

aktiv.



Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

**Strøken eierleilighet med meget
sentral plassering|Perfekt valg for
førstegangskjøp og til
utleie!|Parkering!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Jakob Stuland Songstad

Mobil 974 82 984

E-post jakob.songstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 140,-
Total ink omk.: Kr 2 451 140,-
Felleskostn.: Kr 2 481,-
Selger: Steffen Gløppen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 25/26 kvm
Tomtstr.: 1552.5 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 34
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1503260096

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jakob Songstad har gleden av å presentere Carl Konows gate 36! En strøken og meget moderne eierseksjonsleilighet med supersentral plassering! Leiligheten har de siste årene gjennomgått betydelig oppgraderinger med gode kvaliteter i hele boligen, her kan blant annet nevnes nytt bad, kjøkken og stue. Med sin meget sentrale plassering og gunstige utleiemuligheter er dette en leilighet du absolutt må oppleve!

Litt om kvaliteter:

- Strøken leilighet
- Betydelig pusset opp i nyere tid
- Svært arealeffektiv med flere smarte løsninger
- Moderne kvaliteter og gjennomgående detaljer
- Parkering utenfor
- To store felles takterrasser
- Felles vaskeri med flere nylig oppgraderte maskiner
- Gangavstand til Sentrum
- Kollektivtransport rett rundt hjørnet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	70
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 25 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-e: 1 kvm Bod i 11.etasje: 1,2m².

5. etasje

BRA-i: 25 kvm Entré: 2m², kjøkken: 3,3m², bad: 2,9m², stue/alkove: 15,8m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i 11.etasje. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 2m²

Kjøkken: 3,3m²

Bad: 2,9m²

Stue/alkove: 15,8m²

Ekstern bod i 11.etasje: 1,2m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht målereregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1552.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er for det meste bebygget, men inneholder også parkeringsplasser.

Beliggenhet

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

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

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

Skulle man ønske å ta treningen utendørs er det kort vei til Gyldenpris Fotballbane, samt også Løvestien, Løvestakken, Damsgårdsfjellet og Lyderhorn. En kan også enkelt og greit ta mosjonen langs med Damsgårdssundet.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

For parkering ved visning henvises det til omkringliggende boligsoner og parkeringsplasser da parkeringsplass ved bygget er for beboere i blokken, og håndheves av parkeringsselskap.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil.

Skolekrets

Se nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og etasjeskiller av betong. Det er yttervegg i betong og trekonstruksjoner. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med membran/belegg eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:

Svar: Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: VVS

Miljøteknikk. Beskrivelse av arbeidet: La opp nytt opplegg til dusj.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet, Lagt nye varmekabler, støpt nytt gulv, lagt ny membran, installert nye fliser, installert badekar, installerer spotter og ledlist.

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

Svar: Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det er lagt ny membran etter forskriftenene men av en ufaglært person.

Drenering, fukt og lekkasje:

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?:

Svar: Ja. Det ble funnet veggdyr i bygget 2022, dette ble behandlet av proffesjonelle og det er ikke vert noen observasjoner siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

Svar: Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Pelias norsk skafedyrkontroll. Beskrivelse av arbeidet: Eigendeler ble lagt på fryselager, tørkestøv langs alle lister og kroker samt veggdyr feller plassert rundt i leiligheten.

Tekniske installasjoner:

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?:

Svar: Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Radiatorer i hele bygge ble byttet av profesjonelle.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?:

Svar: Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Privat.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til stue, kjøkken og bad. Egen stikk for platetopp, egen stikk for stekeovn og en for oppvaskmaskin/ kjøleskap/ microbølgeovn. Fjernet gamle kabler og trukket nye, lagt inn nye brytere og stikkontakter.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jakob Songstad har gleden av å presentere Carl Konows gate 36! En strøken og meget moderne eierseksjonsleilighet med supersentral plassering! Leiligheten har de siste årene gjennomgått betydelig oppgraderinger med gode kvaliteter i hele boligen, her kan blant annet nevnes nytt bad, kjøkken og stue. Med sin meget sentrale plassering og gunstige utleiemuligheter er dette en leilighet du absolutt må oppleve!

Etter å ha parkert bilen utenfor og tatt heisen opp til femte etasje, møtes du av en innbydende leilighet. Boligen er svært godt utnyttet og er pusset betydelig opp i 2019, 2022 og 2023. Fargene er delikate, løsningene praktiske og hver minste detalj er nøye planlagt. Her kan du flytte rett inn for samtidig ha plass til alt du måtte ha med deg.

Stuen er praktisk anlagt, har plass til sofagruppe og har flere smarte løsninger for oppbevaring. Her kan nevnes blant annet lange skuffer som går igjennom veggen og under sengen. Rommet har rikelig med naturlig lys via leilighetens to store vinduer fra 2022, og en stor benkeplate som fungerer blant annet som både hjemmekontor og oppbevaring.

Sovealkoven er naturlig fordelt fra stuen med en enkel vegg, har plass til stor seng og oppleves som meget koselig. Også her er det gjort plass til ekstra oppbevaring.

Kjøkkenet er en av flere høydepunkter man får oppleve i boligen. Kjøkkenet fra Ikea har lekker mørk innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. På kjøkkenet finner du kjølfrysenskap, nedfelt vask, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og

stekeovn. Kjøkkenets praktiske utforming sammen med flere lekre detaljer gjør dette til et kjøkken som virkelig vil falle i smak.

Baderommet er heller intet unntak og står i stil med resten av boligen. Baderommet har fliser og malte plater på veggene og gulvet er selvsagt flislagt. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Tar man turen videre opp til toppetasjen finner man to store felles takterrasser. En på hver side av bygget. Her kan du skue ut over alt i fra byfjellene, nærområdene, innseilingen og eventuelle nærliggende arrangementer. Terrassen er svært populær på finværsdager og tiltrekker seg spesielt interesse rundt nyttårsaften! Boligen disponerer også en ekstern bod i denne etasjen.

I første etasje kan man både vaske og tørke klær i byggets fellesvaskeri, med flere nylig oppgraderte maskiner.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad.

Veggene har malte og slette flater. Det er delvis fliset på bad.

Innvendige tak har malte og slette flater.

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

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken: 3,3m² > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke påvist waterguard/lekkasjesikring til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: I rom uten sluk eller vanntett gulv, er det krav om lekkasjesikring ved installasjon av vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskiner. Det anbefales å montere waterguard/lekkasjesikring for å forhindre større fuktskader ved en potensiell lekkasje. Det gjøres oppmerksom på at selger kommer til å bekoste og montere waterguard før overtagelse.

Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,9m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og kan innebære økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid dersom arbeidet ikke er utført fagmessig. Det anbefales nærmere kontroll av våtrommet. Hjemmelshaver opplyser at membranarbeid er utført i egenregi, og det er ikke fremlagt dokumentasjon eller bilder fra utførelsen.

Innbo og løsøre

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:

- Bilder og løse lamper.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

Hvitevarer

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

Det gjøres oppmerksom på at samtlige hvitevarer medfølger handelen.

Modernisert/Påkostet år

2019-2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene. Tilknyttet Get.

Nærmere info: Fiber internett 500/500mbit er inkl. til en kostnad på ca 250/mnd. Faktureres på felleskostnads faktura som eget punkt.

Parkering

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på badet. Det er radiator under vindu. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

De fleste leilighetene i bygget 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.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at han betaler ca. 300,- kr til 500,- kr i måneden i strømkostnader.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

61 140 (Omkostninger totalt)

73 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 463 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 465 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 453 for år 2026

Informasjon om 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.

Eiendomsskatt

Kr 845 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 409 440 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 637 759 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 37 070 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

41/6790

Felleskostnader inkluderer

Dekker: Internett, Akonto varme, vedlikehold, energi/andre driftskostnader, fondsavsetning, lønn og honorarkostnader, revisjon/forsikring/kontigent o.l. og forretningsførsel.

Fordeling:

Felleskostnader: Sameieavgift - 2058,- kr.

Tilleggsytelser:

Internett: 223,- kr.

Akonto varme: 200,- kr.

Totalt: 2481,- kr.

Styret informerer om at det ikke er planlagt økning av verken felleskostnad eller fellesgjeld per i dag, 27.04.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 481

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ikke fellesgjeld i sameiet pr. 17.04.2026.

Andel fellesformue

Kr 20 488

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Carl Konows Gate 36

Organisasjonsnummer

913 945 700

Om sameiet

Styreleder: Vegard Leksen

Tlf: 91797373

Mail: Carlkonowsgt36@gmail.com

Sameiet er veletablert og består av 130 eierseksjoner i høyblokk - herav 3 næringsseksjoner.

Ordinær generalforsamling for 2026 vil bli avholdt 13.05.2026. Innkalling er ikke sendt ut.

Det informeres fra styret om at det planlegges for at vinduer til bygget på sjøsiden skal byttes ut. Dato for arbeidet er ikke fastsatt.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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 kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 34, seksjonsnummer 44 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:

4601/157/34/44:

21.10.1930 - Dokumentnr: 900526 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1966 - Dokumentnr: 405596 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1966 - Dokumentnr: 405854 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse av hybler

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1967 - Dokumentnr: 402082 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1967 - Dokumentnr: 403111 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
arbeidsrom

Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1975 - Dokumentnr: 25895 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 44

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:44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2017, vedrørende reparasjon av bolig.

Ferdigattesten gis for utskiftning av vannledningsnett i boligblokk.

Følgende informasjon er også mottatt:

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

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: areal beregnet til klesskap/bod er i dagens løsning innlemmet i baderom. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg og fylkesveg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet "boligbebyggelse" iht. reguleringsplaner på grunnen med følgende planinfo:

PlanID: 40110000

Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN

Ikrafttrådt: 04.07.1960

Dekningsgrad: 97,7 %

PlanID: 63270000

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

Ikrafttrådt: 21.06.2017

Dekningsgrad: 2,3 %

PlanID: 40110005

Plannavn: LAKSEVÅG.TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN

Ikrafttrådt: 09.03.1965

Dekningsgrad: < 0,1 % (35,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63270000

Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 2,0 %

PlanID: 63270000

Reguleringsformål: Gate med fortau
Dekningsgrad: 0,4 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 64940000

Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2

Dekningsgrad: 3,9 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Omforming Laksevåg

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 66,3 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 64090000 (Planforslag)

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

PlanID: 72050000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.

Info: Omhandler kollektivsystem i området. Konferer megler.

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 8750000 (Endelig vedtatt arealplan)

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

PlanID: 40010000 (Opphevet)

Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

PlanID: 410000 (Opphevet)

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN

PlanID: 11480000 (Opphevet)

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

PlanID: 40110001 (Endelig vedtatt arealplan)

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

PlanID: 70120000 (Planlegging igangsatt)

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

Info: Planlegges og jobbes for en områderegulering av området.

PlanID: 11240000 (Opphevet)

Plannavn: BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN

PlanID: 40110003 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN

Info: Planlegges for oppføring av bygg tiltenkt forretning/kontor/lager/tjenesteyting på
nabotomt.

PlanID: 7490000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL

PlanID: 63070000 (Avvist)

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG

PlanID: 410100 (Endelig vedtatt arealplan)

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

PlanID: 63580000 (Avvist)

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER

PlanID: 4045100 (Endelig vedtatt arealplan)

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

PlanID: 40110002 (Endelig vedtatt arealplan)

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

PlanID: 16590001 (Endelig vedtatt arealplan)

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

PlanID: 40020000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK

PlanID: 18740000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

PlanID: 70730000 (Planlegging igangsatt)

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

Info: Planforslag for framtidig byutvikling på Damsgård. Konferer megler.

PlanID: 71460000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør

Info: Planlegges og jobbes for en områderegulering av området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

157/10 (Damsgårdsveien 127) - Påbygg - Annen forretningsbygning -
Igangsettingstillatelse - 15.07.2024

157/4 (Damsgårdsveien 127) - Påbygg - Annen forretningsbygning -
Igangsettingstillatelse - 15.07.2024

Andre opplysninger:

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over
grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 8 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 53 208,-. Utleggene omfatter betalingsutsettelse, innhenting av kommunal informasjon, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantedokument og innhenting av informasjon fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Jakob Stuland Songstad
Eiendomsmeglerfullmektig
jakob.songstad@aktiv.no
Tlf: 974 82 984

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

29.04.2026

Velkommen hjem!



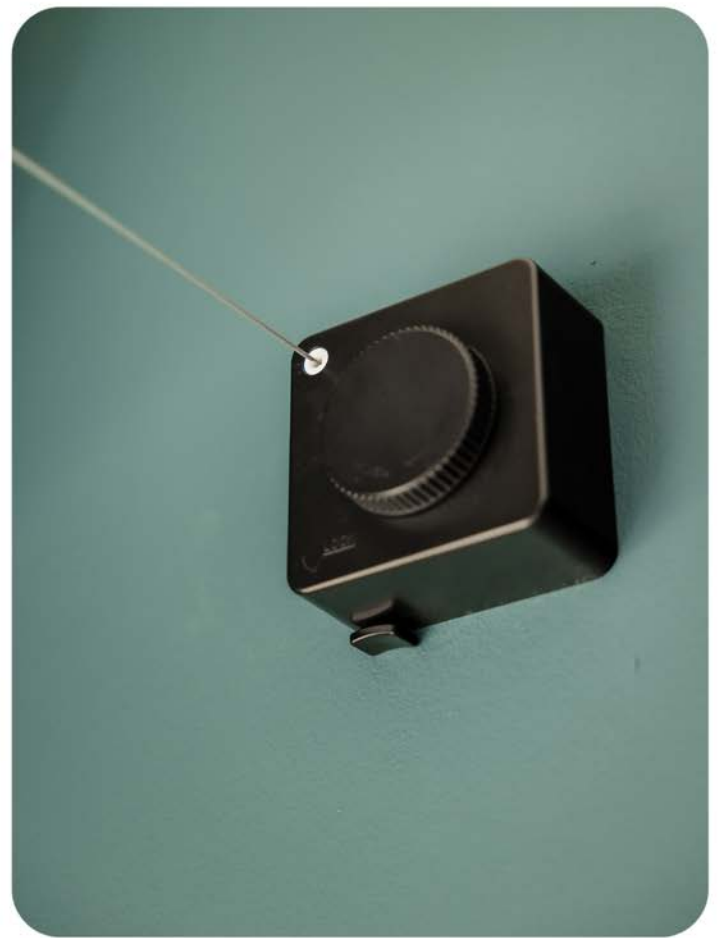
ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Carl Konows gate 36 , 5162 LAKSEVÅG
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 157, bnr. 34, snr. 44

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



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22438-1168

Referansenummer: QG3750

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

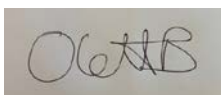
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027



Medlem av




Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og etasjeskiller av betong. Det er yttervegg i betong og trekonstruksjoner. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med membran/belegg eller lignende. Taket er ikke besikttet.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dør:

Leiligheten har brannklassifisert (B-30) entrédør.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad. Veggene har malte og slette flater. Det er delvis fliset på bad. Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:

Det er varmekabler på badet.
Det er radiator under vindu.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: 2,9m²

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekksanlegg i bygget.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken fra Ikea har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap, nedfelt vask, oppvaskmaskin, platetopp,

komfyrvakt og stekeovn.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner til leiligheten er plassert i felles gang i 4.- og 5. etasje.
Det er sluk og avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk på bad og kjøkken.
Det er tilluftsventil i yttervegg.

Varmtvann:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg:

Det er skru- og automatsikringer i sikringskapet som er plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er for det meste bebygget, men inneholder også parkeringsplasser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

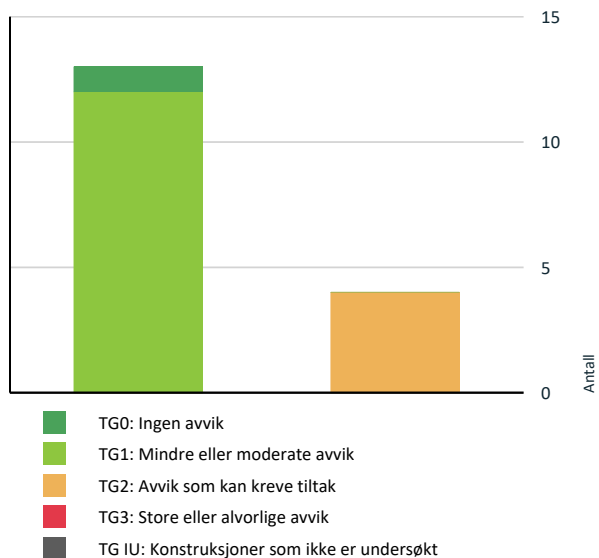
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken: 3,3m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,9m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert (B-30) entrédør.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad.

Veggene har malte og slette flater. Det er delvis fliset på bad.

Innvendige tak har malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av skjevheter ble det foretatt målinger i stue.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD: 2,9M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekksanlegg i bygget.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

5. ETASJE > BAD: 2,9M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD: 2,9M²

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD: 2,9M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Hjemmelshaver opplyser at membranarbeid er utført i egenregi, og det er ikke fremlagt dokumentasjon eller bilder fra utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og kan innebære økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid dersom arbeidet ikke er utført fagmessig. Det anbefales nærmere kontroll av våtrommet.



5.ETASJE > BAD: 2,9M²

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD: 2,9M²

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksanlegg i bygget.

5.ETASJE > BAD: 2,9M²

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN: 3,3M²

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, nedfelt vask, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og stekeovn.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist waterguard/lekkasjesikring til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I rom uten sluk eller vanntett gulv, er det krav om lekkasjesikring ved installasjon av vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskiner. Det anbefales å montere waterguard/lekkasjesikring for å forhindre større fuktskader ved en potensiell lekkasje.

5. ETASJE > KJØKKEN: 3,3M²

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner til leiligheten er plassert i felles gang i 4.- og 5.etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er sluk og avløpsrør av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk og avløpsrør av støpejern: 50år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk på bad og kjøkken. Det er tilluftsventil i yttervegg.

Det er ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler på badet.

Det er radiator under vindu.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er skru- og automatsikringer i sikringsskapet som er plassert i felles gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1967

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	25			25	
11.Etasje		1		1	
SUM	25	1			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré: 2m ² , kjøkken: 3,3m ² , bad: 2,9m ² , stue/alkove: 15,8m ²		
11.Etasje		Bod i 11.etasje: 1,2m ²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer eksternt bod i 11.etasje. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 2m²

Kjøkken: 3,3m²

Bad: 2,9m²

Stue/alkove: 15,8m²

Eksternt bod i 11.etasje: 1,2m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ifht målereglene NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om:

- Lagt nye varmekabler, støpt nytt gulv, lagt ny membran, installert nye fliser, installert badekar, installer spotter og ledlist i 2022, utført av selger.
- Lagt nytt opplegg til dusj. Utført av VVS Miljøteknikk i 2022/2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør
	Steffen Gløppen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	157	34		44	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Carl Konows gate 36

Hjemmelshaver

Gløppen Steffen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og etablert boligområde i Carl Konows gate på Laksevåg, med kort avstand til Bergen sentrum. Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger, samt enkel tilkomst til hovedveinettet. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, og nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs sjøen og i omkringliggende grøntområder. Beliggenheten fremstår som praktisk og sentral, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget, men inneholder også parkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	26.04.2026	
3	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Steffen Gloppen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Carl Konows Gate 36

5162 Laksevåg

4601-157/34/0/44



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: VVS Miljøteknikk

Beskrivelse av arbeidet: La opp nytt opplegg til dusj.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet, Lagt nye varmekabler, støpt nytt gulv, lagt ny membran, installert nye fliser, installert badekar, installer spotter og ledlist.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt ny membran etter forskriftenene men av en ufaglært person.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det ble funnet veggdyr i bygget 2022, dette ble behandlet av profesjonelle og det er ikke vert noen observasjoner siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pelias norsk skafedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Eigendeler ble lagt på fryselager, tørkestøv langs alle lister og kroker samt veggdyr feller plassert rundt i leiligheten.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Radiatorer i hele bygge ble byttet av profesjonelle

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til stue, kjøkken og bad. Egen stikk for platetopp, egen stikk for stekeovn og en for oppvaskmaskin/ kjøleskap/ microbølgeovn. Fjernet gamle kabler og trukket nye, lagt inn nye brytere og stikkontakter

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

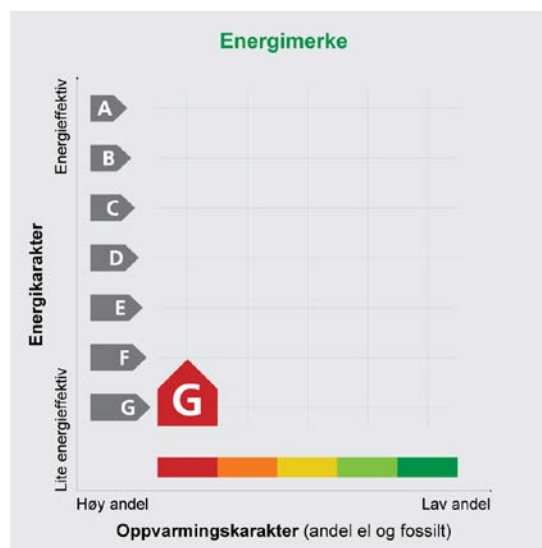
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Carl Konows gate 36
Postnr	5162
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	157
Bnr.	34
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	139636937
Bolignr.	H05014
Merkenr.	A2017-755862
Dato	26.03.2017



Eier	Jarle Fønnes
Innmeldt av	Jarle Fønnes

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

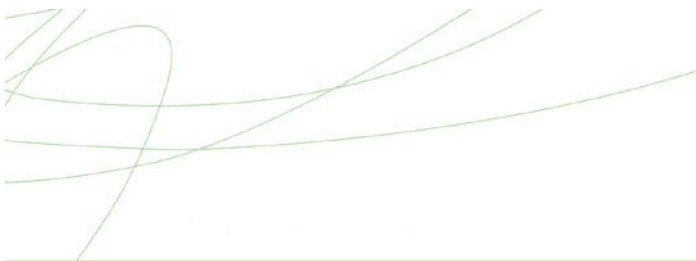
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

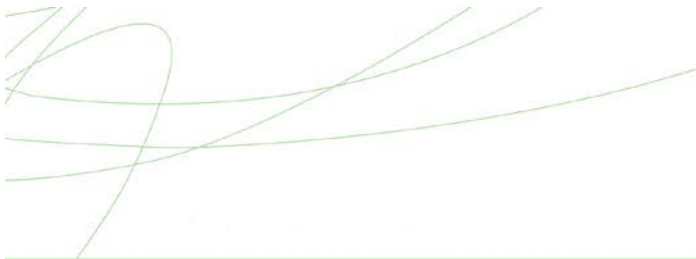
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Utskifting av brenner på kjelanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

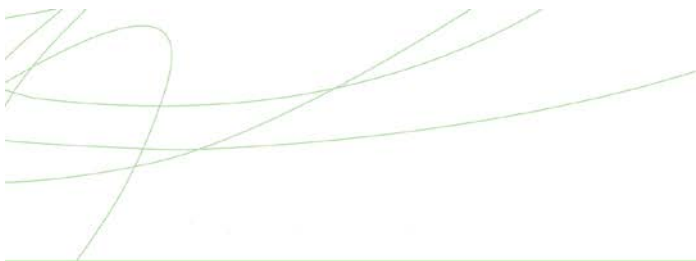
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	26
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Carl Konows gate 36

Postnr/Sted: 5162 LAKSEVÅG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H05014

Dato: 26.03.2017 23:40:09

Energimerkenummer: A2017-755862

Ansvarlig for energiattesten: Jarle Fønnes

Energimerking er utført av: Jarle Fønnes

Gnr: 157

Bnr: 34

Seksjonsnr: 44

Festenr:

Bygnnr: 139636937

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

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

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

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

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

Tiltak 13: Utskifting av oljekjel til biokjel

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Reduser innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

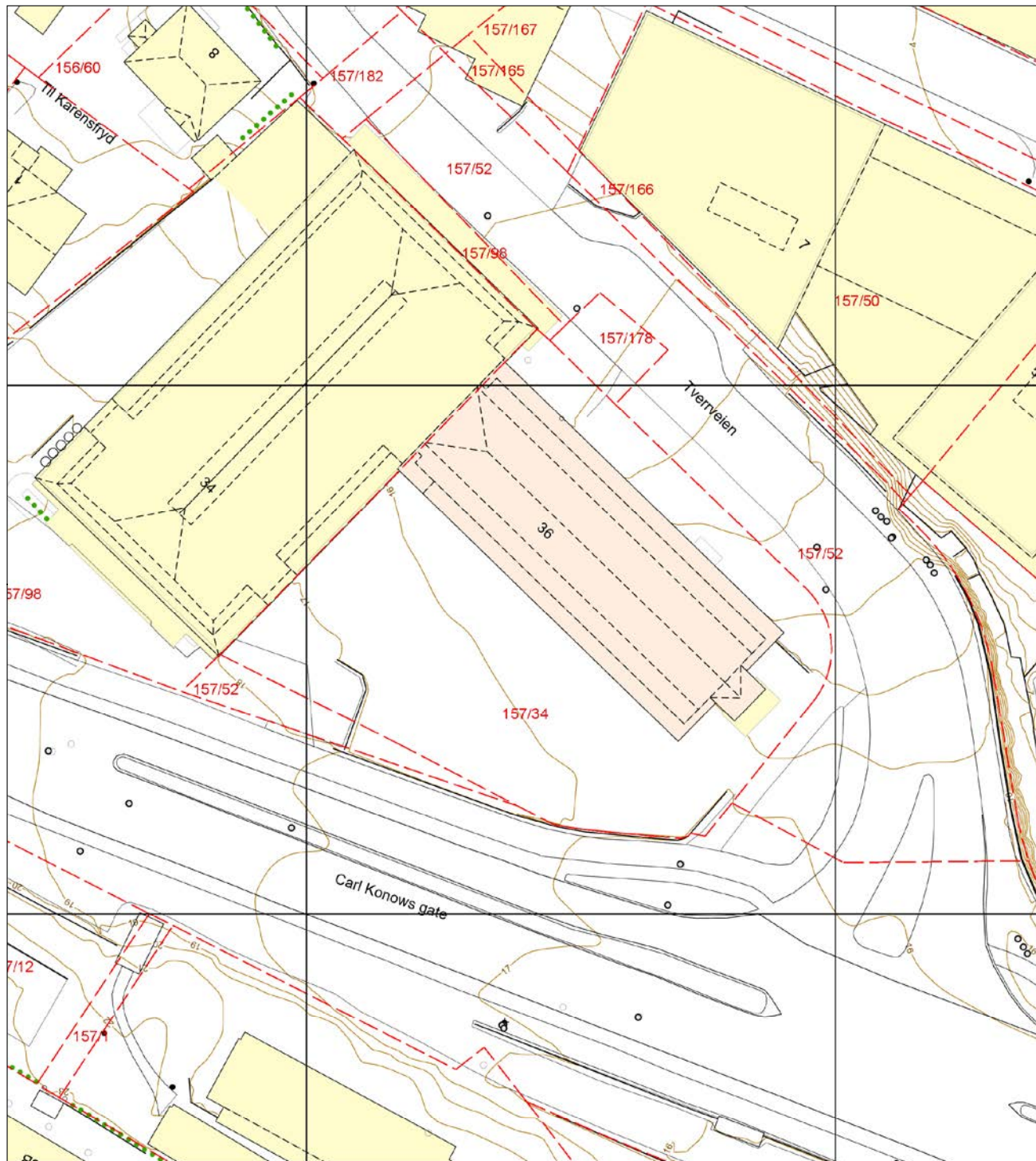


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/34/0/44
Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG



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

Nabolagsprofil

Carl Konows gate 36 - Nabolaget Frydenbø - vurdert av 127 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.) 401 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 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

Trygt 66/100



Kvalitet på skolene

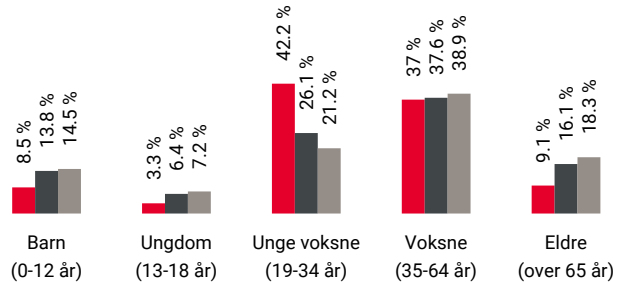
Bra 65/100



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) 96 barn	9 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km
Den Internasjonale barnehage Laksevåg... 29 barn	13 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



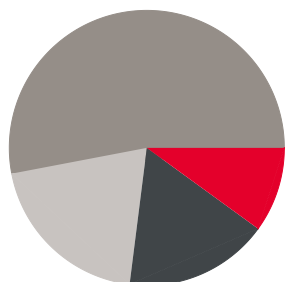
Kvalitet på barnehagene

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»

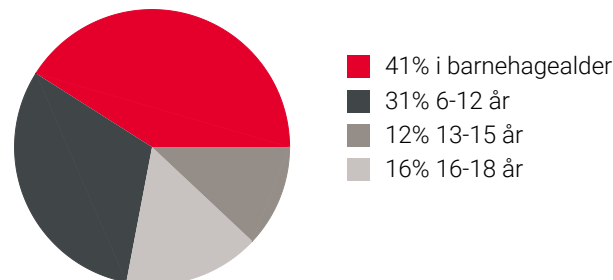
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sundt	21 min	🚶
	Apotek 1 Nygårdsgaten	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

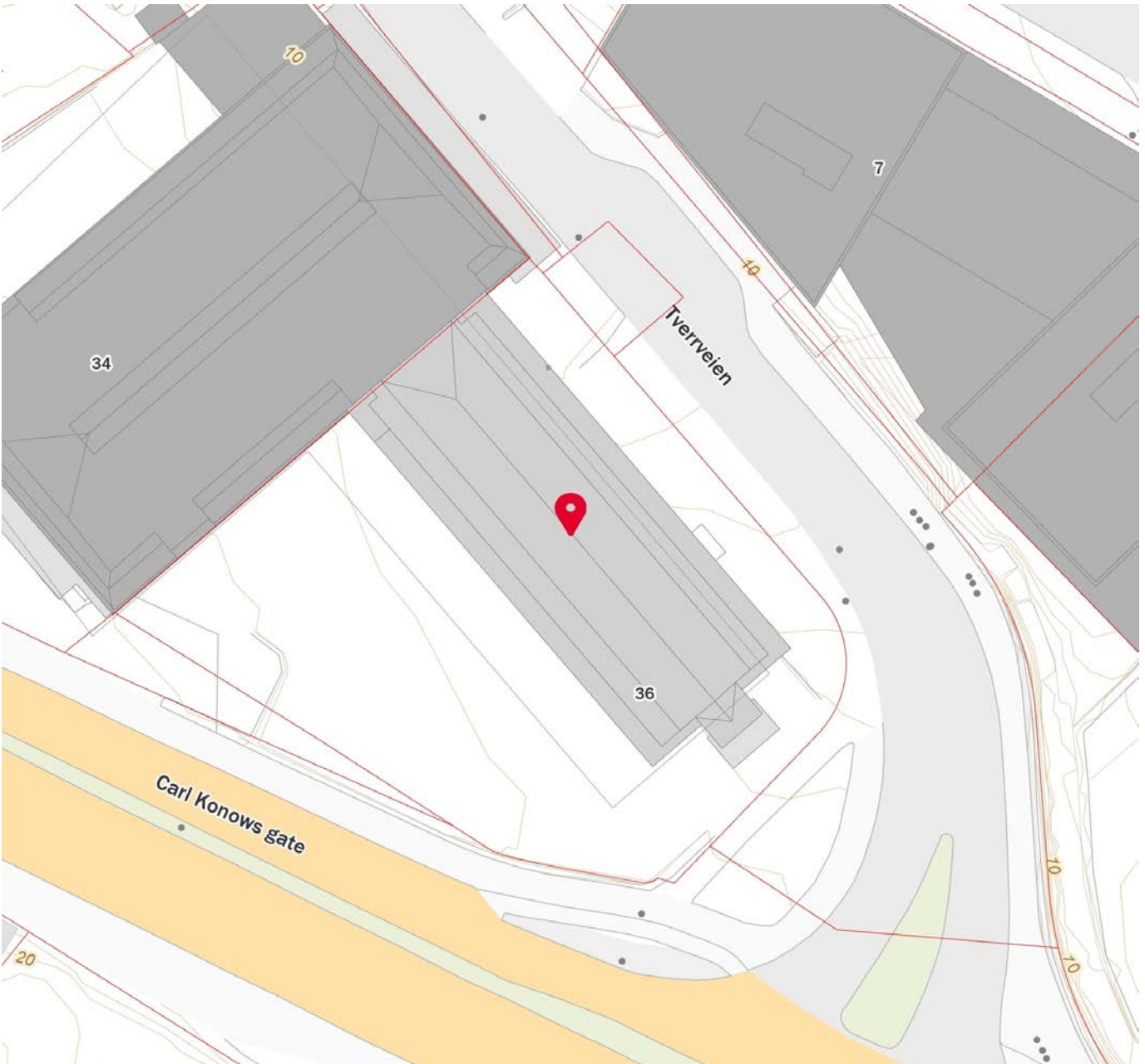
- Frydenbø
- Bergen
- Norge

Sivilstand

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



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 2026



 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 2026

VEDTEKTER

for
Carl Konowsgt. 36 - sameie.

Dagb. nr.
25896 - 1.12.75
Bergen byskriverembete

§ 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 sameiermøte, som blandt de valgte utpeker formannen. Dipl. ing. Kaare Backer, Bergen A/S har rett til å være sameiets forretningsfører med de begrensninger som fremgår av vedtektene § 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 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 noppfordret.

§ 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. 5.000,- i selveierseksjonen, prioritert etter 90% av 1. gangs salgssum for vedkommende leilighet, uten opptjansrett. Senere har dette dokument plikt til å vike prioritert 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 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 skjøte på sin andel. Inntil dette tidspunkt har Dipl.ing. Kaare Backer, Bergen A/S rett til å forvalte sameiet.

Disse vedtakene 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

af vedlegg

Vedtekter
for
Carl Konowsgt. 36 – sameie.

§ 1.

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

§ 2.

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

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

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

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelse.

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

§ 4.

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

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

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

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 8.

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

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

§ 9.

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

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

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

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

§ 11.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter denne kontrakt, deponerer hvert medlem hos forretningsføreren (eller styre) en pantobligasjon stor kr. 3.000,- i selveierseksjonen, prioritert etter 90% av 1. gangs salgssum for vedkommende leilighet, uten opptrinnsrett. Senere har dette dokument plikt til å vike prioritert 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 gjerratt misligholdelse av sine forpliktelser like overfor sameiet, eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

§ 12.

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

§ 13.

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

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

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


Terje Moe
Styreformann


Lars Petter Holgersen
Styremedlem


Kjetil Nordanger
Styremedlem

Innkalling til
Årsmøte
SS Carl Konows gate 36



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for SS Carl Konows gate 36

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

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

20.05.2025

Styret

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

2. Årsberetning 2024

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

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

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

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

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

Mars 2025: Solibo og Obos forretningførsel

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

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

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

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

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

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

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

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

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

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

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

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

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

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

Andre mindre ting:

- * Fjerning av vrakbil fra parkeringen
- * 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

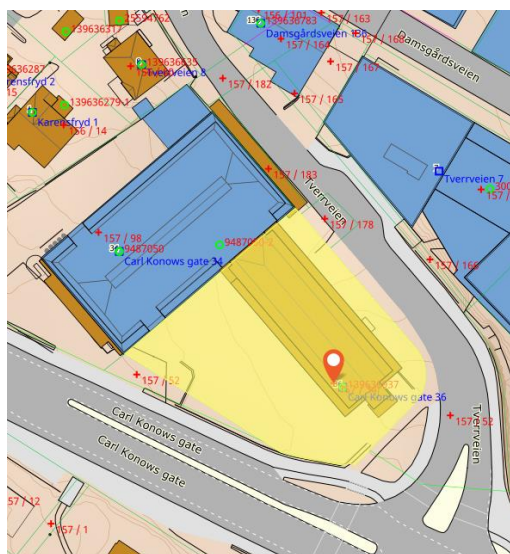
1.1 Formål

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 ivaretatt.

1.2 Omfang og opplysninger om bygget

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

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



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

Det er her valgt å benytte nyere betegnelse på krav til bæring, overflater, materialer osv. Dette for å unngå misforståelse ved eventuelle utbedringer, da de nye 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 vektet 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 byggsaum. 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]. Monteringsanvisningen 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 rømningskilt 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 tilfredsstillende R 90 A2-s1, d0 [A 90], mens det sekundære bærende systemet skal tilfredsstillende 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 byggskum og det er ikke tett mot trapperommet. Dører som er tette med byggskum, er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Når dører er tettet med byggskum, kan dette medføre at en brann lett sprer seg inn i trapperommet, som også er rømningsvei. I og med at byggskum er brennbart, kan det også være med å bidra til en brann.

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



Avvik, brannceller:

1. Enkelte dører har ukjent brannmotstand, og karmen er fylt med byggsaum. 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 gummilist øverst.

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

Ingen avvik registrert på materialvalg.

3.3 Sikkerhetsanlegg og utstyr

Bygget er utstyrt med et kategori 1 brannalarmanlegg, hvor fellesarealer og rømningsveier er dekket med detektorer, og det er ingen detektorer i boenhetene. Loftetasjen 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 beferingen. 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 beferingen. 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 brannsikkerheten.

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

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

Avvik, Sikkerhetsanlegg og utstyr:

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

3.4 Rømning

Rømning fra underetasje/ kjeller:

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

Rømning fra 1. etasje:

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



Rømning fra 2. til 10. etasje:

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

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

Rømning fra loftsetasje og takterrasse:

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

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

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

Avvik, rømning:

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

3.5 Brannspredning mellom byggverk

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

Iht. BF 85 stilles det krav til bygninger som har mindre innbyrdes avstand enn 8 meter. Følgende krav skal være 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 skjernet.



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
Forretningsførsel		145 290	137 520	145 293	159 822
Andre honorarer		526 923	0	16 250	16 250
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		585 865	680 898	726 624	907 715
Energikostnader		296 148	496 885	580 000	550 000
Andre driftskostnader	6	639 536	1 095 571	797 560	916 914
Vedlikehold	7	547 357	821 527	710 000	920 000
Tap ved salg av eiendeler		0	309 250	0	0
SUM KOSTNADER		3 136 012	3 923 474	3 370 438	3 885 389
DRIFTSRESULTAT		1 088 997	37 281	524 246	543 559
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		35 563	3 075	0	0
NETTO FINANSPOSTER		35 563	3 075	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 3	1 124 560	40 356	524 246	543 559
Overføringer og disponeringer		1 124 560	40 356	0	0

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

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

Sted: _____, dato: _____

Vegard Leksen
Styreleder

Arvin Gholami
Styremedlem

Erika Koncz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

Note 3 - Egenkapital

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

Note 4 - Andre inntekter

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

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

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 6 - Andre Driftskostnader

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

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	93 464	358 577
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 346	0
6640 Periodisk vedlikehold	420 647	364 822
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 899	30 138
6695 Forsikringskadesaker	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 avvike 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.



Shape the future
with confidence

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

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

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



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status 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:

Møterefereent 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 brannsikert 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 fyrrrom (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 oppspareingstiden 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 varmpumpe teknologi (lavere strømforbruk).

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

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

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

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

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

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

Mars 2025: Solibo og Obos forretningførsel

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

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

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

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

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

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

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

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

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

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

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

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

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

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

Andre mindre ting:

- * Fjerning av vrakbil fra parkeringen
- * 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 fratredelse vil medføre ekstraordinær generalforsamling med valg av nytt styremedlem).

Elin Marie Bauge meldte sitt kandidatur som styremedlem også her.

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

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

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt i 2 år:

Erika Koncz

Arvin Gholami

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Vegard Leksen styreleder valgt for 2 år i 2025

Erika Koncz styremedlem valgt for 2 år i 2025

Arvin Gholami styremedlem valgt for 2 år i 2025

6. Saker

Ingen saker ble mottatt innen innkalingen.

Følgene saker ble diskutert under årsmøtet:

1. Valgkomité for styret

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

2. Avregning av varmtvann og radiatorvarme

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

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

3. Stemmerett for seksjonene i 2. etasje

Det er uklart 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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Jakob Stuland Songstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 974 82 984
E-post: jakob.songstad@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 viderefordlet 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