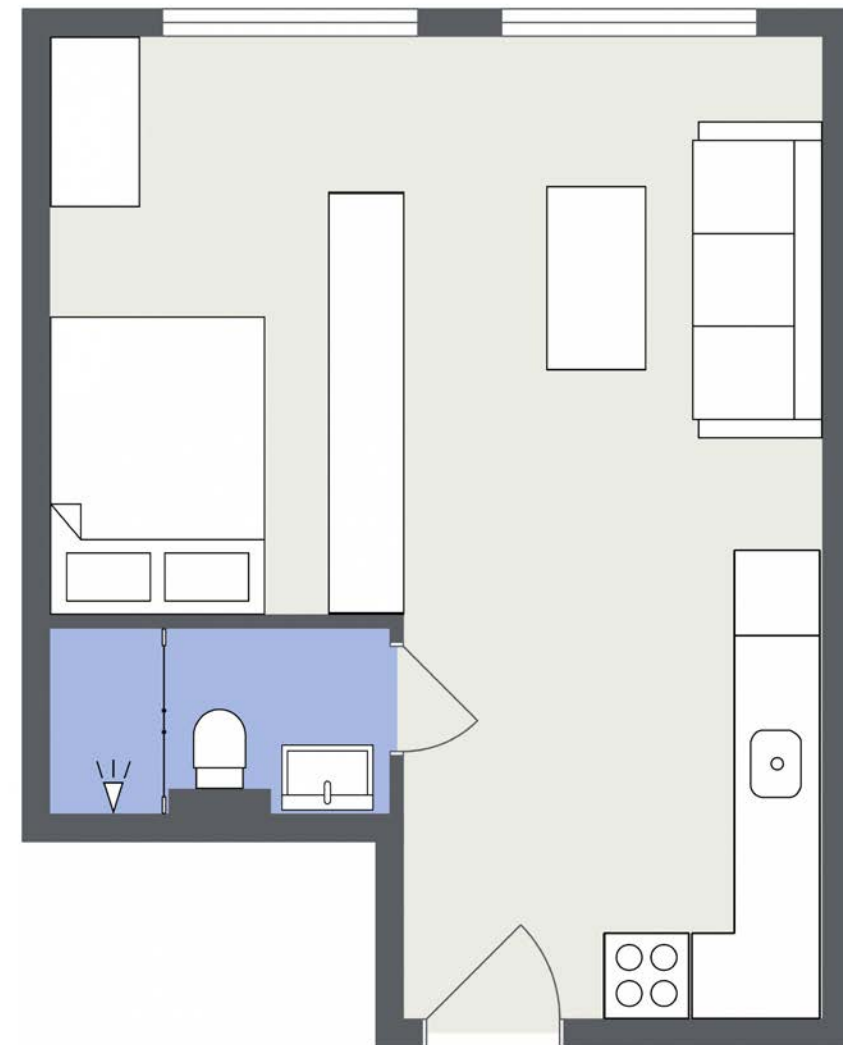
Budskjema 108



Plantegning

3. etasje

Carl Konows gate 36



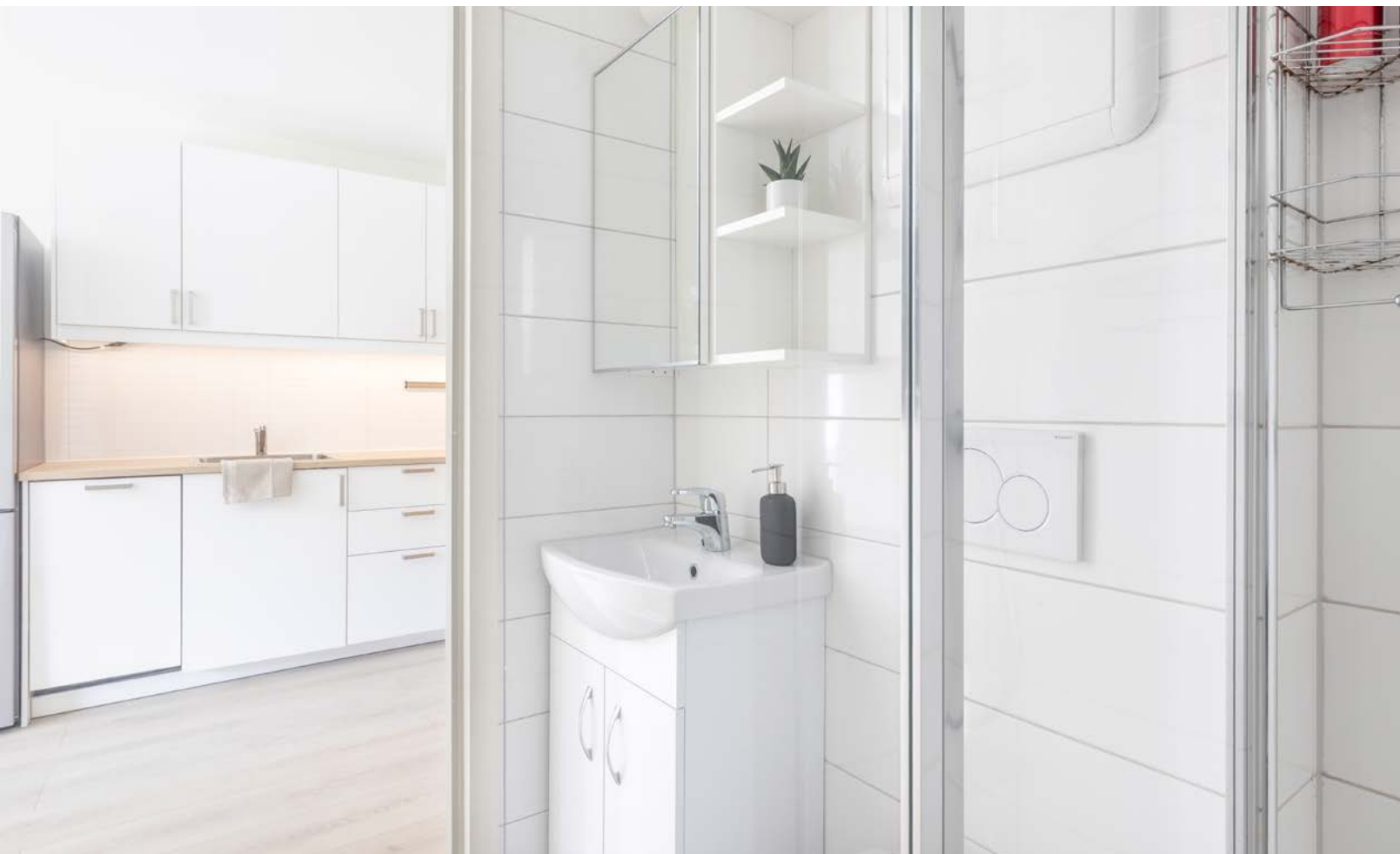
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 26 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-e: 1 m² Ekstern bod (1,2 m²).3. etasje

BRA-i: 26 m² Stue/kjøkken (23,1 m²), Bad (2,6 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Ca. 2,50 meter målt i stue kjøkken og ca. 2,46 meter målt på bad.

Øvrige arealer:

- To store takterrasser på til sammen ca. 200 m².

- Felles vaskeri i underetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1552.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt på 1576,6 m². Tomten er i hovedsak bebygget foruten parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg sentralt til på Laksevåg, like mellom Gyldenpris og Damsgård. Her kan du bo i bynære omgivelser, for samtidig tilbaketrukket fra bykjernen. Med byfjellene Damsgårdsfjellet og Løvestakken like ved dine føtter, gangavstand til flere dagligvarebutikker for også kollektivtransport som stopper rett rundt hjørnet, er dette en bolig en fort blir glad i!

Nærmeste dagligvarebutikk, SPAR Karensfryd, kan du enkelt benytte både til fots og med kjøretøy. Like i nærheten finner du også butikkene Extra Damsgård, Rema 1000 Gyldenpris og KIWI Hamrehjørnet. For ytterligere flere butikker er det kort vei til Laksevåg Senter. Ved senteret kan du raskt og enkelt besøke restauranter, kaféer, vinmonopol, dagligvarebutikker, klesbutikker og mye mer.

For den tur og treningsglade er det flust av muligheter like utenfor døren! Kanskje du er en av de tøffe som ønsker å ta del i treningene på Bergen kampsportsenter som befinner seg i bygget? Beveger man seg like rundt bygget kommer du også til SATS Laksevåg. Her kan du ta del i gruppetimer og egentrening, selv med sjøutsikt! Beveger man seg mot Laksevåg Senter, passerer man også populære Kaliber gym Bergen før man kommer til Energi treningssenter. EVO Damsgårdssundet ligger også en kort gåtur unna i motsatt retning.

Skulle man ønske å ta treningen utendørs er det kort vei til Gyldenpris Fotballbane, samt også Løvestien,

Løvestakken, Damsgårdsfjellet og Lyderhorn. En kan også enkelt og greit ta mosjonen langs med Damsgårdssundet.

Til sentrum er det henholdsvis 5 minutter med bil og 25 minutter til fots.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil.

Skolekrets

Se nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Gyldenpris Nord, finner du like rundt svingen. Her i fra kan du ta rute nummer 6, 19, 20 og 85. Rett bortenfor stoppet finner du også Gyldenpris busstopp, som byr på rute nummer 4, 5, 15, 18 og 50E.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn/fundamentering:

Bygget er sannsynligvis fundamentert på faste masser av sprengstein eller kult på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Konstruksjoner/fasader:

Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er kledd med fasadeplater.

Tak:

Flat takkonstruksjon i betong. Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membranbasert taktekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere er utført i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2019.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 6 år og 1 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Nei.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. I følge tidlegare eigars egenerklæring blei badet renoverert av AD Bygg i oktober 2018. Dokumentasjon på arbeidet føreligg ikkje. Overskap med speil blei montert av noverande eigar ved innflytting i mars 2019. AD bygg

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?: Ja. Ref tidlegare salsoppgåve vart alt av røropplegg fram til fellesrør skifta av AD bygg i oktober 2018.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Ja. Det er ikkje observert sprekker eller skeivheit i mur. Det er registrert noko sprekkdanning i maling ved radiatorrør i opphaldsrommet. Radiatoren blei skifta av Rørlegger Antonsen i 2021. I samband med dette blei det avdekt at veggene bak den gamle radiatoren ikkje var måla, og at renovering utført av AD Bygg i 2018 er gjort utanpå eldre tapet. Veggene ut mot krysset blei måla av noverande eigar, men seinare utbetra av Bergan Bygg då alle leilegheiter på sørsida av bygget fekk nye vindauge og lufteventil i juni 2022.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?: Ja. Det er ikkje registrert skjeggkre i leilegheita, men det har vore observert nokre sølvkre på badet. Frå 2019 til 2022 blei det observert eit sølvkre om lag anna kvar månad, og enkle limfeller blei sett ut. Leigetakar frå mai 2023 har kun sett eitt sølvkre i løpet av dei siste to åra.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjonar (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Nei.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidlegare (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrararbeid etc)?: Ja. I 2021 monterte vi Berry Allock Kitchen Wall, kjøkkenplater som er limt på. I februar 2025 tok leigetakar kontakt med spørsmål om mogleg mugg i leilegheita. Ein faglært handverkar vart engasjert og konkluderte med at det ikkje var mugg, men overflateskitt, utan teikn til fukt eller lukt. Svarte flekker ved vindauge og radiatorrør kan ha oppstått på grunn av dårleg ventilasjon og eksospåverknad (mot veg). Veggane hadde på dette

tidspunkt ikkje vore vaska på to-tre år. Etter grundig vasking med salmiakk forsvann merkene. Tilsvarende teikn vart ikkje observert då eigaren budde i leilegheita frå 2019 til 2022.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Nei.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?: Ja. Felleskostnadene kan bli indeksregulert årleg, men det er ikkje forventet auke ut over dette. Ved nyttår 2025 vart felleskostnadene auka med 300 kr for å byggje opp eigenkapital til gjennomføring av energiltak (som oppfølging etter årsmøtet i 2024).

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellessareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja. Ja, ikkje i leilegheita Ho309, men i sameiet. Den 26. januar 2023 vart det utført søk med hund (Anticimex) i alle sameiets leilegheiter etter veggdyr. Det vart gjort funn i totalt 4 leilegheiter, og alle vart behandla av skadedyrfirma.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Carl Konows gate 36! En strålende eierleilighet - det perfekte valg for førstegangskjøpere og utleiery! Boligen befinner seg sentralt til på Laksevåg, med kort gangavstand til utdanningsinstitusjoner, butikker, kollektivtransport og servicetilbud. Leiligheten ble pusset opp i 2018, med både nytt bad, moderne kjøkken og gjennomgående oppgraderinger. Med sin sentrale

plassering, mange muligheter og gode fasiliteter er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Etter å ha parkert bilen utenfor, kan du velge mellom å ta heisen eller trappene opp til tredje etasje hvor du finner leiligheten.

Du møtes av en lys og fin leilighet, godt lyst opp av naturlig lys via leilighetens to store moderne vinduer. Ved inngangen har du plass til å henge fra deg både jakker og sko.

Leiligheten er svært arealeffektiv og kan enkelt fordeles i ulike soner, ved små smarte grep. Boligen har åpen planløsning og oppleves som svært praktisk.

I hjørnet av rommet finner du plass til sofa, stuebord og oppbevaring med TV. Her kan du slappe av med nære og kjære, tilbaketrukket fra bylivet som foregår utenfor. Vinduene sammen med ventilen i rommet ble byttet i 2022, noe som gjør stillheten enda bedre.

Kjøkkenet finner sin velegnende plass i enden av rommet og er av slette fronter, laminat benkeplate og stålvask. I tillegg er det Kitchenboards over benkeplaten og belysning under overskap. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenets mange skap bidrar til å holde det rent og pent. Her kan kokken drive flere operasjoner samtidig.

I motsatt ende av rommet finner du plass til sovegruppen. Her kan man ved enkle grep få plass til en avskjermet sone, sammen med en romslig seng og garderobeskap.

Badet, renoveret i 2018, er lekkert helfliset og

inneholder baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant, speilskap, vegglampe, vegghengt toalett, dusjnische med fastvegg og sidehengslet dør i herdet glass, for også dusjgarnityr med hånddusj.

Leiligheten disponerer også en ekstern bod, og har tilgang til felles vaskerom og to felles takterrasser med spektakulær utsikt!

Standard

Stue/kjøkken (23,1 m²): En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,6 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2: Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på deler av anlegget, samt uklar kursfortegnelse. Det er ukjent om det er foretatt arbeider på anlegget i de senere år. Samsvarserklæringer er ikke fremvist/kontrollert. En kurs i sikringsskapet er merket med 15A (10A på selve sikringen). Dersom det ikke er utført eltilsyn i de senere år, anbefales det at dette foretas.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Sameiet har totalt 30 parkeringsplasser på felles parkeringsplass utenfor bygget, med flytende plasser. Hver seksjon kan registrere ett kjøretøy.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

1768528

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det gjøres oppmerksom på at styret informerer via mail at sameiet skal skifte alle låse sylindere i blokken. Her vil eiere få en regning på rundt 1200 kroner. Resterende vil bli dekket av felleskostnader.

Sameiet arbeider nå med å skifte ut lysarmatur for korridor/trappene/bod og utvendig. Videre skal vinduer på trappene over hovedinngangen skiftes ut etterpå.

Det ble vedtatt på årsmøte 30.05.2024, at styret skal jobbe videre med å undersøke mulighetene for å få finansiering til å gjennomføre flere energitiltak, samt også jobbe videre med gjennomføring av energitiltak.

Energi

Oppvarming

Radiator i stue/kjøkken. El. varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 6 452

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 916

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 393 740

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 574 959

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten, via Altinn.no

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 38 940 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er

fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

41/6790

Felleskostnader inkluderer

Dekker internett, vedlikehold, byggforsikring, vaktmester, bygningsstrøm og 30 % av varme.

Oppsett:
Faste felleskostnader: 2058 kr.
A-konto varme: 350 kr.
Internett: 199 kr.

Det gjøres oppmerksom på at a-konto varme kan variere.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2631

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Carl Konows Gate 36

Organisasjonsnummer

913 945 700

Om sameiet

Veletablert sameie som består av 127 eierseksjoner i høyblokk sentralt på Laksevåg. Sameiet har VestBo som forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

I følge styret har sameiet ingen fellesgjeld pr. 25.04.2025

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 34, seksjonsnummer 19 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/157/34/19:
21.10.1930 - Dokumentnr: 900526 - Bestemmelse

om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

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

25.11.1966 - Dokumentnr: 405854 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse av hybler
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

01.12.1975 - Dokumentnr: 25895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/6790
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 124 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2017, vedrørende reparasjon av bolig. Ferdigattesten gis for utskiftning av vannledningsnett i boligblokk.

Følgende informasjon er også mottatt:

- Det foreligger tillatelse til tiltak med ansvarsrett datert 11.07.2016, vedrørende bruksendring forretning/salgslokaler.
- Det foreligger byggetillatelse datert 02.04.1996, vedrørende tilbygg av boligbygg. Tillatelsen gjelder boder.
- Det foreligger midlertidig samtykke datert 04.04.1995, vedrørende reklameskilt.
- Det foreligger ferdigattest datert 25.06.1993, vedrørende ombygging av kontor til leil.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.08.1991, vedrørende skilt.
- Det foreligger byggetillatelse datert 26.02.1990, vedrørende baldakin m.m. til kontorbygg.
- Det foreligger godkjente og stemplede tegninger fra Bergen Kommune, datert 10.02.1972

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett

foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via fylkesveg og kommunal veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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. Eiendommen har vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse, for også lager og industribebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen med følgende planinfo:
PlanID: 40110000
Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN
Ikrafttrådt: 04.07.1960
Dekningsgrad: 97,7 %

Eiendommen ligger også i et område med følgende to reguleringsplaner:

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 63270000
Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD
Ikrafttrådt: 21.06.2017
Dekningsgrad: 2,3 %

PlanID: 40110005
Plannavn: LAKSEVÅG.TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN
Ikrafttrådt: 09.03.1965
Dekningsgrad: < 0,1 % (35,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 63270000
Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal
Dekningsgrad: 2,0 %

PlanID: 63270000
Reguleringsformål: Gate med fortau
Dekningsgrad: 0,3 %

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 64940000
Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2
Dekningsgrad: 3,9 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Omforming Laksevåg
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 66,3 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 65110000
Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG
Ikrafttrådt: 22.10.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 64090000
Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
Det finnes 19 planer i nærheten av eiendommen. Elleve av de har status "endelig vedtatt arealplan", tre stykk har status "opphevet", tre stykk har status "planlegging igangsatt" og to stykk har status "avvist". Konferer megler for mer info.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
157/10 - Påbygg - Annen forretningsbygning - Igangsettingstillatelse - 15.07.2024
157/4 - Påbygg - Annen forretningsbygning - Igangsettingstillatelse - 15.07.2024

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke

for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
45 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 350 (Omkostninger totalt)
57 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
60 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 857 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 860 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 46 350

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
02.05.2025



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i blokk)
-  Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
-  BERGEN kommune
-  gnr. 157, bnr. 34, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 Rapportdato: 25.04.2025 Oppdragsnr.: 20932-2568 Referansenummer: ZT4496
Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 20932-2568

Befaringsdato: 22.04.2025

Side: 3 av 21

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.

	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.
	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.
	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
1-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSB-nr: H0309.
Ekstern bod på 1,2 m² i byggets 11. etasje.

STANDARD
Leiligheten ble pusset opp i 2018 og fremstår med en normal standard i henhold til byggeskikk på oppussingstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter.

EGENSKAPER
Bygningen er oppført etter Bygningsloven av 1965, som var gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tidligere forskriftskrav og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et veletablert boligområde med sentral beliggenhet på Damsgård. Leiligheten ligger ikke langt fra Damsgårdssundet, som er et av flere satsningsområder i Bergen, med flere nye boligprosjekter langs hele bryggekanalen. Ikke langt fra leiligheten finner du Bunnpris, Pizzabakeren, Sumo Restaurant, Evo treningssenter og et stadig økende servicetilbud. Gang- og sykkelavstand til de fleste universitetsinstitusjonene, som blant annet Universitetet i Bergen på Høyden, BI på Marineholmen, Høyskolen i Bergen på Kronstad og Haukeland sykehus. Gang- og sykkelbroen Småpudden og gode tilrettelagte sykkelveier like utenfor bygningen gjør det enkelt å komme seg til sentrum med sykkel/sparkesykkel. Dette gjør det og atskillig lettere å ta seg over til BI på Marineholmen og bystranden der. Nærområdet kan by på mange flotte turområder som bl.a. Løvestakken, Damsgårdsfjellet, Ulriken og Fløyen. Det er med

andre ord er det kort vei til de flotte severdighetene Bergen har å by på. Videre er det flere treningssentre i nærheten. SATS og døgnåpne iTrain ligger en kort joggetur unna, nærmere beskrevet; Like nedenfor blokken og borte på Danmarks plass. Er man student, og ønsker et billigere treningsalternativ har man Studentsenteret treningssenter "Sammen" på Høyden ikke langt unna leiligheten. De innehar egen styrke- og kondisjonsavdeling, moderne svømmebasseng, fullverdig idrettshall og et rikholdig utvalg av gruppetreningstimer. Området har svært velutviklet kollektivtilbud, med bybanestopp på danmarksplass, samt gode bussforbindelser like ved leiligheten. Til Bergen sentrum er det gangavstand på ca. 15 min. Buss både til Nesttun, Sentrum, Haukeland, Loddefjord, Åsane og Fyllingsdalen.

TOMT
Felles tomt på 1576,6 m². Tomten er i hovedsak bebygget foruten parkeringsarealer.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.
Adkomst til leiligheten via heis og trapp.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Sameiet har felles parkering utenfor bygget. Skiltnr. er elektronisk registrert for å kunne benytte seg av plassene gjennom Apcoa Parking. Plassene er ikke fast, men til disponering for beboere i sameiet.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE
Byggegrunn/fundamentering:
Bygget er sannsynligvis fundamentert på faste masser av sprengstein eller kult på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Konstruksjoner/fasader:
Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er kledd med fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon i betong.
Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membranbasert taktekkning.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere er utført i betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Stue/kjøkken (23,1 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Porttelefon (styres via app).

OPPVARMING
Radiator i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad.

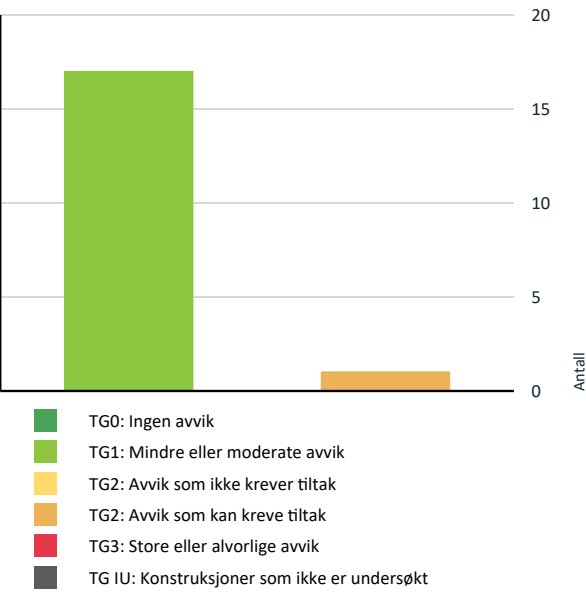
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten ble pusset opp i 2018 og fremstår med en normal standard i henhold til byggeskikk på oppussingstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Oppgraderinger i regi av sameiet:

- Sameiet planlegger å bytte vinduer på sjøsiden, vinduer i felles trappegang, bytte lysarmatur og installere nye varmepumper, samt vurdere energitiltak.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse dB35. Kikkehull.

Porttelefon (via app på telefon).



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Det ble målt mellom 0-10 mm nivåforskjell i stue/kjøkken.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Konf. styret i sameiet for nærmere informasjon.

Merk at leiligheten ligger i 3. etasje, hvor det normalt sett ikke vil være utfordringer knyttet til radon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

TG 1 Innvendige dører

Hvit, formpressede innerdør til badet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, vegghengt toalett og dusjnisje med fastvegg og sidehengslet dør i herdet glass samt dusjgarnityr med håndusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Badet blerenovert av AD Bygg i oktober 2018. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.



3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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



3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Ventilasjon

Avtreksventil på vegg.

3. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på % ved en temperatur på grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (23,1 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fra IKEA slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning under overskap. Det er montert komfyrvakt og Aquastop.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin (smal modell)

Hvitevarer fra IKEA.

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Samsung.

Integrert ventilator fra IKEA.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (23,1 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)

Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg. Tilluft via veggventil i stue/kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Oppvarming via radiator i stue/kjøkken.

Varmesentralen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Tilstandsrapport

Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 35A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 15A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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?
Ukjent

Generell kommentar

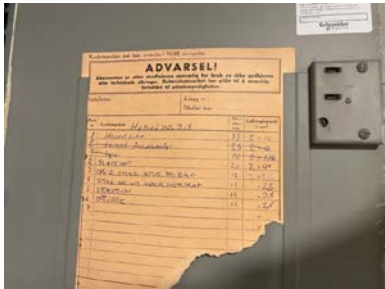
Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på deler av anlegget, samt uklar kursfortegnelse. Det er ukjent om det er foretatt arbeider på anlegget i de senere år. Samsvarserklæringer er ikke fremvist/kontrollert. En kurs i sikringsskapet er merket med 15A (10A på selve sikringen). Dersom det ikke er utført eltilsyn i de senere år, anbefales det at dette foretas.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

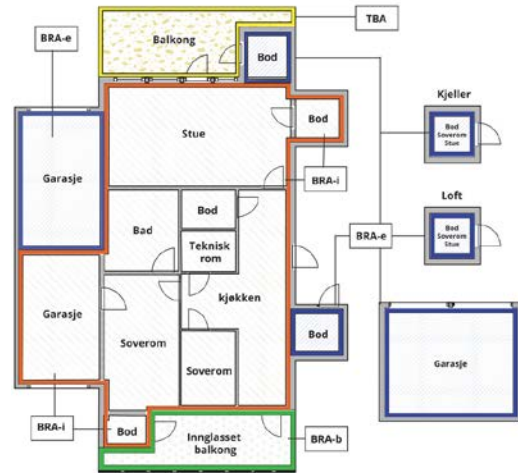
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggeteknisk 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

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	26			26	
11. etasje		1		1	
SUM	26	1			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken (23,1 m²), Bad (2,6 m²)		
11. etasje		Ekstern bod (1,2 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,50 meter målt i stue kjøkken og ca. 2,46 meter målt på bad.

ØVRIGE AREALER
- To store takterrasser på til sammen ca. 200 m².
- Felles vaskeri i underetasjen.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	26	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

22.4.2025

Til stede

Patrick Bang

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

4601 BERGEN

gnr.

157

bnr.

34

fnr.

snr.

19

Areal

1553 m²

Kilde

Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.

Eieforhold

Eiet

Adresse

Carl Konows gate 36

Hjemmelshaver

Mundal Hege

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 275 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	17.04.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	22.04.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	17.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/ZT4496>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250135

Selger 1 navn

Hege Mundal

Gateadresse

Carl Konows gate 36

Poststed

LAKSEVÅG

Postnr

5162

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge tidlegare eigars egenerklæring blei badet renoverert av AD Bygg i oktober 2018. Dokumentasjon på arbeidet føreligg ikkje. Overskap med speil blei montert av noverande eigar ved innflytting i mars 2019.

Arbeid utført av

AD bygg
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ref tidlegare salsoppgåve vart alt av røroplegg fram til fellesrøyr skifta av AD bygg i oktober 2018.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikkje observert sprekker eller skeivheit i mur. Det er registrert noko sprekkdanning i maling ved radiatorrøyr i opphaldsrommet. Radiatoren blei skifta av Rørlegger Antonsen i 2021. I samband med dette blei det avdekt at veggjen bak den gamle radiatoren ikkje var måla, og at renovering utført av AD Bygg i 2018 er gjort utanpå eldre tapet. Veggjen ut mot krysset blei måla av noverande eigar, men seinare utbetra av Bergen Bygg då alle leilegheiter på sørsida av bygget fekk nye vindauge og lufteventil i juni 2022.
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikkje registrert skjeggkre i leilegheita, men det har vore observert nokre sølvkre på badet. Frå 2019 til 2022 blei det observert eit sølvkre om lag anna kvar månad, og enkle limfeller blei sett ut. Leigetakar frå mai 2023 har kun sett eitt sølvkre i løpet av dei siste to åra.
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I 2021 monterte vi Berry Allock Kitchen Wall, kjøkkenplater som er limt på. I februar 2025 tok leietakar kontakt med spørsmål om mogleg mugg i leilegheita. Ein faglært handverkar vart engasjert og konkluderte med at det ikkje var mugg, men overflateskitt, utan teikn til fukt eller lukt. Svarte flekker ved vindauge og radiatorrør kan ha oppstått på grunn av dårleg ventilasjon og eksospåverknad (mot veg). Veggane hadde på dette tidspunkt ikkje vore vaska på to-tre år. Etter grundig vasking med salmiakk forsvann merkene. Tilsvarande teikn vart ikkje observert då eigaren budde i leilegheita frå 2019 til 2022.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene kan bli indeksregulert årleg, men det er ikkje forventa auke ut over dette. Ved nyttår 2025 vart felleskostnadene auka med 300 kr for å byggje opp eigenkapital til gjennomføring av energilttak (som oppfølging etter årsmøtet i 2024).

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ikkje i leilegheita Ho309, men i sameiget. Den 26. januar 2023 vart det utført søk med hund (Anticimex) i alle sameiets leilegheiter etter veggdyr. Det vart gjort funn i totalt 4 leilegheiter, og alle vart behandla av skadedyrfirma.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250135

Initialer selger: HM

3

58

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250135

Initialer selger: HM

4

59

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Mundal	6cdf2fb18e6643653e23603 4bc7ab254f68c6474	02.05.2025 14:21:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250135

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Vedtekter

for

Carl Konowsgt. 36 – sameie.

§ 1.

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

§ 2.

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

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

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

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelse.

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

§ 4.

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

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

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

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 8.

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

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

§ 9.

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

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

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

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

§ 11.

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

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

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

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

§ 12.

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

§ 13.

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

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

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


Terje Moe
Styreformann


Lars Petter Holgersen
Styremedlem


Kjetil Nordanger
Styremedlem

Husordensregler for Sameiet Carl Konows gate 36

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

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

Ro og orden

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

4. Støyende arbeid kan utføres mellom 08:00 – 19:00 på hverdager, samt lørdager mellom 12:00 - 16:00. Søndager og andre helligdager er ikke tillatt. Det må sendes inn skriftlig varsel minimum en uke i forkant til styrets e-post: carlkonowsgt36@gmail.com, samt henges opp i inngangsparti, heis, gjeldende etasje samt etasjen under og over. Det oppfordres også til at varsel postes på sameiets Facebook gruppe <https://www.facebook.com/groups/576154046194009>.

Vær oppmerksom på at tak, vegger og gulv inneholder strømførende ledninger og at gulv på badet inneholder vannledninger som er støpt i betongen.

5. Det skal det være rolig og stille:

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

Bruk av fellesarealer

6. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Beboeren er selv ansvarlig for enhver skade

beboeren eller folk i beboerens tjeneste påfører eiendommen. Opphold av heisen må begrenses til et minimum. Møbler m.v. befengt med veggdyr eller annet utøy må ikke forekomme i leilighet eller bod.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hygiene og avfallshåndtering.

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

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

Røyking

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

Leilighet

18. Alt indre vedlikehold er eiers ansvar. Med indre vedlikehold menes reparasjon og vedlikehold av vinduer, radiatorer, toalett m.v. Blir ruter knust i leiligheten påhviler det beboeren å la rutene innsettes uoppholdelig for egen regning enten beskadigelsen er forårsaket av beboeren, eller på rent tilfeldig måte.

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

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

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

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

Husdyr

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

Parkering

24. Sameiet disponerer ca. 30 parkeringsplasser. Hver leilighet kan registrere kun én bil. Det er eierens ansvar å registrere bilen. Parkering forekommer etter "første mann til møllen" prinsippet. Vær oppmerksom på at du må ha parkeringstillatelse fra styret for å parkere på eiendommen. Styret har ikke anledning til å slette bøter som er ilagt feilaktig parkerte biler, dette administreres av Apcoa Parking. Alle biler registreres med registreringsnummer i et elektronisk parkeringsregister. Sameiet har ikke fysiske parkeringsbevis og det må søkes om parkering i god tid i forkant av parkeringen. Bil skal dokumenteres eid av eier av leilighet, eller leietaker sammen med leiekontrakt.

Vaskeri

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

Kontaktinformasjon

All kommunikasjon med styret skal skje skriftlig pr e-post, ikke oppsøk styremedlemmer i deres leilighet eller ring på telefon. Send e-post med beskjed med ditt navn, leilighetsnummer og telefonnummer. Styret vil ringe tilbake hvis det er behov for det.

Styrets e-post:

carlkonowsgt36@gmail.com. Normal svartid er inntil 4 virkedager.

Vaktmester: Bevar AS. Sveinung Helgesen, kan dere kontakte på telefon **92423981**. Sameiet betaler for vaktmestertjenester mandag, onsdag og fredag, de pleier å være på bygget i 12 tiden. Trenger du vaktmester hjelp utenom tidene de er her, så er det for egen regning. Ved krisesituasjoner så kontaktes vaktmester.

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

Sameiets Facebook gruppe:

<https://www.facebook.com/groups/576154046194009>

Nabolagsprofil

Carl Konows gate 36 - Nabolaget Frydenbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



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

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 privatistiskole 410 elever	21 min 1.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

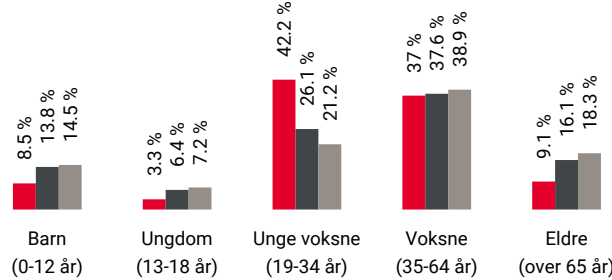


Kvalitet på skolene
Bra 64/100



Naboskapet
Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

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 (0-5 år) 30 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

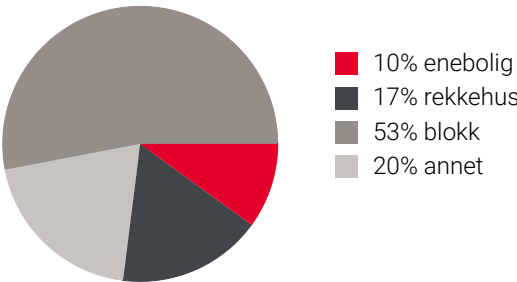


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Sport

Gyldenpris kunstgress Fotball	8 min 0.6 km
Damsgård, Jansonmarken Ballspill, sandvolleyball	8 min 0.6 km
SATS Damsgård	4 min
EVO Damsgårdssundet	9 min

Boligmasse



«Sentrumsnært og sentralt i forhold til studiesteder»

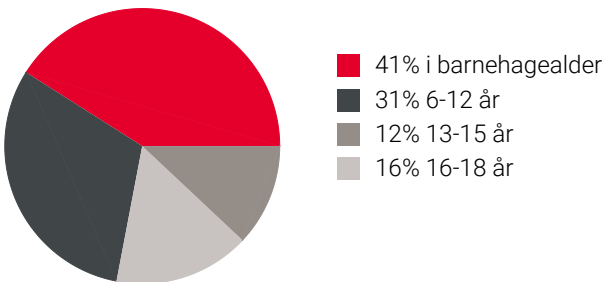
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sundt	21 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



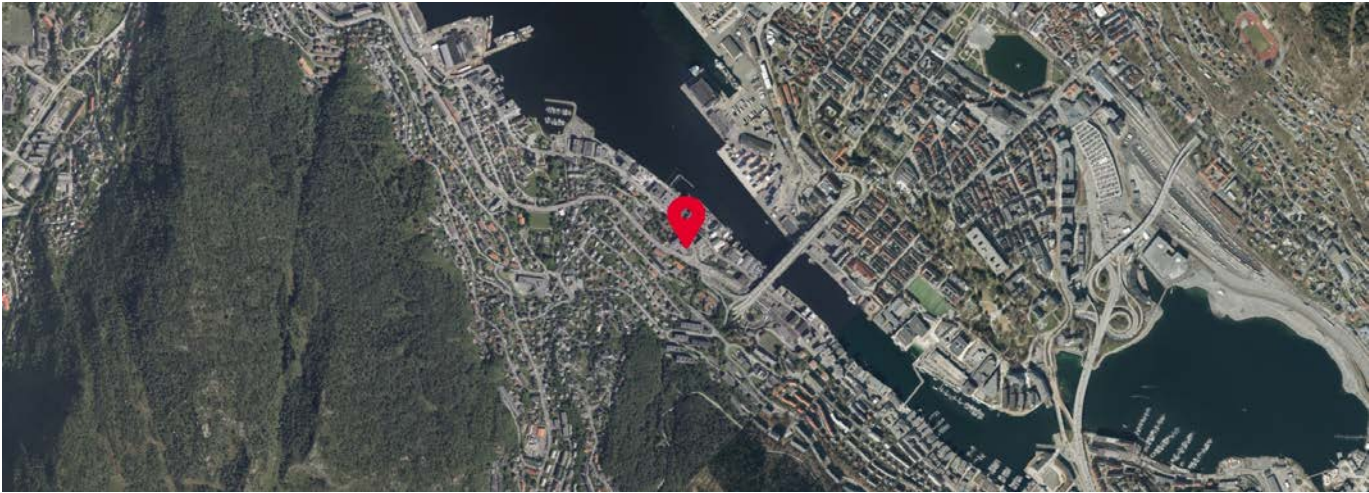
Familiesammensetning



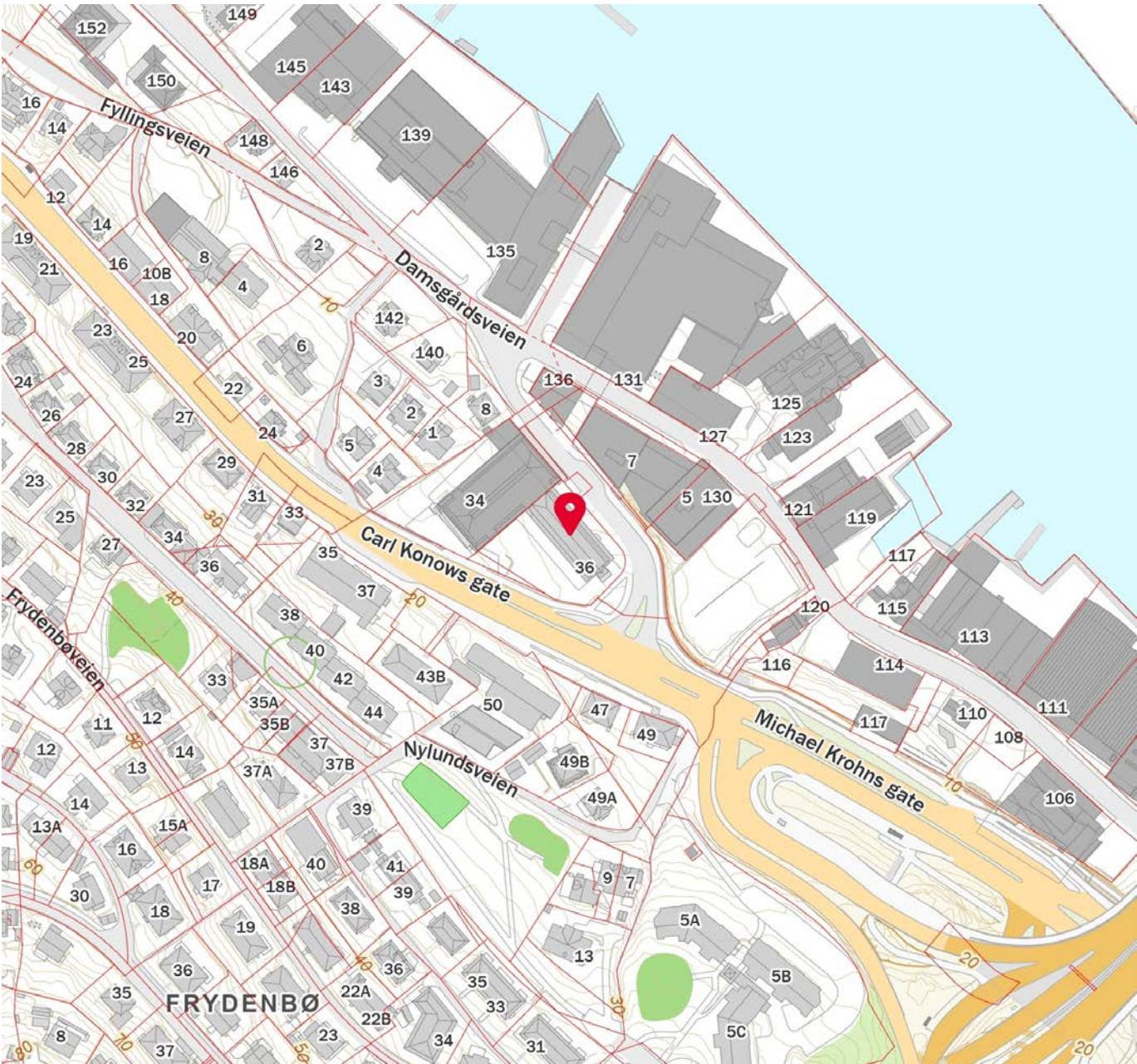
0%	60%
Frydenbø	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innkalling til
Årsmøte
SS Carl Konows gate 36



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for SS Carl Konows gate 36

Sameierne i SS Carl Konows gate 36 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 30.05.2024 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Frydenbø Marina Restaurant/Kantine, Damsgardsveien 135..

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Energiltak

6 Finansiering

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

22.5.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret ønsker at honoraret økes ettersom det er stor generell prisstigning i samfunnet og ber om at honoraret økes til 312 600, i tråd med årets budsjett for Sameiet. Oppgang på 4,2% fra i fjor. Styrets arbeidsbelastning er vedvarende høy.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til 312 600.

5. Energiltak

Vi ønsker å få sameiets støtte til at styret skal fortsette å jobbe videre med gjennomføring av energiltak i henhold til energikartleggingen. Årsberetningen oppsummerer Enova og PPM Prosjekt sin vurdering av ulike energiltak som kan gjøres for sameiet. Styret ønsker å innhente priser på alle de ulike tiltakene for å gjøre en konkret vurdering på kost/nytte. Energikostnadene til sameiet er særdeles høye og det bør være i alle eiernes interesse å få senket behovet. Strøm koster penger. Enova kan støtte inntil 30% av investeringskostnaden av slike tiltak så lenge det er beregnet en reduksjon i energibehov på totalt mer enn 20%.

Vedlagt er informasjon om Enova tilskuddsordningen, samt PPM Prosjekt sin analyse og anbefalinger utfra energikartleggingen de har gjennomført for sameiet. Vi har også lagt ved de rimeligste tilbudene vi har fått på vinduer i felles trappegang vest (hovedinngang), samt bytte av lysarmaturer til LED i fellesareal.

Forslag til vedtak: Forsamlingen avgir stemme for om styret skal fortsette å jobbe med gjennomføring av energiltak.

Styrets innstilling: Styret ønsker å få ned de langsiktige energikostnadene til bygget ved å gjennomføre et eller flere energiforbedringstiltak.

6. Finansiering

Bygget vårt er veldig gammelt, vinduene på leilighetene på sjøsiden trenger å byttes ut, vinduene i fellesarealer må byttes, lysarmaturer i fellesarealer må byttes, elektrisk kjel til oppvarming av vann må byttes til varmepumpe teknologi. Sameiet har ca 1 600 000 på konto per 22.5.24 og den summen dekker ikke alle disse tiltakene.

Å bytte vinduene på sjøsiden er en estimert kostnad på 4 000 000, vinduene i felles trappegang koster ca. 350 000 å bytte ut, lysarmaturene koster om lag 280 000 å bytte, varmepumpe koster omtrent 1 600 000 000. Totalt ca 6 230 000.

Styret ønsker å undersøke mulighetene for å ta opp lån for å gjennomføre flere tiltak samtidig innenfor Enova fristen som er 36 mnd. Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å evt. vedta et opptak av lån.

Forslag til vedtak: Forsamlingen avgir stemme for om styret skal innhente finansieringstilbud.

Styrets innstilling: Styret vil undersøke muligheten for å ta opp lån for å gjennomføre de foreslåtte tiltakene.

Årsberetning 2023 for SS Carl Konows gate 36

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 130 seksjoner, hvorav 127 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 160 og Bnr. 103 adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter siden ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 24.05.2023. 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 ca. 800 mailtråder i vår innboks som vi har lest og fulgt opp. Meglere, eiere, leietakere, tjenesteleverandører, brannvesen og politi er eksempler på de vi har kommunikasjon med.

Saker som styret har organisert og jobbet med i beretningsperioden 24.05.23 – 30.5.24 har vært følgende:

Vannlekkasje leilighet 5.etg (August 2023)

En beboer i en leilighet i femte etasje hadde sovnet fra en åpen kjøkkenkran, dette førte til vannlekkasje ned i leiligheten som var direkte under. Styret meldte fra til forsikringsselskapet, bisto Recover og andre som var der for å sikre og rydde opp etter uhellet. Skadene ble utbedret.

Tett hovedavløp (September 2023)

I fjor høst var det vannlekkasje/tilbakeslag på en av hovedavløpsrørene til bygget. Vaktmester og styret brukte mye tid på dette, rekvirerte spylebil, meldte fra til forsikringsselskap som igjen rekvirerte Recover til å begrense skadeomfang og få ryddet opp. Det ble brukt kamera i rørene og der fant man all slags fremmedlegemer i røret, som hadde gjort at det hopet seg opp med dopapir og annet avfall, som til slutt tettet røret. Det var sminkeservietter, bind, q-tips, tamponger i avløpsrøret. Styret minner om at det eneste som skal i do som ikke kommer fra deg selv er dopapir. Styret vurderte rørfornyng, men selskapet som var på befaring mente det ikke var nødvendig. Blokkert hovedavløp har aldri forekommet tidligere så lenge styreleder har eid leilighet i blokken (2017).

Obos OpenNet (Juni 2022 - November 2023)

Vi ferdigstilte byttet fra Telia som leverandør av Internett og Tv i November 2023. Byttet hadde vært ønsket gjennomført tidligere, men vi hadde bindingstid til og med Oktober 2023 hos Telia.

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører av Fibernett og valget landet på Obos OpenNet som nå leverer lynraske 500 mbit internettlinjer til hver enkelt leilighet, til 199,- per måned. Til sammenligning kostet den forrige leverandøren Telia over 330 kr per mnd. med 25 mbit hastighet. Sameiet har tegnet en femårig avtale med Obos OpenNet, med i avtalen har vi også internettlinjer til styrerom, vaskeri, adgangssystemene til bygget uten ekstra kostnad. Installasjonen fikk vi også inkludert med avtalen.

Styret bisto installasjonsprosessen og fulgte opp leilighetene som ikke slapp montørene til eller der montørene ikke fikk adgang. Endringen av leverandør medfører at de som ønsker TV pakker kan tegne dette via nettbaserte strømmeavtaler eller TV leverandører på egen hånd.

Hovedheis – Oppussing og serviceavtale (Juni 2023 - November 2023)

Styret innhentet flere tilbud på oppussing av hovedheisen og det var store prisforskjeller mellom selskapene. Alt Heis AS holder til i kort avstand fra bygget vårt og hadde det beste tilbudet på oppussing og serviceavtale. Heisen vår er aldrende, den trenger jevnlig service og utbytting av defekte komponenter for å holdes i fungerende og forsvarlig stand. Noe av det første man møter etter å ha gått inn i bygget er heisen, styret ønsket å gjøre noe som hevet inntrykket av bygget og samtidig ga mer trivsel til beboerne. Mange av leilighetene i bygget vårt har fått god standard etter oppussing og vi ønsket at heisen skulle gi et godt førsteinntrykk også. Ta vare på den nye fine heisen vår, spesielt ved oppussing/inn og utflytting, reparasjonskostnad for skadeverk vil eventuelt bli fakturert til den som utfører hærverket.

Dette er gjort i oppussingen:

Nye vegger i børstet rustfritt stål, nytt tak i brennlakkert aluminium med LED downlights, håndløper i børstet stål på venstre side, nytt gulvbelegg, dørblader kledd med børstet stål, nye trykknapper, fendere ved gulv for å beskytte platene, byttet tablåkort for styreknapper og flyttet ventilasjonsåpninger til øvre del av heiskabin for å unngå at folk sparker i dem. Speil i sidevegg og bakvegg.

I begynnelsen av Mai 2024 har det vært driftstans på heisen en helg, dette var fordi det var feil på interne komponenter som nå er byttet.

Energikartlegging – Enova og PPM Prosjekt (November 2023 – Mai 2024)

Enova er et statlig organ som administrerer en tilskuddsordning som kan gi sameiet økonomisk støtte til energiltak. Energiltak som reduserer energiforbruket til sameiet med minimum 20% kan søkes støtte til. Dersom det er flere tiltak som gjennomføres må summen av tiltakene gi minimum 20% reduksjon i beregnet energibehov for å kvalifisere til mulig støtte fra Enova. Enova kan dekke inntil 30% og maks 10 000 000,- av prosjektets investeringskostnader.

Styret engasjerte PPM Prosjekt for å utføre energikartlegging av bygget, som er et kriterie for at Enova skal kunne gi sameiet støtte. PPM Prosjekt kom på befarng for å innhente informasjon om byggets egenskaper. De fikk også dokumentasjon på energiforbruket til bygget. PPM kjørte informasjonen gjennom en modell, for så å komme frem til mulige energibesparende tiltak.

I vedlagte presentasjon fra PPM Prosjekt har de kommet frem til fire forskjellige tiltak:

1. Luft til vann varmpumpe (32% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 1 575 000))
2. Utbedring av fasade (4,5% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 2 435 000))
3. Utskifting av vinduer i felles trappeganger (1,6% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 700 000))
4. Utskifting av lysarmaturer i fellesareal til LED (0,8% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 300 000))

Siden Enova kun støtter tiltak som gir minimum 20% total reduksjon, vil vi måtte måtte gjennomføre tiltak 1 pakket sammen med evt. andre tiltak for å kunne kvalifisere til å få støtte. Tiltakene er ikke gratis selv om man kan få støtte, vi må derfor være nøkterne og gjøre en god vurdering av hvilke tiltak sameiet skal gjennomføre og innhente priser på arbeidet fra flere bedrifter.

Sameiets økonomi har hatt en veldig positiv utvikling, men Sameiet har ikke nok midler

til å gjennomføre alle disse tiltakene uten å evt. få finansiert noe av kostnadene. Sameiets muligheter til å finansiere vedlikehold og oppgraderinger ligger i felleskostnadene som alle eiere betaler, eller å få finansiert gjennom bankforbindelse. Styret har per nå ikke undersøkt muligheten for å få finansiering gjennom bank, men vil undersøke om det eventuelt er mulig for sameiet å ta opp lån for å gjennomføre flere tiltak samtidig. Vi tenker at det er bedre å evt. låne penger for å gjennomføre tiltakene innenfor fristperioden til Enova (36 mnd).

Pris for utskifting av vinduer i felles trappegang (Hovedinngang Vest) (Januar 2024 – Mai 2024)

Styret har hatt befaringer med tre ulike bedrifter og det laveste tilbudet vi fikk var fra Hole Glass, der fikk vi en pris på 346 175,- ink.mva. Nesten 100 000 billigere enn det nest billigste tilbudet. Styret ønsker å bytte disse vinduene så fort som mulig, ettersom enkelte er i fare for å falle ut, eller ikke kan lukkes inntil (trekk). Samtlige vinduer er punkterte også (varmetap, dårlig isolasjonsevne). Vi vil søke Enova om støtte til gjennomføringen.

Innhenting av priser på lysarmaturer i fellesarealer (September 2023 – Oktober 2023)

Vi har hatt befaringer med ulike firma, det rimeligste tilbudet fikk vi av Fag-Elektrikeren, som har gitt oss et tilbud på 200 000 eks.mva. for å bytte alle armaturene unntatt 10nde etasje. Medregnet de i tiende etasje havner vi på ca. 280 000 ink.mva. for å bytte alle lysarmaturene i fellesarealene.

Innhenting av priser på postkasser (Januar 2024)

Postkassebutikken kan levere nye postkasser til sameiet for 162 346 ink.mva. Montering kommer som tillegg. Per nå tenker styret at vi har større utbytte av å bruke pengene på energiltak.

Tyveri og hærverk (Mai 2024)

Det har forekommet tyveri fra innganger i bygget fordi folk som ikke bor i bygget blir sluppet inn. En beboer ble frastjålet en sykkel og tyven fikk med seg andre småting. Styret ser alvorlig på dette og minner alle eiere om ikke å slippe inn folk du ikke kjenner, dette må også viderefremmes til evt. leietakere! Nå har vi et relativt godt bomiljø blant de som bor i bygget, vi må ikke slippe uvedkommende inn. Da blir det tyveri og hærverk som blir resultatet. Sørg for at døren går igjen bak deg med mindre du kjenner til at nestemann bak deg bor i bygget. Hvis du ser folk som ikke bor i bygget vandre i gangene må du ringe politiet eller få dem til å forlate bygget, det handler om sikkerheten.

Hærverk på Defigo adgangssystem (Mai 2024)

Det har vært hærverk på adgangssystemet flere ganger siden det ble installert. Heldigvis var vi fornuftige å valgte å forsikre systemet mot knuste skjermer og hærverk. I begynnelsen av Mai hadde vi besøk av en byens idioter. Han stjal Defigo nettbrettet. Hvis du bruker Defigo appen trenger heldigvis ikke nettbrettet å være på plass for at systemet skal fungere som normalt.

Vaktmester Bevar AS

Vi er veldig fornøyd 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. Vi har ryddet opp i tjenesteleverandører, funnet bedre og billigere leverandører og sagt opp tjenester vi ikke følte var verdt kostnaden. Tidligere betalte sameiet for en «Bomiljøvekter» tjeneste fra Securitas. Dette kostet oss 224 445 kr per år. Flere ganger kom ikke Securitas når vi ringte dem og de oppfordret til å heller ringe politiet. Derfor bestemte vi oss for å avslutte samarbeidet. Prisen på byggforsikringen vår har i år økt med 120 000, vi skal innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper for å se om vi klarer å få ned prisen noe. Per 22.5.24 har Sameiet ca. 1 600 000 i disponible midler.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Å spare opp mest mulig penger til å få gjennomført fornuftige energiltak i henhold til energikartlegging.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er Tryg Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 50 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert (2 (to)) skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak: Vannlekkasje 5.etg, Tett hovedavløp.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 24.05.2023 bestått av:
Styreleder, Vegard Leksen
Styremedlem, Erika Koncz
Styremedlem, Arvin Gholami

Av styrets medlemmer er følgende på valg: Ingen, sittende styre ble valgt inn for en periode på to år, nytt valg avholdes i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2024

727 SS Carl Konows gate 36 RESULTATREGNSKAP 2023					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 426 612	3 422 318	3 414 612	3 591 408
Andre inntekter	4	534 143	402 291	467 868	303 276
SUM INNEKTER		3 960 755	3 824 609	3 882 480	3 894 684
KOSTNADER:					
Styrehonorar	5	300 000	263 500	300 000	312 600
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	42 300	37 154	45 000	44 077
Andre personalkostnader	5	20 169	19 238	0	21 218
Avskrivninger	2	12 155	37 810	12 155	9 116
Forretningsførsel		137 520	131 286	137 523	145 293
Andre honorarer		0	7 250	0	16 250
Revisjon		7 200	6 700	7 200	7 700
Forsikringspremier		680 898	492 269	714 010	726 624
Energikostnader		496 885	406 085	500 000	500 000
Andre driftskostnader	6	1 404 915	1 734 258	1 100 496	797 560
Vedlikehold	7	821 433	333 047	740 000	790 000
SUM KOSTNADER		3 923 474	3 468 597	3 556 384	3 370 438
DRIFTSRESULTAT		37 281	356 011	326 096	524 246
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 075	2 604	0	0
NETTO FINANSPOSTER		3 075	2 604	0	0
i RSRESULTAT	1, 3	40 356	358 615	326 096	524 246
Overføringer og disponeringer		40 356	358 615	0	0

727 SS Carl Konows gate 36BALANSE2023			
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Inventar og utstyr	2	9 117	21 272
Sum anleggsmidler		9 117	21 272
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		25 503	343 891
Restanser felleskostnader		85 331	71 370
Andre fordringer		358 320	557 924
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestønde bank		1 559 250	883 476
Sum omløpsmidler		2 028 404	1 856 660
SUM EIENDELER		2 037 521	1 877 932

727 SS Carl Konows gate 36BALANSE2023			
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	1 733 702	1 693 346
Sum opptjent egenkapital		1 733 702	1 693 346
Sum egenkapital	3	1 733 702	1 693 346
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		256 140	127 604
Annen kortsiktig gjeld		47 679	56 981
Sum kortsiktig gjeld		303 819	184 585
Sum gjeld:		303 819	184 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 037 521	1 877 932

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/5tatsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Vegard Leksen
Styreleder

Ali Gholami
Styremedlem

Erika Koncz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vli re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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

Inntekter
Innkrevde felleskostnader fjres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 672 075	1 275 650
B. Endring disponible midler		
i rsresultat (se resultatregnskap)	40 356	358 615
Tilbakeføring av avskrivning	12 155	37 810
B. i rets endring i disponible midler	52 510	396 425
C. Disponible midler	1 724 585	1 672 075

<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Kortsiktige fordringer	469 154	973 185
Kontanter og bankinnskudd	1 559 250	883 476
Omløpsmidler	2 028 404	1 856 660
Kortsiktig gjeld	-303 819	-184 585
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 724 585	1 672 075

Note 2 - Anleggsmidler/Varige driftsmidler

	Schulthess Tjrketrommel 250L
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 775
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 658
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 117
i rets avskrivninger :	12 155
Anskaffelses ³ r :	2019
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Annen egenkapital	1 693 346	40 356	1 733 702
Sum egenkapital 31.12.	1 693 346	40 356	1 733 702

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	467 868	233 934
3855 Inntekter fellesvaskeri	64 488	50 768
3885 Diverse inntekter fri	1 787	117 588
Sum	534 143	402 291
Diverse inntekter er fakturert for ekstra n�kkel.		

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	300 000	263 500
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	37 154
5610 Andre personalforsikringer	20 169	19 238
Sum	362 469	319 892

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps3 ret.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	31 640	72 313
6361 Fellesvask	90 438	83 555
6391 S�n�m� king str�jing	35 076	6 343
6392 Containerleie / t�rmming	0	5 417
6551 N�kkel,� ser o.l	46 374	4 801
6610 Leie vaktmester	168 506	286 304
6617 Alarmer og brannvern	5 223	6 875
6625 Skadedyrkontroll - bekj�mpelse	34 599	40 328
6750 Vakthold	156 643	209 003
6900 Telekommunikasjon	9 110	18 994
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	488 358	437 358
7120 Parkeringsleie / kostnader	5 445	4 785
7710 Kostnader styrearbeid	9 134	3 133
7720 Generalforsamling	5 114	8 156
7770 Betalingsgebyrer	10 005	8 332
7830 Tap p� fordringer	309 250	538 564
Sum	1 404 915	1 734 258

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	43 785	2 328
6603 Vedlikehold elektro	49 668	2 300
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	0	33 225
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	99 264
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	359 600	54 153
6624 Vedlikehold ventilasjon	51 503	5 532
6630 Egenandel forsikring	67 989	0
6645 Vedlikehold vinduer/d�r�r	218 750	81 344
6690 Vedlikehold og diverse	30 138	54 901
Sum	821 433	333 047

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SS Carl Konows gate 36		
Styreleder	Vegard Leksen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Ali Gholami (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Erika Koncz (sign.)	25.03.2024
For Vestbo BBL		
	Tone Lilletvedt (sign.)	05.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Carl Konows gate 36 torsdag 30.05.2024 kl. 17:00 - Frydenbø Marina Restaurant/Kantine, Damsgardsveien 135..

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:

Antall fremmøtte: 15

3 digitalt, 12 møtte fysisk.

Av næringsseksjons eierne møtte: A.O. Grevstad Eiendom As

Fra styret møtte:

Leder, Vegard Leksen

Styremedlem, Erika Koncz

Styremedlem, Arvin Gholami

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Vegard Leksen ble valgt som møteleder.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Arvin Gholami ble valgt som referent.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Nicoline Preus Kvernberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Linn Elise Endresen Thorsen

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023-2024 er utarbeidet av styret og ble lagt ved innkallingen. Denne ble grundig gjennomgått muntlig.

Vedtak:

Årsberetningen ble opplest og vedtatt.

Kommentarer/Notater/Innspill fra forsamlingen:

Enova Energitiltak

Enkelte eiere ønsket at styret skulle undersøke mer ift utskifting av vinduer på leilighetene på sjøsiden. Styret skal be om at vaktmester og PPM kartlegger tilstander til vinduer i samtlige boligseksjoner på sjøsiden. Å bytte samtlige vinduer i boseksjonene på sjøsiden vil være et av de dyreste tiltakene og det er ønskelig å be om støtte til dette fra Enova.

Postkasser

Styret skal be vaktmester om å forsøke å fikse frontene på postkassene. Enkelte er så bøyd at post kan taes av uvedkommende. Vaktmester kan forsøke å bøye disse tilbake slik at de er mest mulig beine.

Brannsikkerhet

Brannsystem blir kontrollert årlig, i det siste rapport var det ingen feil i systemet. Det ble foreslått å få på plass nye grønne skilter som skilter om nødutganger. Rømningsvei oversikt samt nøkkelboks til brannvesenet ble også foreslått.

Styret skal utarbeide en bedre brannsikkerhets struktur for bygningen.

Byggforsikring

Tryk som forsikrer bygget har økt premien med 120 000, styret vil undersøke om andre selskap kan være billigere.

Dugnad

Enkelte eiere ønsket at vi skulle avholde en betalt dugnad. Styret vil bestille avfallscontainer og avholde en dugnad hvor vi kaster avfall fra fellesområdene og bodloftet.

Varmtvann

Problemstillingen angående varmt vann og varmeavregningen ble diskutert. Styret vil forsøke å øke fordelingen som er i dag er fordelt 30% av strømkostnad for varmtvann og 70% for varmtvannsradiatorenes forbruk. Vi tenker å justere denne til 50/50 eller 45/55, slik at varmeavregningen blir mindre til eiere. Vi skal også undersøke muligheten for å innføre et grunnbeløp som alle leilighetene skal betale for varmtvann.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret ønsker at honoraret økes ettersom det er stor generell prisstigning i samfunnet og ber om at honoraret økes til 312 600, i tråd med årets budsjett for Sameiet. Oppgang på 4,2% fra i fjor. Styrets arbeidsbelastning er vedvarende høy.

13 stemte for, 1 stemte mot.

1 valgte ikke å stemme.

Vedtak:

Alminnelig flertall ble oppnådd og godtgjørelse for foregående styreperiode settes til 312 600 NOK til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Energitiltak

Styret ønsker å få sameiets støtte til at styret skal fortsette å jobbe videre med gjennomføring av energiltak i henhold til energikartleggingen. Årsberetningen oppsummerer Enova og PPM Prosjekt sin vurdering av ulike energiltak som kan gjøres for sameiet. Styret ønsker å innhente priser på alle de ulike tiltakene for å gjøre en konkret vurdering på kost/nytte. Energikostnadene til sameiet er særdeles høye og det bør være i alle eiernes interesse å få senket behovet. Strøm koster penger. Enova kan støtte inntil 30% av investeringskostnaden av slike tiltak så lenge det er beregnet en reduksjon i energibehov på totalt mer enn 20%.

11 stemte for, 4 avga ikke stemme.

Vedtak:

Styret fikk forsamlingens støtte til å jobbe videre med gjennomføring av energiltak i henhold til energikartleggingen.

6. Finansiering

Bygget vårt er veldig gammelt, vinduene på leilighetene på sjøsiden trenger å byttes ut, vinduene i fellesarealer må byttes, lysarmaturer i fellesarealer må byttes, elektrisk kjel til oppvarming av vann må byttes til varmepumpe teknologi. Sameiet har ca 1 600 000 på konto per 22.5.24 og den summen dekker ikke alle disse tiltakene.

Å bytte vinduene på sjøsiden er en estimert kostnad på 4 000 000, vinduene i felles trappegang koster ca. 350 000 å bytte ut, lysarmaturene koster om lag 280 000 å bytte, varmepumpe koster omtrent 1 600 000 000. Totalt ca 6 230 000.

Styret ønsker å undersøke mulighetene for å ta opp lån for å gjennomføre flere tiltak samtidig innenfor Enova fristen som er 36 mnd. Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å evt. vedta et opptak av lån.

12 stemte for, 3 avga ikke stemme.

Vedtak:

Styret fikk forsamlingens støtte til å undersøke mulighetene for å få finansiering til å gjennomføre flere energitiltak samtid innenfor Enova fristen.

Protokoll for SS Carl Konows gate 36

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegard Leksen (sign.)	04.06.2024
Sekretær	Arvin Gholami (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Nicoline Preus Kvernberg (sign.)	05.06.2024



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/34/0/0

Utlistet 22. april 2025

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	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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 eiendoms-teig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	0,3 %

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 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	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
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	9	201215318
410100	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20, DAMSGÅRDSGATEN 119, SKJØNDALSLIP OG MEK. VERKSTED AS	3	200005068
63580000	35	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER	9	201323570
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
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
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 22. april 2025



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

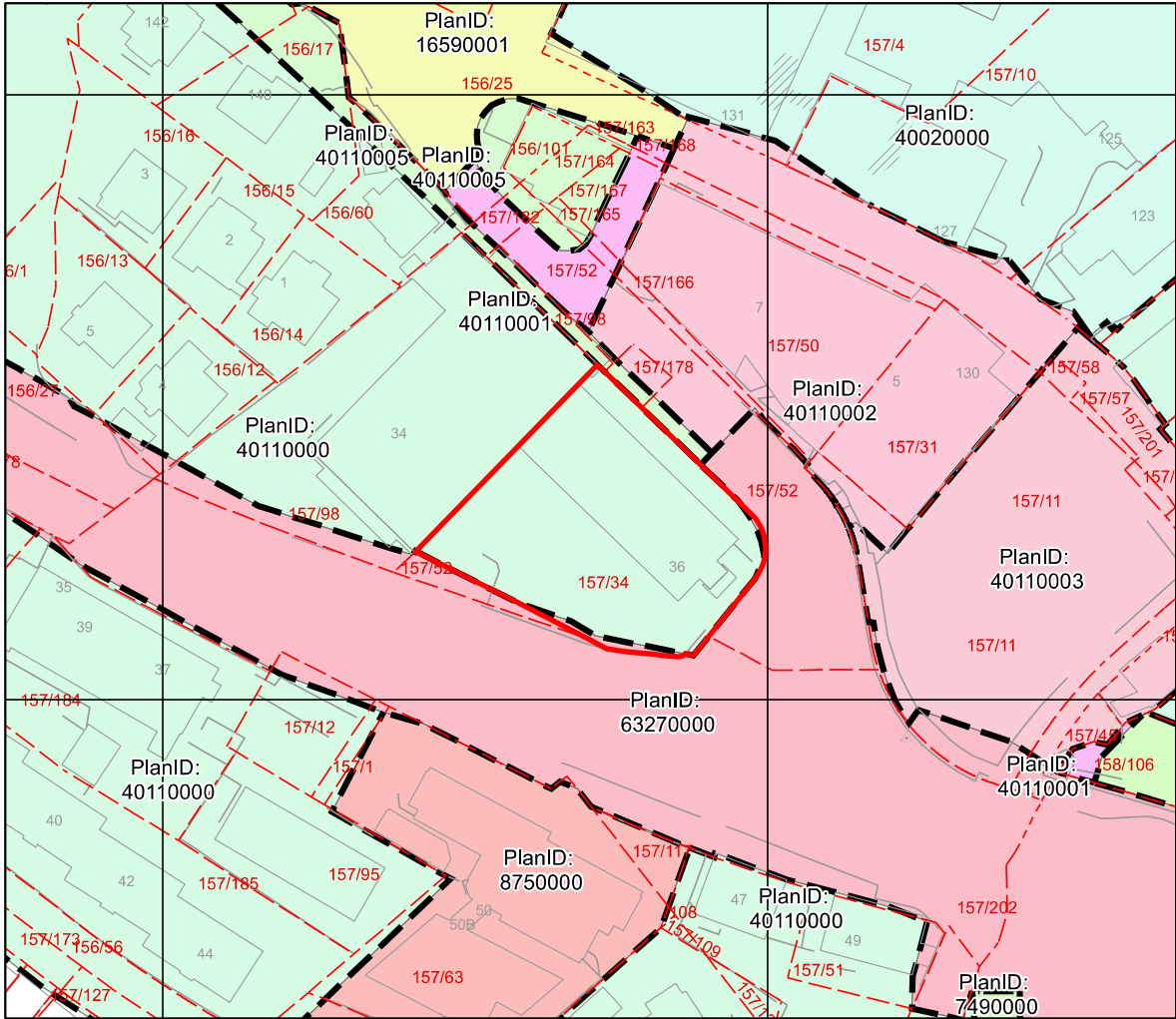
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 22.04.2025 Adresse: Carl Konows gate 36



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:
40110000, 40110005, 63270000

Eiendomsmarkering



BERGEN
KOMMUNE

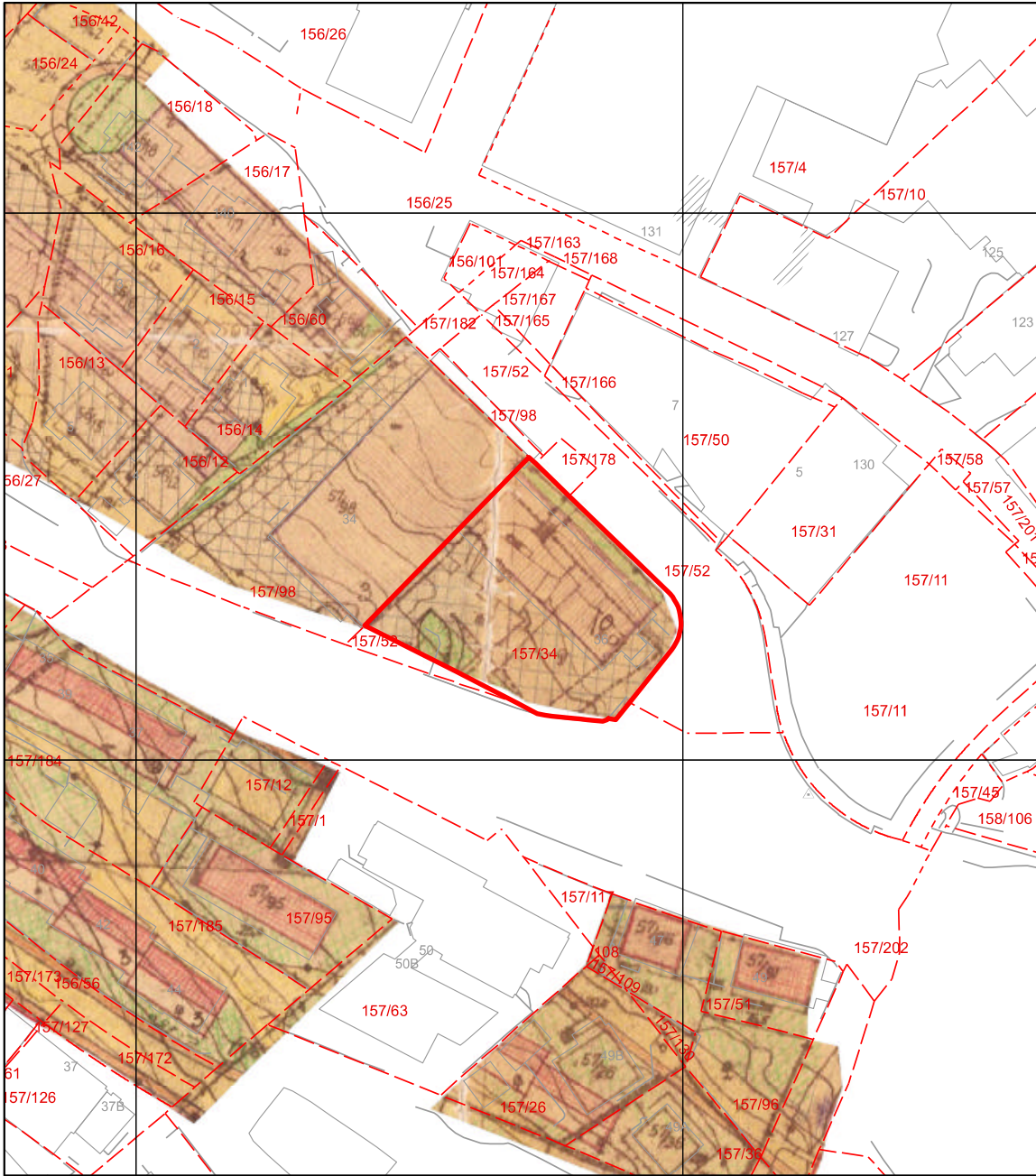
Reguleringsplan på grunnen

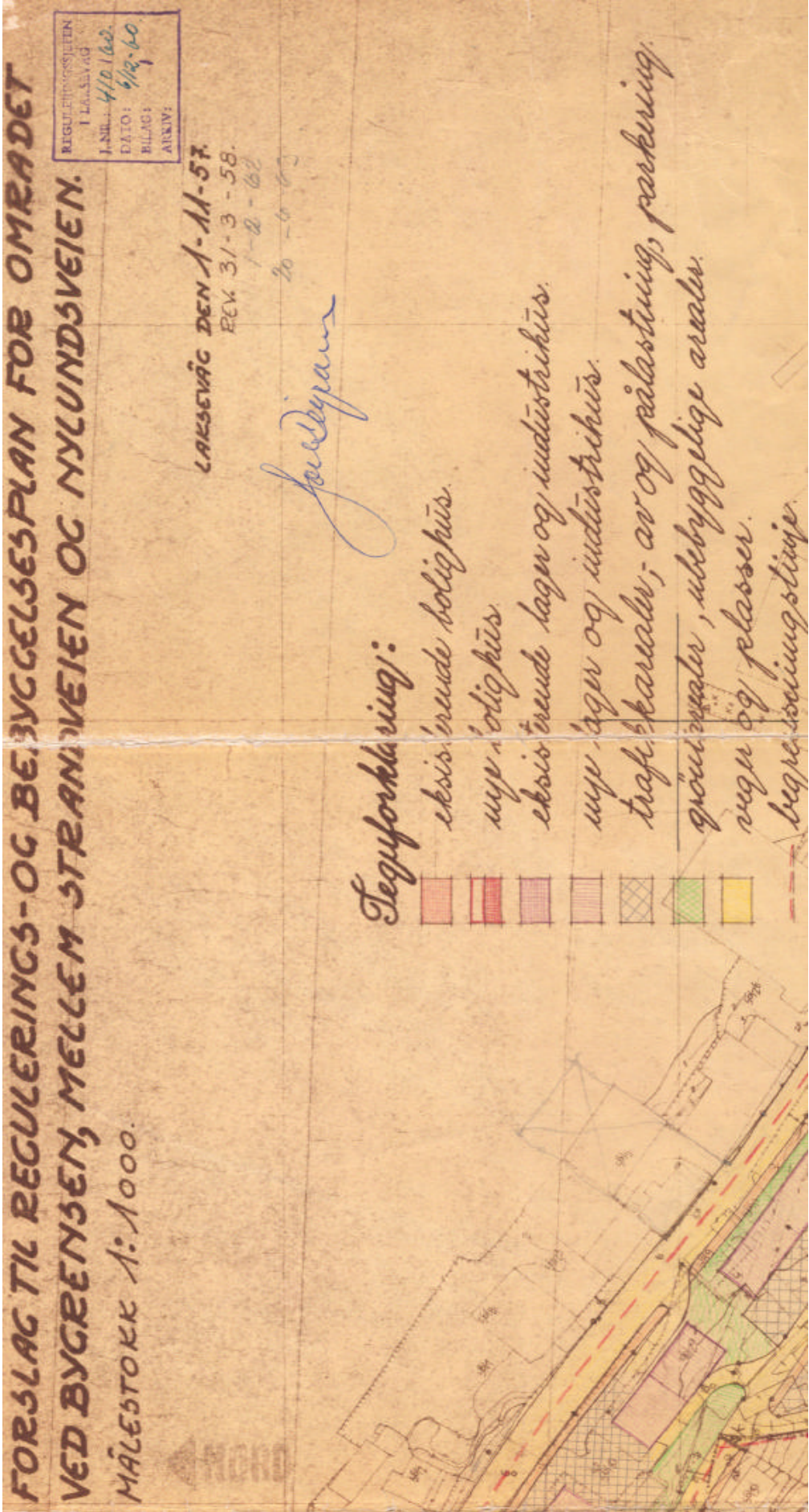
Arealplan-ID: 40110000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 22.04.2025 Adresse: Carl Konows gate 36



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

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

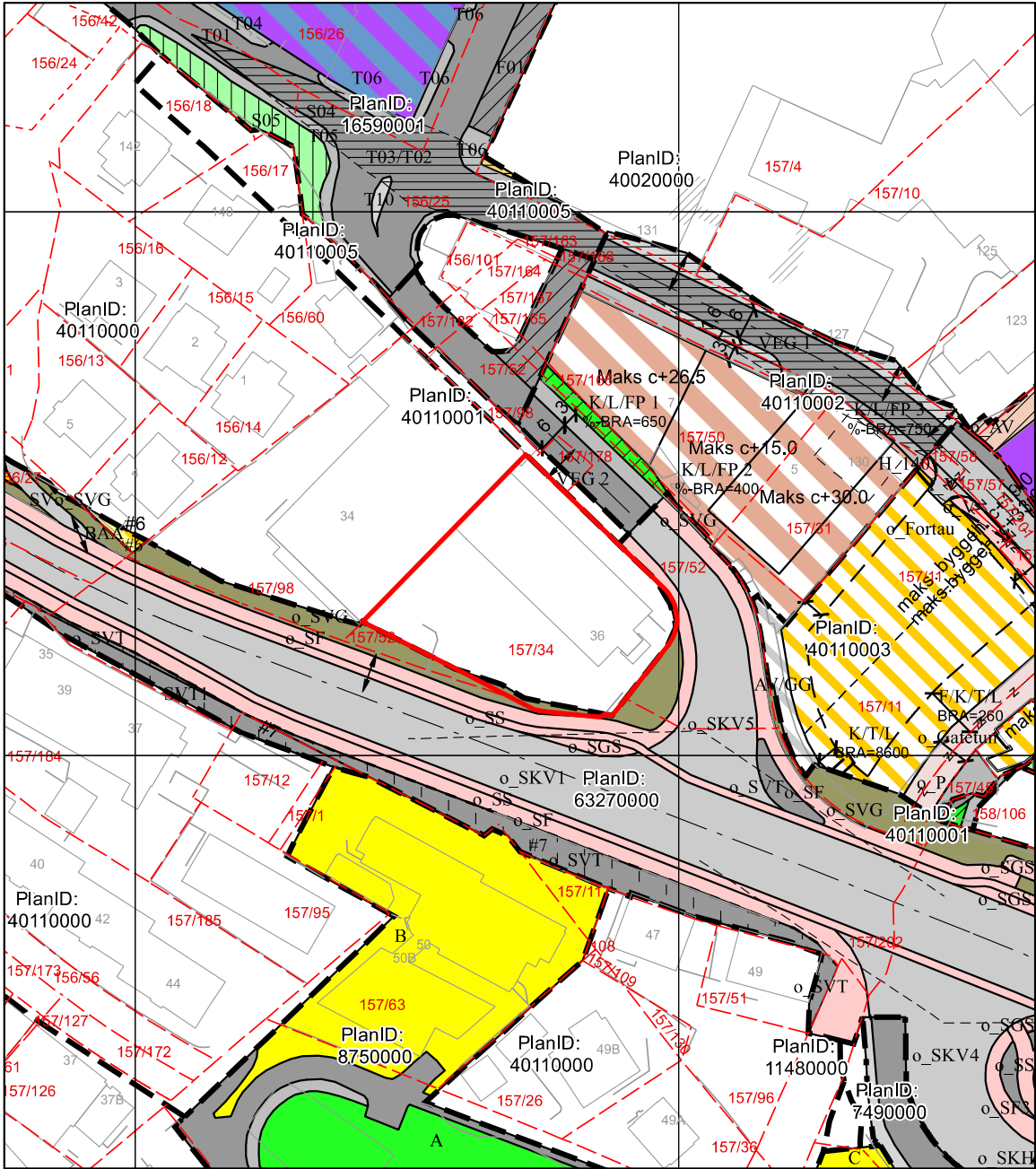
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 22.04.2025 Adresse: Carl Konows gate 36



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

Elendomsmerking



KPA2018 Arealformål

- Arealformålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Gjennomføringsone
- Infrastruktursone
- Sikringsone
- Støysone gul
- Støysone rød
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag



Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Carl Konows gate 36
5162 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremtilt til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre