



aktiv.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

**Flott selveier leilighet i 4.etg m/
heis & felles takterasse. A-konto
varme & v.vann. Kort vei til Bergen
sentrum!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Total ink omk.: Kr 2 051 390,-
Felleskostn.: Kr 2 631,-
Selger: Tarek Abdulrahman
Altinawi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 25/26.3 kvm
Tomtstr.: 1552.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 34
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1505250345

ET GODT STED Å BO!

Aktiv Eiendomsmegling V/ Sander Keilen har gleden av å presentere Carl Konows Gate 36!

En flott og sentrumsnær studioleilighet med radiatorvarme og varmtvann inkl i felleskost. Egnen for et bredt spekter av kjøpere – en bolig som fungerer like godt i etableringsfasen som i senere livsfaser.

Kort fortalt:

Arealeffektiv studioleilighet.

Heis i bygget.

Ingen fellesgjeld.

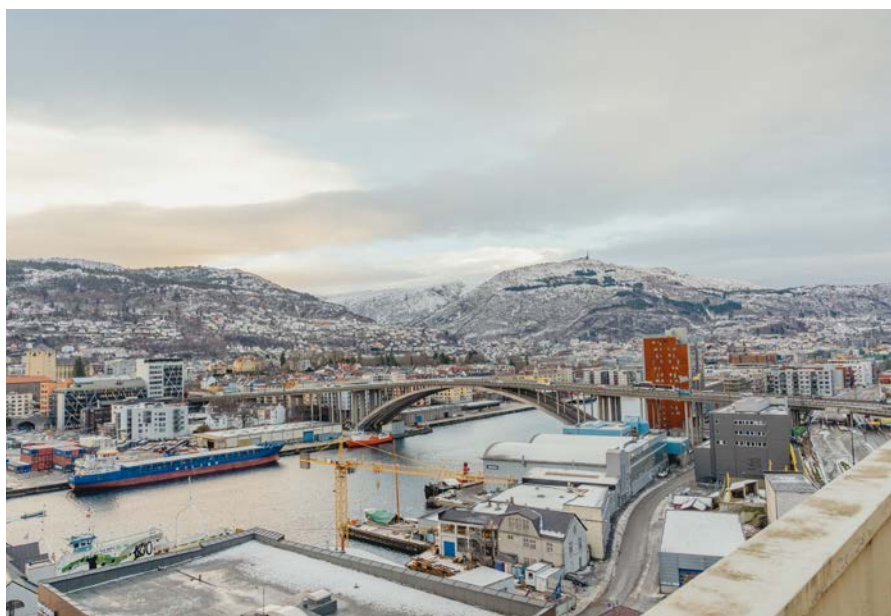
Felles takterrase med flott utsikt.

Bergen sentrum er en kort spasertur unna.

Bussholdeplass kun 3 minutters gange unna boligen.

Flotte turområder i området.

Velkommen på visning - husk å meld deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 25 m²

BRA - e: 1.3 m²

BRA totalt: 26.3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1.3 m² Ekstern bod på ca. 1,3 m².

4. etasje

BRA-i: 25 m² Entré (2,6m²), stue (8,6m²), soverom (7,7m²), kjøkken (3,1m²), bad (1,9m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1552.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles eiet i sameiet og er opparbeidet med boligbygg og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et veletablert boligområde på Laksevåg. Her bor du med alt du trenger i hverdagen innenfor kort rekkevidde. Fra boligen er det kort avstand til dagligvare, busstopp, skoler og barnehager.

Fra eiendommen er det kort vei til Laksevåg senter med blant annet Meny butikk, vinmonopol og apotek. Det er også kort vei til Oasen senter hvor du finner en rekke ulike spisesteder, dagligvare og vinmonopol.

For den spreke og aktive er det kort vei til flotte turstier i nærområdet, og ønsker man litt mer krevende løyper kan man gå opp blant annet Damsgårdsfjellet og Løvstakken. Løvstien er også et populært alternativ. På varme sommerdager er det svært populært

å ta turen til Krohnegården og bade i vannet. Her er det tilrettelagt med badestrand og flytebrygge.

Sykkelavstand til sentrum hvor en finner et bredt utvalg servicetilbud og de større utdanningsinstitusjonene som blant annet BI og UiB. Med bil kommer du deg til sentrumskjernen på få minutter. Nærmeste busstopp ligger 3 minutter unna og har hyppige avganger i retning Bergen sentrum og Fyllingsdalen, samt direktelinje til Haukeland Sykehus, Birkelundstoppen. (6 og 20).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gyldenpris barnehage (0-5 år), 9 min gange

Kirkebukten barnehage (1-5 år), 9 min gange

Den Internasjonale barnehagen (0-5 år), 12 min gange

Skoler:

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 0.8 km/ 10 min gange

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 1.4 km/ 16 min gange

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 1.5 km/ 17 min gange

Universitet og høyskoler:

UIB, 3 km / 11 min med bil/ ca. 11 min med kollektivtransport

HVL, 4 km / 9 min med bil/ ca. 21 min med kollektivtransport

NHH, 8,2 km / 12 min med bil/ ca. 25 min med kollektivtransport

BI Bergen, 2,3 km / 6 min med bil/ ca. 15 min med kollektivtransport

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter:

- Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Yttervegger:

- Bygget er oppført i betong.

Etasjeskiller:

- Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

BAD:

- Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
- Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.
- Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

KJØKKEN:

- Det registreres en noe slitasje på fronter. Ikke tilfredstillende utblåsning fra ventilator. Det mangler taklist, stor slitasje på gulv.

VVS:

- TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

INNSENDIGE OVERFLATER:

- Det er registrert høy slitasje og stedvis noen merker/hakk/skader på gulv, men ikke forhold som vurderes å kreve strakstiltak.
- Vegger og himling fremstår i grei stand.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar

- Kjøkkenbenk/benkeplate ble byttet i 2026 (IKEA, montert av IKEA/leverandør via IKEA).

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

4.etg: 25 m² BRA-i / 25 m² P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4.etg: Entré (2,6m²), stue (8,6m²), soverom (7,7m²), kjøkken (3,1m²), bad (1,9m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 1,3 m².

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, laminat i øvrige rom.

Vegger: Våtromspanel på bad, slette malte overflate på øvrige vegger.

Tak: Slette malte overflate på alle himlinger.

4.etg:

Entré | Velkommen inn. Entréen er målt til ca. 2,6 m² og fremstår lys og funksjonell, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. For ytterligere lagringsbehov disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 1,3 m².

Stue | Vi beveger oss videre til boligens hjerte. Stuen er målt til ca. 8,6 m² og fremstår i tidsriktige og behagelige fargetoner. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys samt utsikt mot Fløyen og Sandviksfjellet. Radiator er plassert langs veggen under vinduene i både stue og sovealkove, og sørger for god varme ved behov. Oppvarming skjer via radiator tilkoblet felles sentralfyring.

Rommet er på en gjennomtenkt måte delt med lettvegg, som gir en naturlig og funksjonell avgrensning mellom stuedel og sovealkove, adskilt med skyvedør.

Sovealkove | Leiligheten har en sovealkove på ca. 7,7 m² med plass til dobbeltseng, nattbord, skrivepult eller annet ønsket møblement. Skyvedør gir en arealeffektiv løsning som enkelt skjermer rommet ved behov.

Kjøkken | Kjøkkenet er målt til ca. 3,1 m² og har en funksjonell og arealeffektiv utforming. Innredningen består av folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Planløsningen gir gode arbeidsflater og hensiktsmessige oppbevaringsløsninger for daglig bruk. Kjøkkenventilator uten kullfilter eller utblåsning til det fri.

Bad | Badet er målt til ca. 1,9 m² og er effektivt utnyttet. Rommet har flislagt gulv med

varmekabler, sokkelflis og våtromsplater på vegger, samt malt, slett himling. Badet er innredet med gulvmontert toalett og vegghengt servant. Ventilasjon via sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

El. Anlegg: Skrusikring. Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør. VVS: Naturlig ventilasjon. Radiator tilkoblet felles sentralfyring. Varmekabler på bad Varmtvannsbereder: VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Innbo og løsøre

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.

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkkenbenk/benkeplate ble byttet i 2026 (IKEA, montert av IKEA/leverandør via IKEA).

Modernisert/Påkostet år

2026

TV/Internett/Bredbånd

Internett via OBOS Nett med 500 Mbit fiberlinje er inkludert i felleskostnadene. Det foreligger ingen felles TV-avtale, og TV-tjenester må tegnes separat av den enkelte beboer.

Parkering

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 mølla»-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 leiligheten, eller av leietaker sammen med leiekontrakt.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiator tilkoblet felles sentralfyring plassert under vinduene langs veggen og varmekabler på bad.

De fleste leilighetene har radiator, og der er varmeavlesing av Ista, en gang pr år. Der avregnes foregående år og avregning etter innbetalt a-konto og giroer sendes ut i løpet av mai året etter.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 5 914

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør et årlig beløp på 845 kr.

Formuesverdi primær

Kr 409 440

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 637 759

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

61/6790

Felleskostnader inkluderer

Sameieavgift (2 058,-), Internett (223,-) og Akonto oppvarming (350,-).

Opplysninger fra styreleder:

Det er per i dag ikke planlagt generell økning eller indeksregulering av felleskostnadene. Styret har imidlertid diskutert å innføre et fast grunnbeløp for umålt varmtvannsforbruk, anslått til kr 250 per boenhet per måned. Et eventuelt beløp vil komme som et tillegg til eksisterende felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 631

Andel fellesformue

Kr 16 599

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Carl Konows Gate 36

Organisasjonsnummer

913 945 700

Om sameiet

Veletablert sameie som består av 130 eierseksjoner i høyblokk sentralt på Laksevåg. Sameiet har VestBo som forretningsfører.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

I 2024 hadde sameiet et årsresultat på 1 124 560,-.

Styret opplyser at det per i dag ikke foreligger planer om økning av felleskostnadene. Det må imidlertid påregnes årlig indeksregulering.

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 ikke krav om styregodkjennelse. Informasjon om nye beboere meldes styret.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde

dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.
Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 34, seksjonsnummer 22 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:

4601/157/34/22:

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

Ifølge tinglyst erklæring skal leiligheten bebos av voksen eneperson uten barn.

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
Gjelder fjerding av innredning for å bruke etasjen til garasjeplasser.

01.12.1975 - Dokumentnr: 25895 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41/6790

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 124 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1416929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:157 Bnr:34 Snr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "reparasjon bolig" - "utskifting av vannledningsnett i boligblokk" datert 21.02.2017.

Det foreligger ferdigattest vedrørende ombygging fra kontor til leilighet datert 25.06.1993.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1993.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Store deler av eiendommen er regulert til eksisterende bolighus i reguleringsplan på grunnen:

PlanID 40110000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN MELLOM

STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 04.07.1960

Dekningsgrad 97,7 %

Eiendommen er også omfattet av følgende reguleringsplaner:

PlanID: 63270000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 21.06.2017
Saksnr: 201010940
Dekningsgrad: 2,3 %

PlanID: 40110005
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG.TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG
STRANDVEIEN
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 09.03.1965
Dekningsgrad: < 0,1 % (35,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 63270000
Reguleringsformål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Dekningsgrad: 2,0 %

PlanID: 63270000
Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau
Dekningsgrad: 0,3 %

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

Denne omfatter planlegging av omgjøre Laksevåg verftsområde til sentrumsformål
(kontor, bolig, forretning, tjenesteyting, servering mm).

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge
Bergen kommune:

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpGjennomføringSone

Hensynssonenavn: H820_3

Beskrivelse: Omforming Laksevåg

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 66,3 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 64090000

Plantype: 21

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM

TIL BERGEN VEST

Planstatus: 2

Saksnr: 202220469

Dette er et planforslag. Kommunedelplan for kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

Planlegging igangsatt. Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

PlanID: 11480000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

Planstatus: 3

Saksnr: 202412318

PlanID: 7490000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL

Planstatus: 3

Saksnr: 199702002

PlanID: 8750000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ

Planstatus: 3

Saksnr: 190810648

PlanID: 40110001

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 8, 11 MFL., PROSJ.TVERRVEIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 190710645

PlanID: 70120000

Plantype: 34

Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL.,
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG

Planstatus: 1

Saksnr: 202220623

PlanID: 40110003

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 201108567

PlanID: 410100

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20, DAMSGÅRDGATEN 119, SKJØNDAL SLIP OG MEK. VERKSTED AS

Planstatus: 3

Saksnr: 200005068

PlanID: 4045100

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, 01, I1 OG P1

Planstatus: 3

PlanID: 40110002

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134

Planstatus: 3

Saksnr: 200907784

PlanID: 16590001

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD

Planstatus: 3

Saksnr: 200514536

PlanID: 40020000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK

Planstatus: 3

PlanID: 18740000

Plantype: 21

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

Planstatus: 3

Saksnr: 200512751

PlanID: 70730000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN

Planstatus: 1

Saksnr: 202220643

PlanID: 71460000

Plantype: 34

Plannavn: BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR

Planstatus: 1

Saksnr: 202312694

Adgang til utleie

Styret skal informeres ved utleie av bolig.

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

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

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

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

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 390 (Omkostninger totalt)

63 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 063 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 066 090 (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 51 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 14 millioner kroner. 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.

Meglervederlag

Vederlag: 40 000
Markedspakke: 20 000
Grunnpakke: 15 000
Tilrettelegging: 10 175
Oppgjørshonorar: 8 000
Visning/overtakelse: 2 500

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistå av

Sander Keilen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no
Tlf: 908 60 736

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

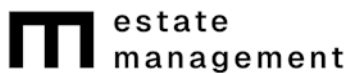
Salgsoppgavedato

15.01.2026

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Carl Konows gate 36

5162 LAKSEVÅG

4601/157/22/34/0/0

Rapportdato

20.11.2025

TG 0		1
TG 1		2
TG 2		6
TG 3		0
TG IU		0

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Befaring utført den 13.11.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Carl Konows gate 36 , 5162, LAKSEVÅG

Matrikkel: 4601/157/22/34/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1967 Kilde: PropCloud

Tomt: 1 552.50 m²

Hjemmelshaver(e): Tarek Abdulrahman Altinawi

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført i betong. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0406			
BRA-i 25 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue, soverom, kjøkken, bad.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 25 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entré 2.6m², stue 8.6m², soverom 7.7m², kjøkken 3.1m², bad 1.9m². Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:25m² / S-Rom:0m² Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod på loftet oppmålt til 1.3m²

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - 1.9m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 1.9m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Bad - 1.9m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Kjøkken: Det registreres en noe slitasje på fronter. Ikke tilfredstillende utblåsning fra ventilator. Det mangler taklist, stor slitasje på gulv.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør

Innvendige overflater: Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registrert høy slitasje og stedvis noen merker/hakk/skader på gulv, men ikke forhold som vurderes å kreve strakstiltak. Vegger og himling fremstår i grei stand.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

CARL KJØNØWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

3

Radonsikring

TG 1 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

I en leilighet i 4. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det tydelig at badet er renoverert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Slitte overflater, tiltak må påberegnes på sikt.

Bilde

Mangler en sokkel flis under vask.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe fall utenfor dusjsone. Oppbygning av fall tilfredstille preakseptert løsning fra TEK17 §13-15 B. 1B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Ingen forhøyede fuktverdier funnet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Noe merker/skader i skapdør under vask.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk uten kullfilter og utblåsning.

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken innredning med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en noe slitasje på fronter. Ikke tilfredstillende utblåsning fra ventilator. Det mangler taklist, stor slitasje på gulv.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Bilde



CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Radiator tilkoblet felles sentralfyring

Varmekabler på bad

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

CARL KONOWS GÅTE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Bilde



9

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet

Overflater gulv

Fliser på bad, laminat i øvrige rom.

Bilde

Store skader og glipper i laminat

Bilde

store glipper i laminat

CARL KONOWS GATE 36 - 4601/157/22/34/0/0

Overflater vegg / himling

Våtromspanel på bad, slette malte overflate på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registrert høy slitasje og stedvis noen merker/hakk/skader på gulv, men ikke forhold som vurderes å kreve strakstiltak. Vegger og himling fremstår i grei stand.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250345	

Selger 1 navn
Tarek Abdulrahman Altinawi

Gateadresse	
Carl Konows gate 36	

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250345

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

Document reference: 1505250345

- 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
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250345

Tilleggskommentar

Kjøkkenbenk/benkeplate ble byttet i 2026 (IKEA, montert av IKEA/leverandør via IKEA).

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tarek Altinawi	aafff318e63087166231e53 bc6b2e99890b08482	15.01.2026 09:42:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250345

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/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 begyres oppdelt i 124 eierseksjoner.

§ 2.

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

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

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

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiemøtets bestemmelse.

Styret må på forhånd forelegge sammemøtet 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 sameiemøtet 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 noppfordret.

Dagb. nr.
25896 - 1.12.75
Bergen byskriverembete

§ 6.

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

§ 7.

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

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

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 8.

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

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

§ 9.

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og anlegg, og deltagerinteresse i Carl Konowgt.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 opprinnarett. Senere har dette dokument plikt til å vite 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 husordenreglene 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 konvensjonsbot 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 sameie av 18/6 1965 kommer ikke til anvendelse på nåværende sameie.

§ 13.

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

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

Bergen, 16/10 - 75

Dipl. ing.

Kaare Backer A/S Bergen

hules: sign -

~ Backer

Medlegg

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 $\frac{3}{4}$ 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 sameie av 18/6 1965 kommer ikke til anvendelse på nærværende sameie.

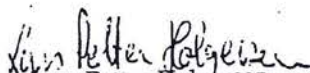
§ 13.

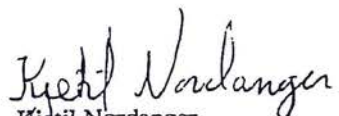
Sameierledelsen (§2) skal etableres så snart de 124 sameierne har overtatt og fått tinglyst skjøte på sin andel. Inntil dette tidspunkt har Dipl.Ing. Kaare Backer, Bergen A/S rett til å forvalte sameiet.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 9

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt antall stemmer er 11 stk.

Frammøteliste for Generalforsamlingen ble opprettet i Vestbo portalen.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Vegard Leksen

1.4 Valg av referent

Referent ble valgt til Arvin Gholami.

Vedtak:

Møtereferent var Arvin Gholami

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps tilstede.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Maiken Von Gunten Garen

2. Årsberetning 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mars 2025: Solibo og Obos forretningførsel

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

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

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

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

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

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

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

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

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

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

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

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

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

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

Andre mindre ting:

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

Vaktmester Bevar AS:

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

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

Økonomi:

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

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

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

9 stemte for og 2 mot.

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

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

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

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

Vedtak:

Vegard Leksen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

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

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

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

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

Elin Marie Bauge meldte sitt kandidatur som styremedlem også her.

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

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

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt i 2 år:

Erika Koncz

Arvin Gholami

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Vegard Leksen styreleder valgt for 2 år i 2025

Erika Koncz styremedlem valgt for 2 år i 2025

Arvin Gholami styremedlem valgt for 2 år i 2025

6. Saker

Ingen saker ble mottatt innen innkalingen.

Følgene saker ble diskutert under årsmøtet:

1. Valgkomité for styret

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

2. Avregning av varmtvann og radiatorvarme

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

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

3. Stemmerett for seksjonene i 2. etasje

Det er uklarhet rundt hvordan stemmeretten fordeles for seksjonene i 2. etasje. Styret vil ta kontakt med Vestbo sin advokat for å få en avklaring.

4. Sameiets vedtekter

Det ble påpekt at sameiets hovedvedtekter ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens behov. Vedtektene er utdaterte, og eventuelle endringer vurderes som en juridisk prosess som krever bistand fra fagpersoner.

5. HB låssystemet som sameiet bruker har en utgått patent. Patenten varer i 15 år før den går ut og da kan systemet kopieres uten restriksjoner for tredjeparter. Det er viktig for sikkerheten at vi har et patentert og gyldig låssystem. Det gamle systemet utgår og

vil i løpet av året erstattes med nytt system fra Heikki Bruvik. Vi har fått en pris på 338 120 kr for å bytte samtlige låssylindere i dørene og postkassene i bygget. Vi kommer til å gå for dette og spikrer en installasjonsplan for senere i år. Da slipper Brannvesenet å slå dørene av hengslene og ødelegge låssylindere når brannalarmen går.

Vedtak:

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

Protokoll for SS Carl Konows gate 36

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til
Årsmøte
SS Carl Konows gate 36



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for SS Carl Konows gate 36

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

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

20.05.2025

Styret

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

2. Årsberetning 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mars 2025: Solibo og Obos forretningsførsel

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

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

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

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

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

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

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

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

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

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

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

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

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

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

Andre mindre ting:

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

Vaktmester Bevar AS:

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

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

Økonomi:

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

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

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til 330 000.

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Velge Arvin Gholami som styremedlem

Velge Erika Koncz som styremedlem

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

6. Saker

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

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Brannteknisk tilstandsanalyse



CARL KONOWS GATE 36

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

Firesafe AS / Avd. Bergen

1 INFORMASJON OM TILSTANDSVURDERINGEN

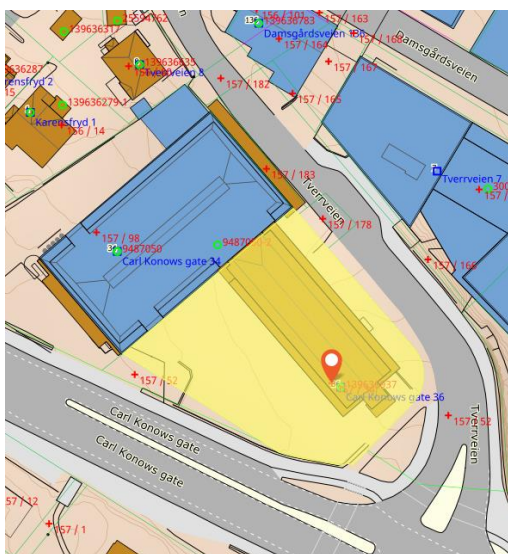
1.1 Formål

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

1.2 Omfang og opplysninger om bygget

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

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



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

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

1.3 Analysenivå

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

1.4 Valg av referansenivå

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

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

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

1.5 Grunnlagsinformasjon

Det er hentet ut byggesak for bygget

Følgende dokumenter danner grunnlaget for denne tilstandsvurderingen:

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

1.6 Retting av avvik

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

2 OPPSUMMERING

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

2.1 Avvik TG 2

- Enkelte dører har ukjent brannmotstand, og karmen er fylt med byggskum. Dette gjelder dører i underetasje/kjeller til teknisk rom og avfallsrom, dør til bodene i loftetasjen og dør til felles vaskerom i 1. etasje. Dørene fra loftet, underetasje og kjeller til trapperom, som ikke har tilfredsstillende brannmotstand eller er ødelagt, må byttes ut med dører med riktig brannmotstand, her EI 30 CSa [B 30]. Montéringsanvisningen må følges slik at karmen og døren blir tett mot trapperom.
- Det er en del utette gjennomføringer enkelte steder, slik som mellom vaskeriet og nabobranncellene. Det må tettes med godkjente produkter med riktig brannmotstand slik at branncellene er tette.
- Armen på dørpumpene til dørene inn i sekundær trapperommet, er for kort, noe som medfører at dørene ikke kan åpnes helt opp. Dette fører til at passasjen mellom dør og heissjakt er for smal. Armen på dørpumpen(e), må justeres eller byttes med en som er lengre, slik at døren kan åpnes til riktig bredde.
- Det stod forvarsel og utkobling på alarmsentralen. Feil og mangler ved brannalarmlegget må rettes så snart som mulig slik at brannalarmlegget fungerer som det skal ved brann.
- Det oppbevares en del brennbart materiale i bunnen av trapperommet i underetasjen. Det må utarbeides en rutine som sørger for at det ikke oppbevares brennbart materiale i rømningsveien og at slike ting fjernes raskt dersom det skjer.
- Det mangler rømningsskilt til og i felles rømningsvei i bygget. Det er ikke krav til skilt inne i boenheter, men utganger fra fellesarealer skal være merket. Det skal også være merking ved dører og retningsendringer i korridorer og trapperom. På grunn av lysforholdene i bygget anbefales elektriske markeringslys fremfor etterlysende skilt. Etterlysende skilt vil trolig ikke ha tilstrekkelig ladelys til å fungere som forutsatt.
- Dørene mellom takterrasse og trapperom er vanskelig å åpne.

2.2 Avvik TG 1

- Sjøppelsjakten er tettet til med brennbart avfall. Sjakten må tømmes for avfall. Det anbefales også å tette sjakten slik at den ikke kan benyttes igjen.
- Det er uklart om det har blitt gjennomført sakkyndig kontroll av brannalarmlegget. Det må inngås en avtale med et firma med kompetanse, og det må gjennomføres jevnlig sakkyndige kontroller.
- Det har ikke blitt gjennomført sakkyndig kontroll av manuelt slökkemiddel i bygget siden 2022. Det må inngås en avtale med et firma med kompetanse, og sakkyndig kontroll må gjennomføres jevnlig, slik at manuelle slökkemidler fungerer som de skal ved brann.
- Det mangler branntegninger over bygget. Det må utarbeides branntegninger over bygget. Ved endringer må branntegningene oppdateres slik at viser dagens situasjon.
- Det er ikke etablert internkontroll i bygget. Det må etableres internkontroll og rutiner tilknyttet dette slik at brannsikkerheten blir ivaretatt.
- Det er ikke røykventilering i trapperommene. Dette må etableres. En mulig løsning kan være at det settes en åpningsmekanisme på dørene ut til takterrassene, som kan løses ut nede ved hovedinngangen.

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

2.3 Anbefalinger

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

3 VURDERING

3.1 Bærende konstruksjoner

Iht. BF 85 skal bærende hovedsystem i denne typen bygg tilfredsstille R 90 A2-s1, d0 [A 90], mens det sekundære bærende systemet skal tilfredsstille R 60 A2-s1, d0 [A 60].

Iht. byggesaksdokumenter skal bygget være oppført i armert betong. Dette er ivarettatt i bygget.

3.2 Brannteknisk inndeling

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

Brannceller underetasje og kjeller:

- Avfallsrom
- Lagerareal
- Treningslokale
- Trapperom
- Vaktmesterrom
- Sjøppelsjakt.

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

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

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

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



Nederst i trapperommet hvor avfallsrommet, hovedtavlerommet og toalettet ligger, er den første døren til avfallsrommet en eldre, enkel ståldør uten brannmotstand, mens døren til toalettet er også i stål og tilfredsstillende sannsynligvis A 60.

Det er en dør innenfor den enkle døren inn til avfallsrommet, er det satt inn en eldre B 30 dør. Her er karmen rundt ødelagt og det er benyttet byggsaum enkelte steder rundt karmen. Byggsaum er brennbar, og bruk av dette rundt dørkarmen medfører at dørene mot rømningsveien ikke er tett. Det kan være med på at røyk sprer seg inn i

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



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

Brannceller 1. etasje:

- Lagerareal,
- Trapperom
- Fellesvaskeri

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



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

Brannceller 2. etasje- 10. etasje:

- Boenheter
- Trapperom
- Korridor

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



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

Figur 1: Bildet viser maksimal mulig åpning av døren.

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

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

Brannceller 11. etasje:

- Bodareal

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

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



Avvik, brannceller:

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

Materialvalg

De fleste overflater er i malt betong/ mur. Stikkprøve inne i boenhetene viser at det også her i stor grad er malt mur, både i tak og vegger. Trapperommene og rømningskorridorene har strier som er lagt utenpå muren og deretter malt. Selve trappene er utført i betong, rekkverkene er i stål med gummlist øverst.

I 2. etasje, hvor det har blitt etablert boenheter på 90-tallet, er korridoren noe smalere enkelte steder, enn i øvrige etasjer. Boenhetene har blitt utvidet litt ut i korridoren. Veggene her er gipskonstruksjoner, med samme type strier, som har blitt malt.

Ingen avvik registrert på materialvalg.

3.3 Sikkerhetsanlegg og utstyr

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

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



Brannalarmanlegget for boligdelen har sentralen plassert i bunnen av hovedtrapperommet. Alarmen stod med forvarsel og utkobling under befaring. Det er usikkert om det har blitt gjennomført sakkyndig kontroll av anlegget.

Feil og mangler på brannalarmanlegg må følges opp så snart som mulig, slik at brannalarmanlegget fungerer som det skal ved brann. Konsekvensen av at anlegget ikke fungerer er at personer som oppholder seg i bygget, ikke blir varslet ved brann.

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

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



Det er håndslukkere i kjellerarealet og i fellesvaskeri.

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

Forebyggende forskrift angir at eiere av byggverk er pliktig å blant annet ha oppdaterte branntegninger over bygget og internkontroll som følger opp feil og mangler tilknyttet brann sikkerheten.

Det finnes ikke branntegninger over bygget. Dette må utarbeides, og ved endringer må branntegningene oppdateres slik at de gjengir dagens situasjon.

Det er ikke etablert internkontroll i bygget. Dette må etableres slik at feil og mangler tilknyttet brann blir fulgt opp i løpet av relativt kort tid, slik at brann sikkerheten blir ivarettatt i bygget.

Avvik, Sikkerhetsanlegg og utstyr:

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

3.4 Rømning

Rømning fra underetasje/ kjeller:

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

Rømning fra 1. etasje:

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



Rømning fra 2. til 10. etasje:

Boenhetene har rømning ut til felles rømningskorridor, hvor det er mulig å velge å rømme til ett av trapperommene. Trapperommene fører ned til 1. etasje, hvor det er mulig å rømme direkte til det fri. Det er ikke merket rømning i korridorene fra 3. til 10. etasje. Det er kun utgangsmarkeringer i 2. etasjen. Det er krav om utgangsmarkeringer, også i BF 85, som er gjeldende for hele bygningen.

Når det ikke er utgangsmarkeringer som viser hvor rømningsretninger går, er det vanskeligere å finne utgangen, i tillegg vil korridorene bli mørklagte ved bortfall av kunstig belysning. Ved bortfall av kunstig belysning kan det bli vanskeligere å finne frem i rømningsveien. Det er derfor viktig at det installeres utgangsmarkeringer i fellesarealer, slik som rømningskorridorene.

Rømning fra loftsetasje og takterrasse:

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

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

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

Avvik, rømning:

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

3.5 Brannspredning mellom byggverk

Hovedtrapperommet og nabobygget danner et innvendig hjørne hvor vinduene langs hele fasaden med trapperommet, er uten brannmotstand. Ved brann i nabobygget, kan dette medføre varmestråling mot hovedtrapperommet, som igjen kan føre til at vinduene sprekker, og en brann kan spre seg inn i bygget.

Iht. BF 85 stilles det krav til bygninger som har mindre innbyrdes avstand enn 8 meter. Følgende krav skal være tilfredsstillt: «Yttervegg som kan bli utsatt for strålevarme, skal ha samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse (nyere betegnelse her er brannklasse). Kravene gjelder bare den delen av veggen som ligger nærmere nabobygningen enn minsteavstanden.»

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

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

Avvik, brannspredning mellom byggverk:

1. Vinduer i innvendig hjørne er uklassifiserte, noe som medfører at innvendig hjørne er ikke skjermet.



3.6 Tilrettelegging for brannvesen

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

Det er ikke installert røykventilasjon i trapperommene. Røykventilasjon er et sikkerhetstiltak for brannvesenet, hvor det skal være mulig å ventilere ut røyk i hver etasje, slik at slokkemannskapet sikkert kan ta seg oppover i bygget under innsats.

I BF 85 er det angitt at åpningsbare vinduer i hver etasje kan benyttes. I dette bygget vil en kunne sette en åpningsmekanisme på dørene ut til takterrassene. Dørene vil da kunne åpnes manuelt nede ved inngangsdøren. I sekundærtrapperommet kan dette også gjennomføres dersom det ikke er åpningsbare vinduer i hver etasje.

Avvik, Tilrettelegging for brannvesen:

1. Det er ikke røykventilering installert i trapperom.

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

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

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

Sted: _____, dato: _____

Vegard Leksen
Styreleder

Arvin Gholami
Styremedlem

Erika Koncz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Annen egenkapital	1 733 702	1 124 560	2 858 262
Sum egenkapital 31.12.	1 733 702	1 124 560	2 858 262

Note 4 - Andre inntekter

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

Konto 3685 Diverse inntekter kr 330.325 best³ r av:
 Enova støtte kr 247.500,-
 Inntekter fellesvaskeri kr 82.825,-

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 6 - Andre Driftskostnader

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

Note 7 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SS Carl Konows gate 36

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

Til årsmøtet i Sameiet Carl Konows Gate 36

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 8. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-05-08 14:29:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QWNMO-TSWUT-01YPL-80U5Z-GNJ98-ZGFQA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

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 musikk, TV, radio osv. må stilles i henhold til dette.
4. Støyende arbeid kan utføres mellom 08:00 – 19:00 på hverdager, samt lørdager mellom 12:00 - 16:00. Søndager og andre helligdager er ikke tillatt. Det må sendes inn skriftlig varsel minimum en uke i forkant til styrets e-post: carlkonowsgt36@gmail.com, samt henges opp i inngangsparti, heis, gjeldende etasje samt etasjen under og over. Det oppfordres også til at varsel postes på sameiets facebookgruppe <https://www.facebook.com/groups/576154046194009>. Vær oppmerksom på at tak, vegger og gulv inneholder strømførende ledninger og at gulv på badet inneholder vannledninger som er støpt i betongen.
5. Det skal det være rolig og stille:
 - Hverdager etter klokken 22:00.
 - Lørdager etter klokken 23:00
 - Søndager og helligdager

Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte 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 sylindere, 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 låsesylindere enn de overnevnte er ikke tillatt, det kan utgjøre livsfare ved brann og vannlekkasjer.

Husdyr

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

Parkering

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

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

Vaskeri

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

Sameiets Facebook gruppe:

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

House rules for the condominium Carl Konows gate 36

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

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

Peace and order

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

4. Noisy work can be performed between 08:00 - 19:00 on weekdays, as well as Saturdays between 12:00 - 16:00. Sundays and other public holidays are not allowed. Written notice must be sent at least one week in advance to the board's email: carlkonows36@gmail.com, and hung up in the entrance area, elevator, current floor, and the floor below and above. It is also encouraged that notice is posted on the condominium's facebook group:

<https://www.facebook.com/groups/576154046194009>. Please note that ceilings, walls, and floors contain live wires and that the floor in the bathroom contains water pipes that are cast in the concrete.

5. It should be calm and quiet:

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

Use of common areas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hygiene and waste management.

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

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

Smoking

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

Apartment

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

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

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

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

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

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

Pets

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

Parking

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

Laundry

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

Contact information

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

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

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

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

The condominium's Facebook group :

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/34/0/0
Utlistet 28. november 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

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260707849	Grunneiendom	0	Ja	1 552,4 m ²	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 BEBYGGELSEPLAN 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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
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, SKJØNDAL SLIP OG MEK. VERKSTED AS	3	200005068
63580000	35	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER	9	201323570
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
40110002	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134	3	200907784
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 28. november 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.

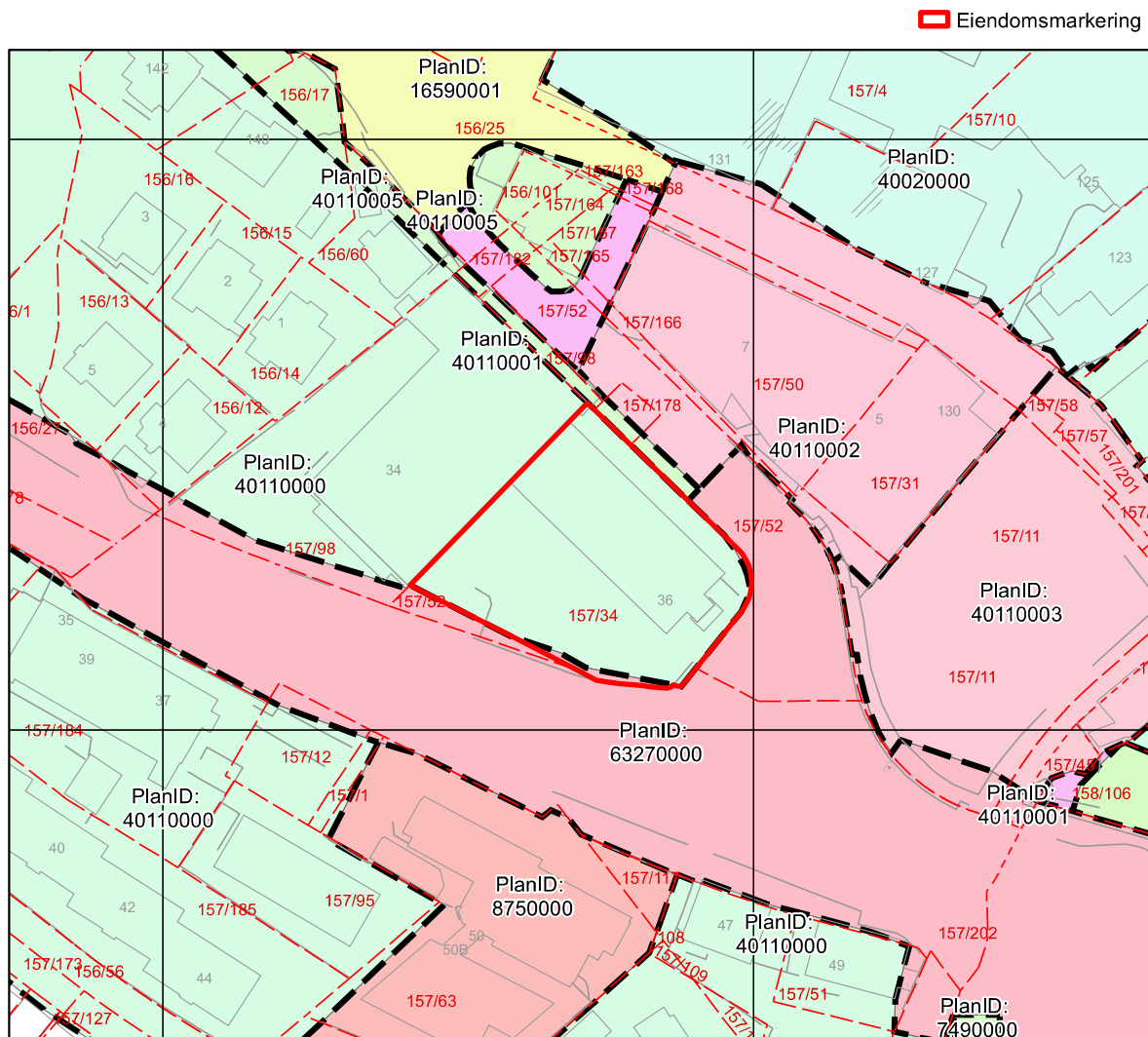


N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 28.11.2025 Adresse: Carl Konows gate 36

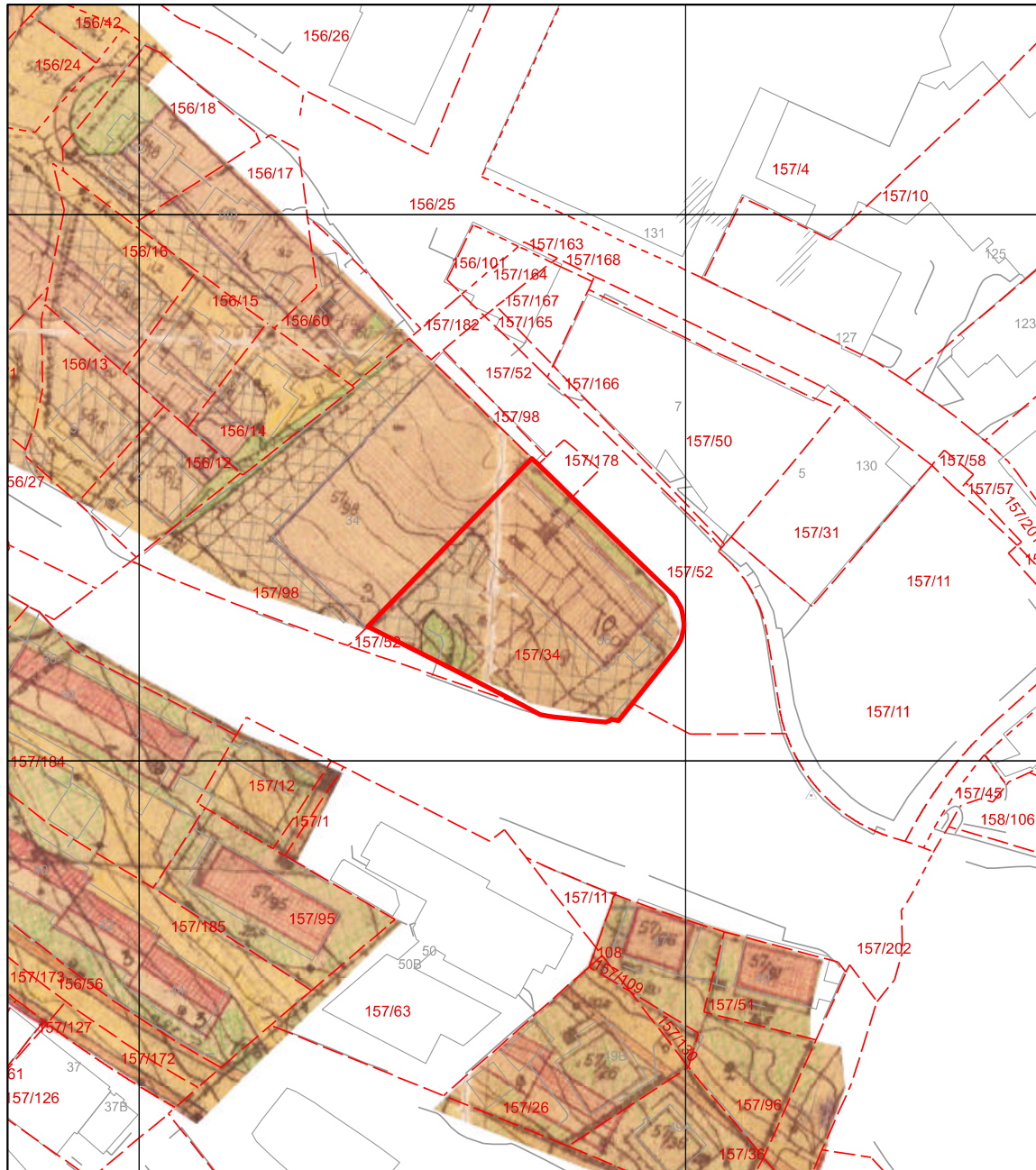
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40110000, 40110005, 63270000





Adresse: Carl Konows gate 36



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET VED BYGRENSSEN, MELLEM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN.

MÅLESTOKK 1:1000.

REGULERINGSPLAN
I LAKSEVÅG
J. NR. 4/0.162.
DATO: 4/12.60.
BILAG:
ARKIV:

LAKSEVÅG DEN 1-11-57.

REV. 31-3-58.

1-2-62

20-6-67

Jordbrann

Legyforklaring:

eksis. brende bolighus.

nyv. bolighus.

eksis. brende laogn og industrihus.

nyv. laogn og industrihus.

traf. skanaler; av og pålastning, parkering.

grønt areal, ubebygget areal.

vegn og plasser.

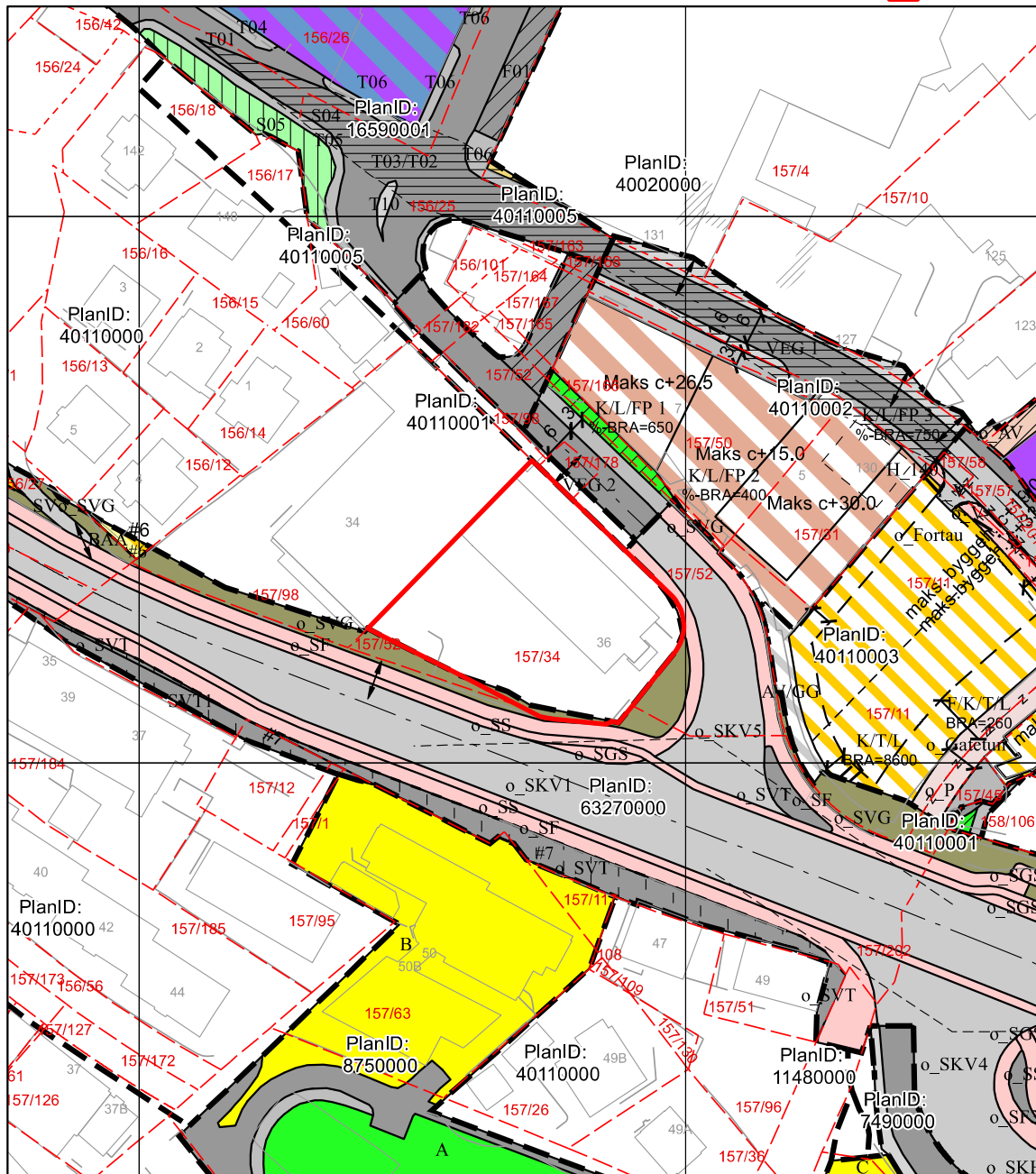
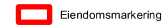
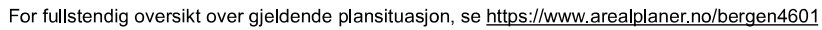
begrensningstungr.





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Adresse: Carl Konows gate 36



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗↘ 1211 - Byggegrense

↗↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗↘ 1222 - Frisiktlinje

↗↘ 1252 - Bru

↗↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↗↘ Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

↗↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↗↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↘ Sikringsone

Plangrense

↗↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Områder for industri / lager

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ FRIOMRÅDER

■ Parkbelte i industristrøk

■ Annet spesialområde

■ Felles avkjørsel

■ Felles parkeringsplass

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Kontor / Industri

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2014 - Gatetun

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2073 - Kollektivholdeplass

■ 2082 - Parkeringsplasser

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

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

■ 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.11.2025

Arealplan-ID: 65270000

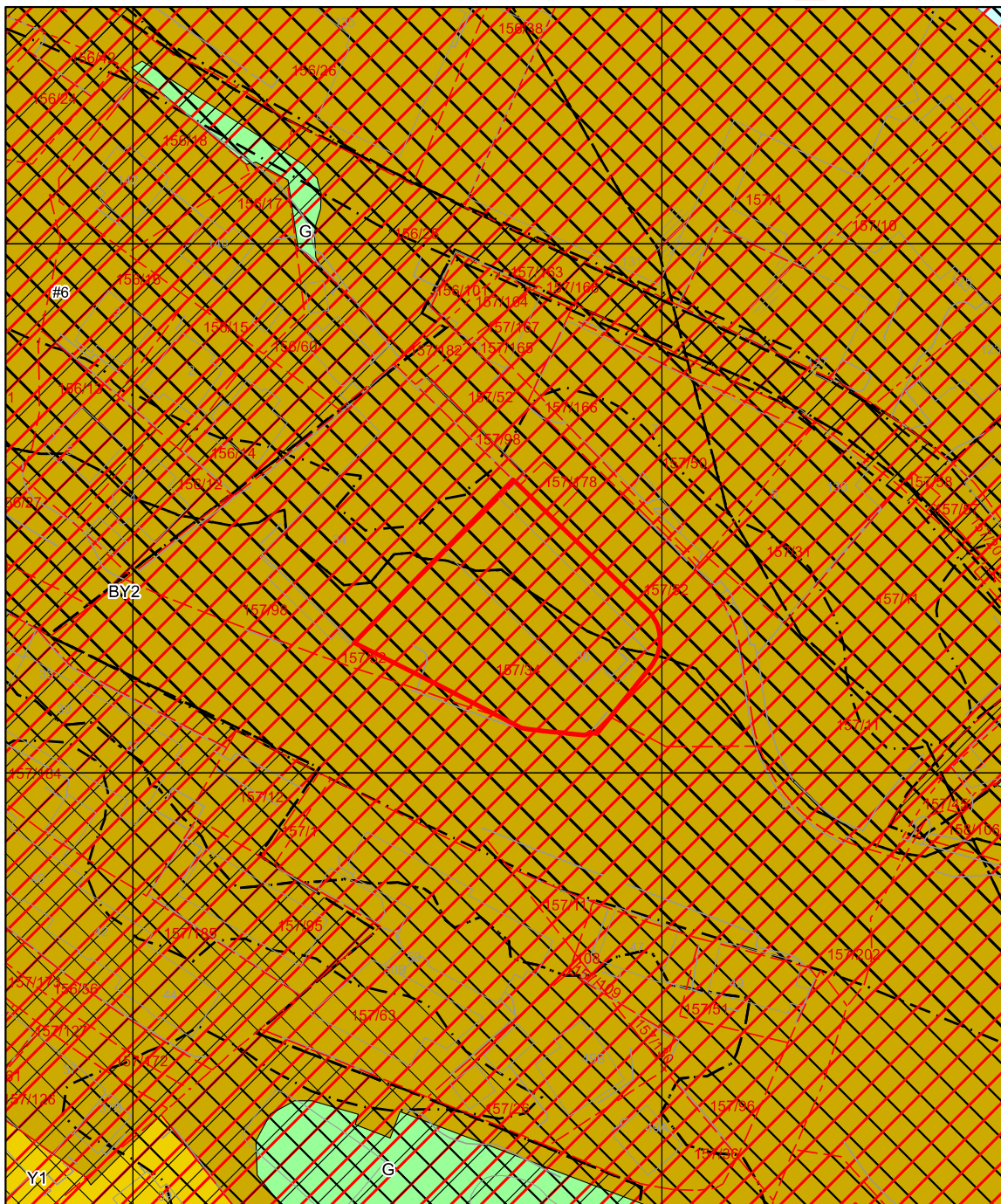
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0

Adresse: Carl Konows gate 36



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

 Eiendomsmarkering (1)

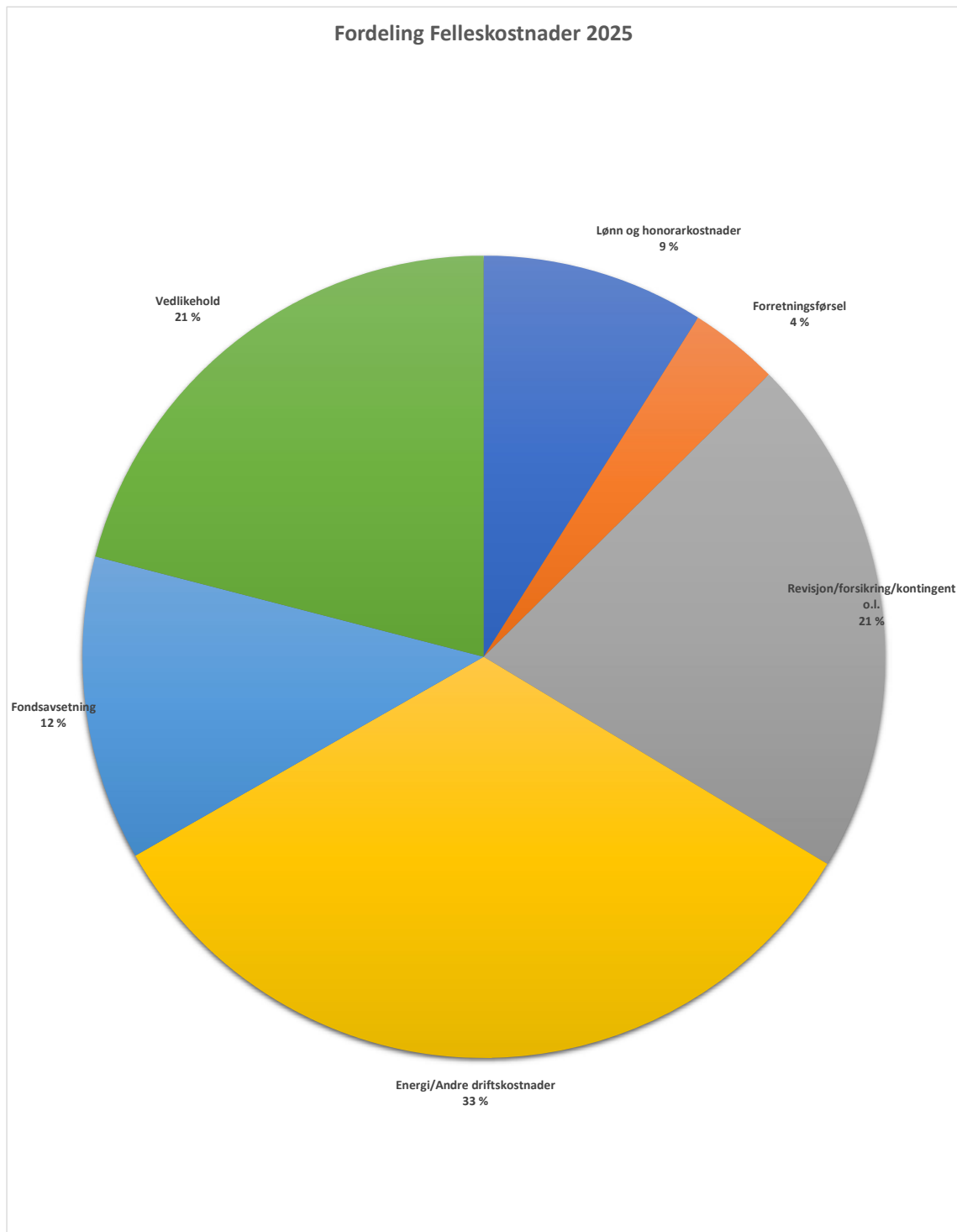


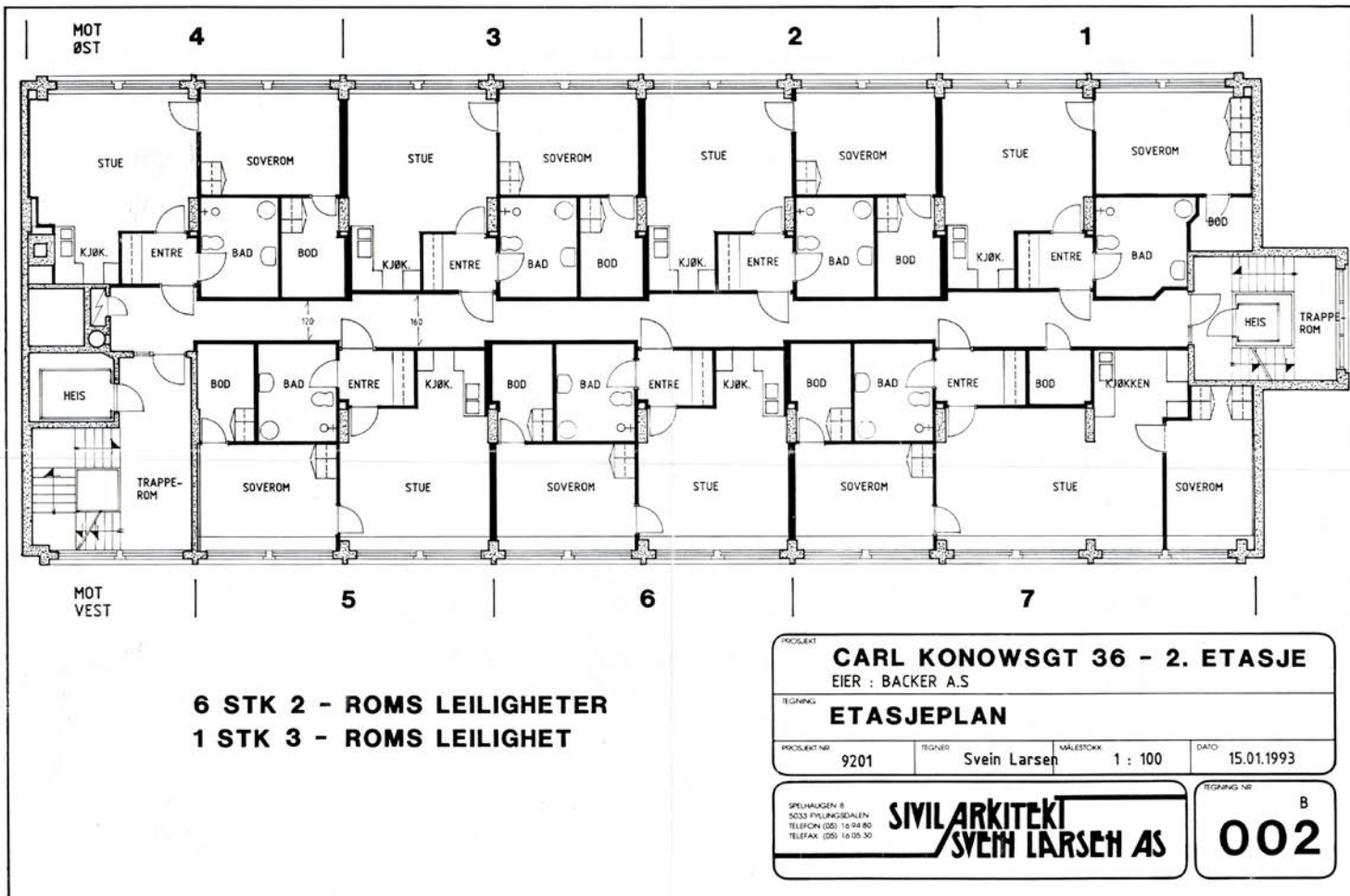
Tegnforklaring for kommuneplan

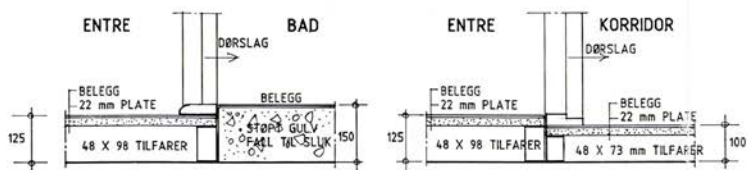
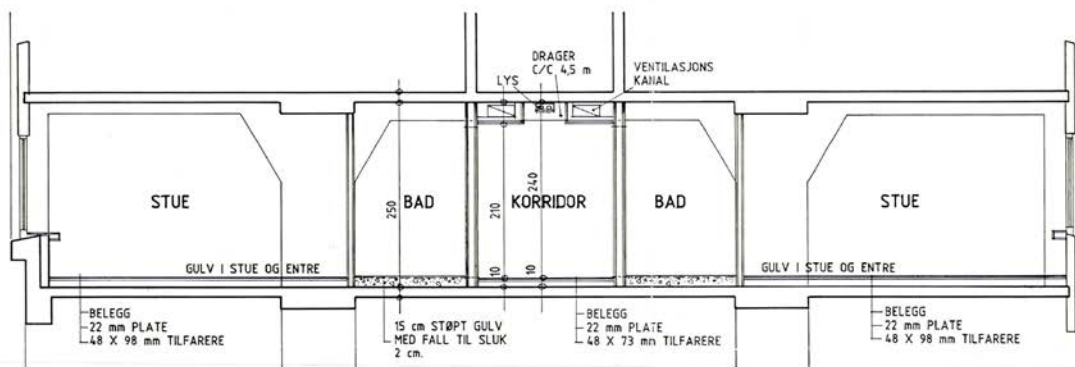
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Faresone		Grønnstruktur
	Gjennomføringsone		Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Infrastruktursone		
	Sikringsone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

727 Carl Konowsgt 36 SS

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett







CARL KONOWSGT. 36 - 2. ETG.
SNITT ETASJE M 1 : 50
DETALJER GULVNIVÅ M 1 : 10

SIVILARKITEKT SVEIN AAGE LARSEN AS 04.03.1993
SPELHAUGEN 8
5033 FYLLINGSDALEN
TLF 05 16 94 80

BEGJÆRING OM OPPDELING

Dagb. nr.
25895 - 1.12.75
Bergen byskriverembete

Begjæring til Bergen byskriverembete om oppdeling av gnr.57,bnz. 97/177/181,Carl Konowsgt.36 i Bergen i eierseksjoner.

1. Vi begjærer eiendommen delt opp i 124 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende lokale eller leilighet med andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
2. For det sameie som herved oppstår - Carl Konowsgt.36 Boligsameie - er det fastsatt vedtekter som følger vedlagt.
3. Fordelingsliste samt etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Bergen den 16 / 10 1975.

Dipl. ing.
Kaarre Backer, Bergen 17/5
fulst. sign. Lars A. Becker,



Carl Konowsgate 36, gnr.57, bnr.34/97/177/181 i Bergen.

Dagb. nr.

25895 - 1.12.75

Bergen byskriverembete

Fordelingsliste

Seksj. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie- andel
/ 1	001	1.u.et.	1	-	440
✓ 2	002	2.u.et	1	-	440
/ 3	101	1.	1	-	440
- 4	201	2.	1	-	550
5	301	3.	Stue/tekj./dusj/toil./entré	301	41
6	302	"	"	302	41
7	303	"	"	303	41
8	304	"	"	304	41
9	305	"	"	305	41
10	306	"	"	306	41
11	307	"	"	307	41
12	308	"	"	308	41
13	309	"	"	309	41
14	310	"	"	310	41
15	311	"	"	311	41
16	312	"	"	312	41
17	313	"	"	313	41
18	314	"	"	314	41
19	315	"	"	315	41
20	401	4.	"	401	41
21	402	"	"	402	41
22	403	"	"	403	41
23	404	"	"	404	41
24	405	"	"	405	41
25	406	"	"	406	41
26	407	"	"	407	41
27	408	"	"	408	41
28	409	"	"	409	41
29	410	"	"	410	41
30	411	"	"	411	41

Side 2.

Carl Konowsgate 36, gnr.57, bnr.34/97/177/181 i Bergen.Fordelingsliste

Seks. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie- andel
31	412	4.	Stue/tekj./dusj/toil./entré	412	41
32	413	"	"	413	41
33	414	"	"	414	41
34	415	"	"	415	41
35	501	5	"	501	41
36	502	"	"	502	41
37	503	"	"	503	41
38	504	"	"	504	41
39	505	"	"	505	41
40	506	"	"	506	41
41	507	"	"	507	41
42	508	"	"	508	41
43	509	"	"	509	41
44	510	"	"	510	41
45	511	"	"	511	41
46	512	"	"	512	41
47	513	"	"	513	41
48	514	"	"	514	41
49	515	"	"	515	41
50	601	6.	"	601	41
51	602	"	"	602	41
52	603	"	"	603	41
53	604	"	"	604	41
54	605	"	"	605	41
55	606	"	"	606	42
56	607	"	"	607	41
57	608	"	"	608	41
58	609	"	"	609	41
59	610	"	"	610	41
60	611	"	"	611	41
61	612	"	"	612	41
62	613	"	"	613	41
63	614	"	"	614	41
64	615	"	"	615	41

Side 3.

Carl Konowsgate 36, gnr. 57, bnr. 34/97/177/181 i Bergen.Fordelingsliste

Seksj. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie- andel
65	701	7	Stue/tekj./dusj/toil./entré	701	41
66	702	"	"	702	41
67	703	"	"	703	41
68	704	"	"	704	41
69	705	"	"	705	41
70	706	"	"	706	41
71	707	"	"	707	41
72	708	"	"	708	41
73	709	"	"	709	41
74	710	"	"	710	41
75	711	"	"	711	41
76	712	"	"	712	41
77	713	"	"	713	41
78	714	"	"	714	41
79	715	"	"	715	41
80	801	8	"	801	41
81	802	"	"	802	41
82	803	"	"	803	41
83	804	"	"	804	41
84	805	"	"	805	41
85	806	"	"	806	41
86	807	"	"	807	41
87	808	"	"	808	41
88	809	"	"	809	41
89	810	"	"	810	41
90	811	"	"	811	41
91	812	"	"	812	41
92	813	"	"	813	41
93	814	"	"	814	41
94	815	"	"	815	41
95	901	9	"	901	41
96	902	"	"	902	41
97	903	"	"	903	41
98	904	"	"	904	41

Side 4.

Carl Konowsgt.36, gnr.57, bnr.34/97/177/181 i Bergen.Fordelingsliste.

Seksj. nr.	Leil/lok. nr.	Btg. nr.	Ant. rom		Lofts- bod	Sameie- andel
99	905	9	Stue/tekj./dusj/toil./entré		905	41
100	906	"	"		906	41
101	907	"	"		907	41
102	908	"	"		908	41
103	909	"	"		909	41
104	910	"	"		910	41
105	911	"	"		911	41
106	912	"	"		912	41
107	913	"	"		913	41
108	914	"	"		914	41
109	915	"	"		915	41
110	1001	10	"		1001	41
111	1002	"	"		1002	41
112	1003	"	"		1003	41
113	1004	"	"		1004	41
114	1005	"	"		1005	41
115	1006	"	"		1006	41
116	1007	"	"		1007	41
117	1008	"	"		1008	41
118	1009	"	"		1009	41
119	1010	"	"		1010	41
120	1011	"	"		1011	41
121	1012	"	"		1012	41
122	1013	"	"		1013	41
123	1014	"	"		1014	41
124	1015	"	"		1015	41
						<u>6800</u>

7 vedlegg

Carl Konowsgate 36, gnr. 57, bnr. 34/97/177/181 i Bergen.

Fordelingsliste

Dagb. nr.

25895 - 1.12.75

Bergen byskriverembod

Seksj. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie andel
1	001	1.u.et.	1	-	440
2	002	2.u.et	1	-	440
3	101	1.	1	-	440
4	201	2.	1	-	550
5	301	3.	Stue/tekj./dusj/toil./entré	301	41
6	302	"	"	302	41
7	303	"	"	303	41
8	304	"	"	304	41
9	305	"	"	305	41
10	306	"	"	306	41
11	307	"	"	307	41
12	308	"	"	308	41
13	309	"	"	309	41
14	310	"	"	310	41
15	311	"	"	311	41
16	312	"	"	312	41
17	313	"	"	313	41
18	314	"	"	314	41
19	315	"	"	315	41
20	401	4.	"	401	41
21	402	"	"	402	41
22	403	"	"	403	41
23	404	"	"	404	41
24	405	"	"	405	41
25	406	"	"	406	41
26	407	"	"	407	41
27	408	"	"	408	41
28	409	"	"	409	41
29	410	"	"	410	41
30	411	"	"	411	41

Side 2.

Carl Konowsgate 36, gnr.57, bnr.34/97/177/181 i Bergen.
-----Fordelingsliste

Seks. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie- andel
31	412	4.	Stue/tekj./dusj/toil./entré	412	41
32	413	"	"	413	41
33	414	"	"	414	41
34	415	"	"	415	41
35	501	5	"	501	41
36	502	"	"	502	41
37	503	"	"	503	41
38	504	"	"	504	41
39	505	"	"	505	41
40	506	"	"	506	41
41	507	"	"	507	41
42	508	"	"	508	41
43	509	"	"	509	41
44	510	"	"	510	41
45	511	"	"	511	41
46	512	"	"	512	41
47	513	"	"	513	41
48	514	"	"	514	41
49	515	"	"	515	41
50	601	6.	"	601	41
51	602	"	"	602	41
52	603	"	"	603	41
53	604	"	"	604	41
54	605	"	"	605	41
55	606	"	"	606	41
56	607	"	"	607	41
57	608	"	"	608	41
58	609	"	"	609	41
59	610	"	"	610	41
60	611	"	"	611	41
61	612	"	"	612	41
62	613	"	"	613	41
63	614	"	"	614	41
64	615	"	"	615	41

Side 3.

Carl Konowsgate 36, gnr. 57, bnr. 34/97/177/181 i Bergen.Fordelingsliste

Seksj. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie- andel
65	701	7	Stue/tekj./dusj/toil./entré	701	41
66	702	"	"	702	41
67	703	"	"	703	41
68	704	"	"	704	41
69	705	"	"	705	41
70	706	"	"	706	41
71	707	"	"	707	41
72	708	"	"	708	41
73	709	"	"	709	41
74	710	"	"	710	41
75	711	"	"	711	41
76	712	"	"	712	41
77	713	"	"	713	41
78	714	"	"	714	41
79	715	"	"	715	41
80	801	8	"	801	41
81	802	"	"	802	41
82	803	"	"	803	41
83	804	"	"	804	41
84	805	"	"	805	41
85	806	"	"	806	41
86	807	"	"	807	41
87	808	"	"	808	41
88	809	"	"	809	41
89	810	"	"	810	41
90	811	"	"	811	41
91	812	"	"	812	41
92	813	"	"	813	41
93	814	"	"	814	41
94	815	"	"	815	41
95	901	9	"	901	41
96	902	"	"	902	41
97	903	"	"	903	41
98	904	"	"	904	41

Side 4.

Carl Konowsgt.36, gnr.57, bnr.34/97/177/181 i Bergen.
-----Fordelingsliste.

Seksj. nr.	Leil/lok. nr.	Etg. nr.	Ant. rom	Lofts- bod	Sameie- andel
99	905	9	Stue/tekj./dusj/toil./entré	905	41
100	906	"	"	906	41
101	907	"	"	907	41
102	908	"	"	908	41
103	909	"	"	909	41
104	910	"	"	910	41
105	911	"	"	911	41
106	912	"	"	912	41
107	913	"	"	913	41
108	914	"	"	914	41
109	915	"	"	915	41
110	1001	10	"	1001	41
111	1002	"	"	1002	41
112	1003	"	"	1003	41
113	1004	"	"	1004	41
114	1005	"	"	1005	41
115	1006	"	"	1006	41
116	1007	"	"	1007	41
117	1008	"	"	1008	41
118	1009	"	"	1009	41
119	1010	"	"	1010	41
120	1011	"	"	1011	41
121	1012	"	"	1012	41
122	1013	"	"	1013	41
123	1014	"	"	1014	41
124	1015	"	"	1015	41
					<u>6800</u>

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	22 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

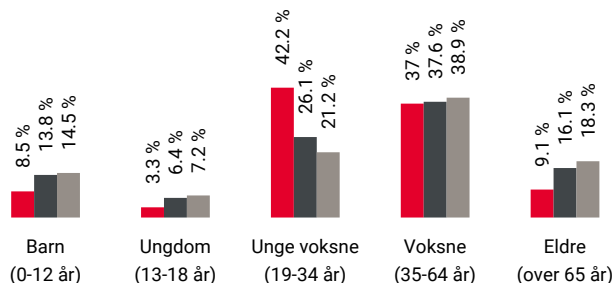
Bra 64/100



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	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	9 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



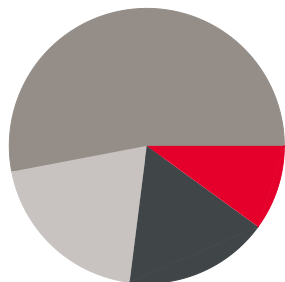
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Damsgård, Jansonmarken	8 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
⚽ Munsterbekken ballplass	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 SATS Damsgård	4 min	🚶
🏊 EVO Damsgårdssundet	9 min	🚶

Boligmasse



10% enebolig
17% rekkehus
53% blokk
20% annet

«Sentrumsnært og sentralt i forhold til studiesteder»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sundt

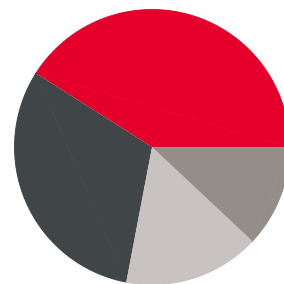
21 min



Apotek 1 Nygårdsgaten

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
31% 6-12 år
12% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



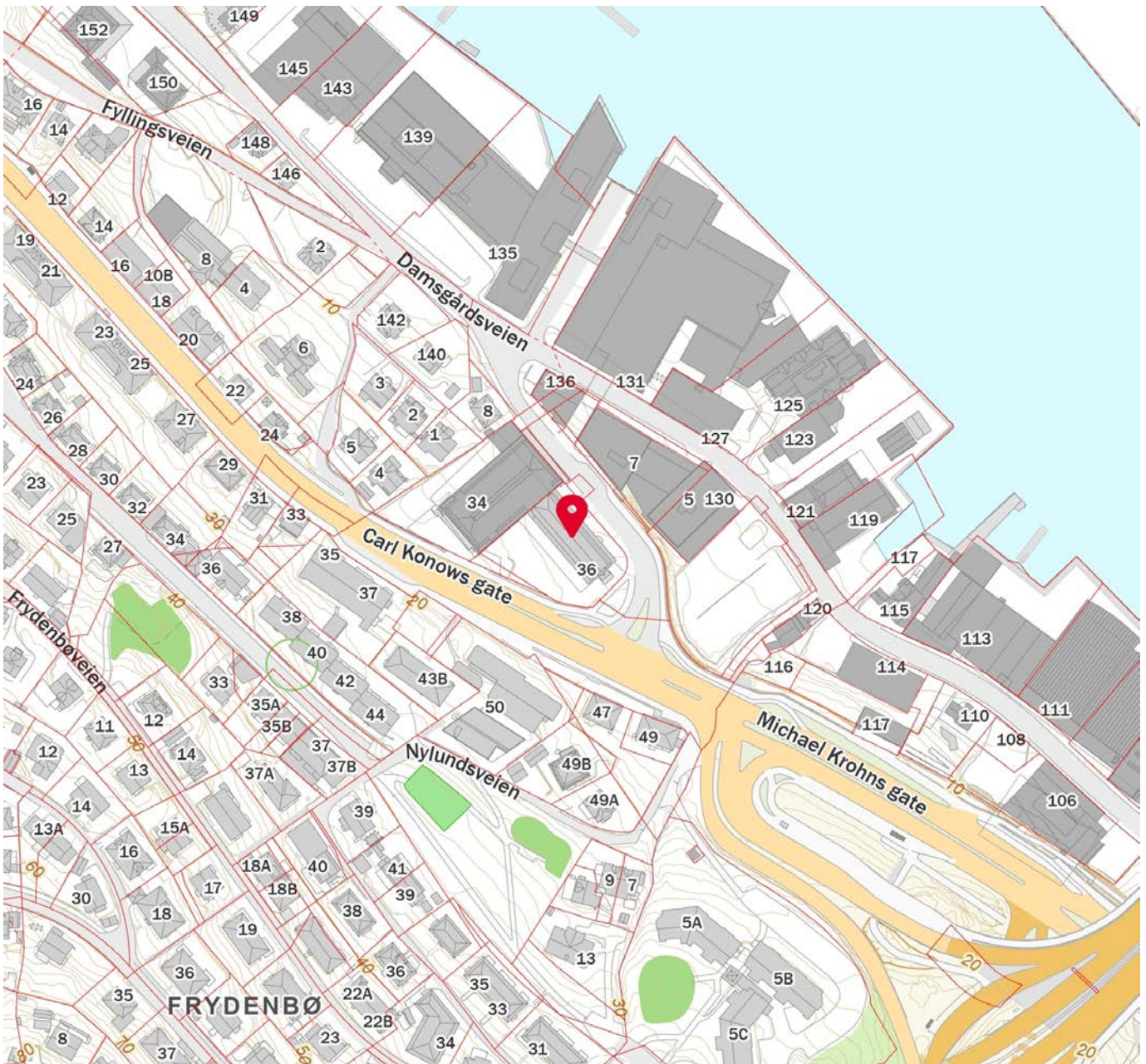
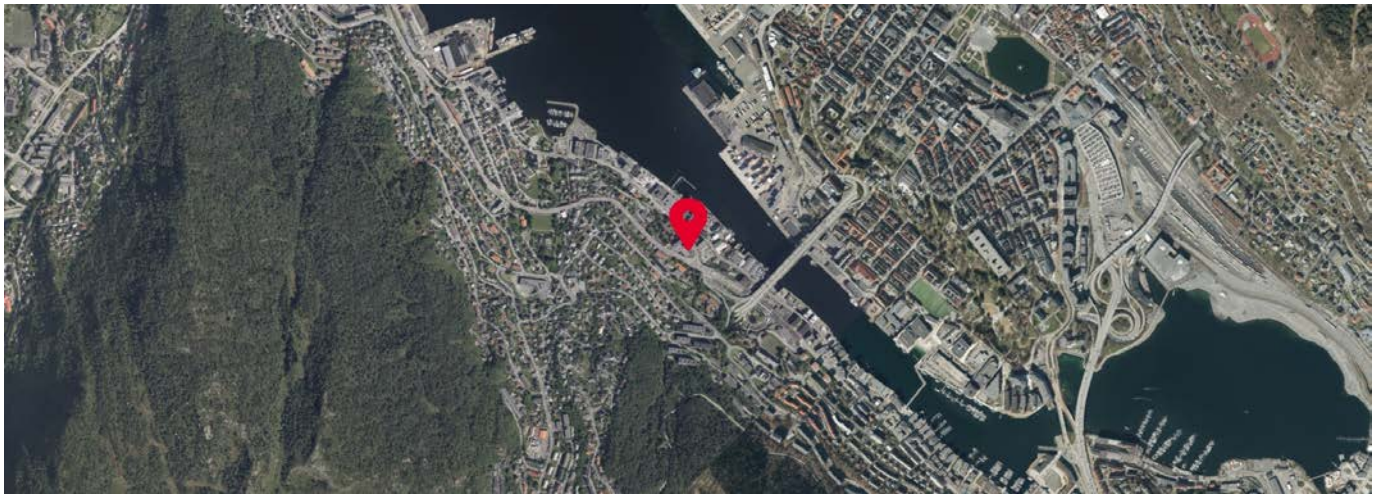
0%

60%

Frydenbø
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Carl Konows gate 36
5162 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre