



CARL KONOWS GATE 36





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	19
Tekniske dokumenter	38

VELKOMMEN TIL

Carl Konows gate 36

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Carl Konows gate 36!

Leiligheten fremstår moderne og innbydende, med en praktisk planløsning og tidsriktige farger som skaper et stilrent uttrykk. Beliggenheten på populære Damsgård er både sentral og attraktiv, med kort vei til alt du trenger i hverdagen - enten det er butikker, kollektivtransport, fine turområder eller studiesteder.

Høydepunkter:

- Mye naturlig lys, gode rom og praktisk planløsning
- Nyere overflater fra 2023
- Baderomsinnredning fra 2022
- Kjøkken fra 2022
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Felles takterrasse i 12. etasje
- Felles parkering



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Carl Konows gate 36

Prisantydning	2 990 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	89 912
Totalpris	3 065 295
Fellesutgifter	3 937 / mnd
Bruksareal	53 m²
BRA-i	53 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1967
Tomt	1 553 m² eiet tomt























EIENDOMMEN

Lys og innholdsrik selveierleilighet | Moderne standard | Overflater fra 2023 | Sentral beliggenhet på Damsgård!

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 53,0 m²
- BRA-i: 53,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten inneholder følgende:

- Entré 3,42 m², stue/Kjøkken 23,8 m², bad 6,46 m², soverom 4,50 m² (ikke godkjent), soverom 6,92 m² og walk-in closet (bod) 4,8 m²

Standard

Moderne og lys selveierleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Damsgård!

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard, med oppgraderte overflater fra 2023, tidsriktige fargevalg og flott enstavs-laminat på gulv. Planløsningen er svært praktisk og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et innbydende og sosialt preg, perfekt for sosiale sammenkomster. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære.

Kjøkkenet fra 2022 fremstår lekkert, med moderne kvaliteter og tidløs innredning fra Epoq. Her er det

innredet med glatte fronter, benkeplate i laminat og kitchenboard-plater mellom skap. Av integrerte hvitevarer finner man oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap. Både over- og underskap gir godt med oppbevaringsplass.

Fra stuen er det enkel og praktisk tilkomst til leilighetens to soverom. Rommene har gode muligheter for innredning med seng, garderobeskap og eventuelt et skrivebord. Fra det største soverommet kommer man videre til en praktisk bod, som kan benyttes som et walk-in-closet. Det fremgår av originale byggetegningene at det opprinnelig var ett stort soverom, som senere er delt opp i to separate rom. Begge rommene er godkjent til varig opphold, men det minste rommet oppfyller ikke krav til størrelse for bruk som soverom.

Leiligheten har et flott bad med fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger. Her er det innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Baderomsinnredningen, med unntak av toalettet, ble oppgradert i 2022. Det er opplegg for vaskemaskin og varme i gulv.

På varme dager kan man ta turen opp til byggets takterrasse, som fritt kan benyttes av beboerne. Terrassen ble malt og møblert på nytt i 2025, og er et perfekt sted for både avslapning og sosiale stunder.

Sameiet har også et fellesvaskeri i 1. etasje - her ble det satt inn nye maskiner i 2024.

Velkommen på visning!

Byggemåte

Bygget er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser. Yttervegger av bindingsverk som er kledd med fasadeplater og mur. Etasjeskiller av betong. flatt tak som er tekket med papp/gummibelegg. Malte trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 12.08.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

ELEKTRISK ANLEGG |

El. anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er

plassert på 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.

- 1957

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

- Nei. Det er gjennomført noe elektrisk arbeid av en faglært elektriker som en vennetjeneste (udokumentert). Vedkommende har byttet fastmonterte lamper i tak på kjøkken og bad, samtlige brytere og stikk, og byttet stikket til komfyren og laget ny strømkurs til platetopp. Det ble satt opp to nye lyspunkt (LED) under vindu i stue og under kjøkkenskap. Kontrollpanelet til varmekabler på bad er også byttet

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent

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

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

Generelt om anlegget:

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

- Nei

9. Er der synlige 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. Etter en helhetsvurdering av del el.anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar:

- El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

- Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligen har fått følgende TG2:

UTVENDIG

VINDUER |

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Sameiet planlegger å skifte ut vinduene på sjøsiden i 2026/2027. Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar. Årstall: 1982. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket
- Det er opplyst at vinduer skal skiftes av sameiet

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskiftning av vinduene for å hindre ytterligere forringelse av karmene og redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap
- Kostnadene forbundet med tiltaket må påregnes, og dette er noe sameiet bekoster av oppsparte midler

DØRER |

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Dørbladet har noe bruksslitasje i overflaten

Konsekvens/tiltak:

- Dørbladet bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon og økt risiko for skader på døren

INNENDIG

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN |

Bygningen har etasjeskille i betong med oppført tregulv. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulvet i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

- Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til oppsprekking i gulvbelegg og knirk over tid. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet

RADON |

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner

INNVEDIGE DØRER |

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Formpressede hvite fyllingsdører. Skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Baderomsdør må justeres

- Sår i dørblad, skyvedør

- Dør til walk-in-closet er ikke listet

Konsekvens/tiltak:

- Baderomsdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon

- Sår i dørblad på skyvedør bør utbedres for å forhindre videre skade og for å opprettholde estetikk og funksjon

- Lister på dør til walk-in-closet må ferdigstilles for å sikre et komplett og pent resultat, samt hindre støv og smuss i å samle seg i åpningene

VÅTROM

OVERFLATER GULV |

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Eier har opplyst at det er skiftet innredning, diffusjonsåpen membran og lagt nye fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

- Det er påvist avvik i fuger

Konsekvens/tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense

utviklingen

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Fliser med bom og avvik i fuger bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling, som løse fliser, vanninntrengning og redusert levetid på gulvkonstruksjonen. Dersom membranen under flisene blir skadet ved utbedring, må det sikres at denne blir korrekt reparert for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT |

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet rundt funksjon og økt fare for vannskader.

VENTILASJON |

Det er felles mekanisk avtrekk i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke luftespalte på dør

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet
- Manglende luftespalte kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler
- Tiltaket vil medføre en mindre kostnad
- Kostnadskonsekvens

KJØKKEN

OVERFLATER OG INNREDNING |

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken type Epoq. Kitchenboard-plater mellom skap. Det er montert nye stoppekraner, forlenget vannrør, plugget diverse rør og åpnet vegg i forbindelse med fornyelse av innredningen. Årstall: 2022. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder
- Mindre sprekk i benkeplate

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum
- Komfyrvakt må monteres

AVTREKK |

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Sameiet tillater ikke tilkobling til felles anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og

heller ikke andre forserte/mekaniske
avtrekksløsninger fra kokesonen

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert
avtrekk ut fra kokesonen. Manglende mekanisk
avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko
for fuktskader og luktproblemer i boligen. Det bør
avklares med sameiet om det finnes alternative
løsninger som kan godkjennes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNLEDNINGER |

Innvendige vannledninger er av kobber. Dusjbatteri
og blandebatteri er byttet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger
nærmer seg
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden
anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan
skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det
være naturlig med utskiftning av rør

Det anbefales at anlegget kontrolleres av
fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt
risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av
alder på vannledningene, noe som kan føre til
fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

AVLØPSRØR |

Soilrør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre
forstoppelse i rør. Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det
være naturlig med utskiftning av rør
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da
mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være
økt risiko for lekkasjer eller forstoppelser, noe som
kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og
behov for kostbare reparasjoner.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende.
For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak
bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på
eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport
som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å
kontakte bygningsesakkyndig ved eventuelle
bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til feil eller om har vært utført
arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Diverse arbeid på kjøkken. Montert nye
stoppekraner, forlenget vannrør og plugget diverse
rør og åpnet vegg. Arbeid utført av Ø. Antonsen
AS

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

Januar - Februar 2025:

- Fløysand Tak har i samarbeid med vaktmester
Bevar utbedret lekkasje på tak. Resten av taket ble
vurdert som i god stand

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

- Faglært elektriker har utført diverse vennetjenester i bolig. Nytt stikk og strømkurs til komfyr. LED-belysning på kjøkken og i stue, samt brytere, stikk og kontrollpanelet til varmekabler på badet er skiftet

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

Oktober 2024:

- Fag Elektrikeren AS - Elektrisk tilstandsrapport av bygget. "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". Sameiet har siden dette skiftet ut all belysning innvendig og utvendig i fellesarealer

Juni - november 2024:

- FireSafe - Brannteknisk tilstandsrapport for bygget. Sameiet har begynt å utbedre avvikene, hvor bytting av vinduer i hovedtrappegang er prioritert da de ikke møter påfallende krav med tilknytning til næringsbygg i Carl Konowsgate 134

November 2024:

- Nordisk Ventilasjonrens - Vurdering rens av ventilasjonsanlegg. Ved kontroll av strømtrekk på ventilasjonsmotor ble det konkludert med at det var lav til normal belastning og ikke behov for rens

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

2024:

- Utendørsbelysning - Fagelektrikeren AS. Sameiet har installert utendørsbelysning på bygget i 2024

for å øke sikkerheten for beboerne i samarbeid med Fag Elektrikeren AS

2023:

- Heis i fellesareal - Altheis AS. Oppgradering av heiskabinettet i 2023, som ga heisen et mer moderne utseende. Reparasjoner av defekte komponenter som hadde nådd en alder på rundt 20 år

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

- Låsesystemet til bygget har gått ut av produksjon hos Heikki Bruvik - Låsesylindere til dører og postkasser skiftes i 2025

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

August 2024:

- Pågående: Inkassosak/Tvangssalg av Næringsseksjon 2. Eier av Seksjon 2 - CARL KONOWS GATE 36 NÆRINGSUTLEIE AS har ikke betalt felleskostnader i lang tid. Næringsseksjonene er uenig i nivået de betaler felleskostnader på. Dette er en pågående sak hvor styret har bistand fra Vestbos advokat. Styret kan kreve tvangssalg av seksjon 2, men jobber for en minnelig løsning for å unngå konflikt

Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det ble påvist skadedyr i 5 enheter i 2021 (tysk kakerlakk). Affekterte leiligheter fikk bistand av CYTEX AS for å bekjempe problemet. Videre ble det gjennomført en fullstendig gjennomgang av hele bygget av Anticimex i 2023 med søkshund for å kartlegge veggdyr. Affekterte leiligheter fikk bistand for å bekjempe problemet. Det har ikke

blitt påvist noen skadedyr siden dette, og selger har ikke opplevd tegn til dette i bolig

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

- Det ble påvist skjeeggkre i en boenhet i 2021. Dette ble utbedret ifb. samarbeid med CYTEX

Tilleggs kommentar:

- Boligen har fremstått som problemfri under selgers botid

Innvendige overflater

- Gulv av laminat
- Veggene har malte plater og malt betong
- Innvendige tak har malt betong
- Etasjeskille i betong med oppforet tregulv

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger av kobber
- Avløpsrør av støpejern
- Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken (forøvrig naturlig ventilasjon)
- Felles sentralanlegg for varmtvann
- Elektrisk oppvarming
- Elektrisk anlegg med automatsikringer
- Røykvarslere og pulverapparat

Energimerking

Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Radiator har tidligere vært installert i leiligheten, og kan monteres på nytt om ønsket i følge eier.

Tomten

1553,00 m² eiet tomt.

Parkering

Sameiet har felles parkeringsplasser utenfor bygget. Beboere kan benytte plassene ved å registrere bilens skiltnummer via styret. Plassene er ikke faste, men kan fritt benyttes av sameiets beboere etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Det er kun mulig å registrere 1 bil per seksjon.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger opplyser om at alle møbler, foruten vaskemaskin kan medfølge salget etter avtale.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Carl Konows gate 36 bor man i attraktive omgivelser sentralt på Damsgård. Beliggenheten gir deg den perfekte balansen mellom en effektiv hverdag og rolige omgivelser, samtidig som man har byens fasiliteter like i nærheten.

Dagligvarehandelen tar man på Spar Karensfryd eller Rema 1000 Gyldenpris. Skulle du trenge et ytterligere servicetilbud er Bergen sentrum kun en kort gåtur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og helsetjenester. Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med busstopp få minutter unna. Herfra går det hyppige avganger til Haukeland sykehus og flere av bydelene.

Skole- og barnehagetilbudet i området er svært godt med gangavstand til blant annet Gyldenpris barnehage, Kirkebukten barnehage, Damsgård skole og St. Paul skole. For ungdommene er det Bergen Private gymnas og Metis privatistiskole skole som er nærmeste alternativ. I tilknytning til skolene finner man idrettstilbud - perfekt for den som er interessert i friidrett, fotball, håndball, basketball eller svømming. For studenten er det gangavstand til Handelshøyskolen BI, UiB, Noroff og flere av byens populære studieinstitusjoner.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur langs promenaden, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i nærområdet. Fra leiligheten kan du

enkelt ta turen opp Damsgårdsfjellet, eller legge ut på den noe mer utfordrende turen opp Løvestakken. Den nye Løvestien er et flott alternativ for både gåturer og joggeturer - den strekker seg helt til Krambua og gir fantastisk utsikt underveis. For deg som liker å trene innendørs er SATS Damsgård og EVO Damsgårdssundet yndede alternativer.

Området rundt Damsgårdssundet er svært populært og er et perfekt sted for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet. Rett over på andre siden av Småpudden finner man blant annet bystranden, flytende badstu, Nygårdsparken, Bergenkaffebrenneri og Cornerteateret. Det er også kort vei fra leiligheten til vakre og historiske Damsgård Hovedgård.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelse i nærområdet

Tilsvarende bebyggelse i nærområdet.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Carl Konows Gate 36, Org.nr: 913 945 700

Forretningsfører: Vestbo

Sameiet består av 130 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 37/3395

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt

salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer: 1768528

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 937,- pr. mnd. og inkluderer:
Internett, varmtvann, felles byggforsikring og diverse driftskostnader.

Styreleder informerer om at det vurderes utskifting av vinduer mot sjøsiden, samt andre energiltak. Det er foreløpig ikke fastsatt når arbeidene eventuelt skal gjennomføres, eller hva de totale kostnadene vil bli, men det spares foreløpig opp penger slik at låneopptak ikke blir nødvendig.

I uke 40 skal alle låssylindere i sameiet byttes til ny mekanisk lås fra Heikki Bruvik.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 01.09.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 01.09.2025.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Ny eier skal godkjennes av styret.

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må godkjennes av styret.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 10 875 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 583 059,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 332 235,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 74 750,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 079 912,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for "reparasjon bolig" datert 21.02.2017.

Det foreligger ferdigattest for "ombygging" datert 25.06.1993.

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at

det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 04.03.1993, viser at det som ble byggemeldt som "soverom" er omgjort til to separate soverom og mellomgang. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Det gjøres oppmerksom på at det minste soverommet er godkjent for varig opphold, men oppfyller ikke dagens krav til størrelse, og er derfor ikke godkjent som soverom. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Eiendommen er i henhold til "LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN" regulert til boligbebyggelse, lager og industribebyggelse. Eiendommen ligger i byfortettingssone (BY2).

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40110000

Plantype: 30

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

Ikrafttrådt: 04.07.1960

Dekningsgrad: 97,7 %

PlanID: 63270000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL.,
SYKKELFELT CARL KONOWS GATE,
GYLDENPRIS - DAMSGÅRD
Ikrafttrådt: 21.06.2017
Saksnr.: 201010940
Dekningsgrad: 2,3 %

PlanID: 40110005
Plantype: 31
Plannavn: 1 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: 2019 - Annen veggrunn,
grøntareal
Dekningsgrad: 2,0 %

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

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

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY2
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner:
Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_2
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100 %

Gjennomføringssone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpGjennomføringSone
Hensynssonenavn: H820_3
Beskrivelse: Omforming Laksevåg
Dekningsgrad: 100 %

Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 33,7 %

Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - rød sone
Dekningsgrad: 66,3 %

Kommunedelplaner:
PlanID: 65270000
Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK
PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100 %

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 900526, tgl. 21.10.1930 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 405596, tgl. 11.11.1966 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 405854, tgl. 25.11.1966 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse av hybler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 402082, tgl. 25.04.1967 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 403111, tgl. 26.06.1967 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. arbeidsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 30010, tgl. 18.09.2003 - Resek/deling av seksjon
OPPDELING AV:
SNR: 4
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 550/6790

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/6790

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må

følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Styreleder informerer om at styret godkjenner både lengre korttids- og langtidsutleie, forutsatt at eier og leietaker følger husordensreglene og tar hensyn til øvrige beboere.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Carl Konows gate 36
157/34/0/126 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Maiken Von Gunten Garen

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00166
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS og boligkjøperforsikring for HELP Forsikring AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å

sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://www.help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket

kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For

ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,333 % av salgssummen inkl. mva

(minimum 39 990 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00

Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 19 990,00

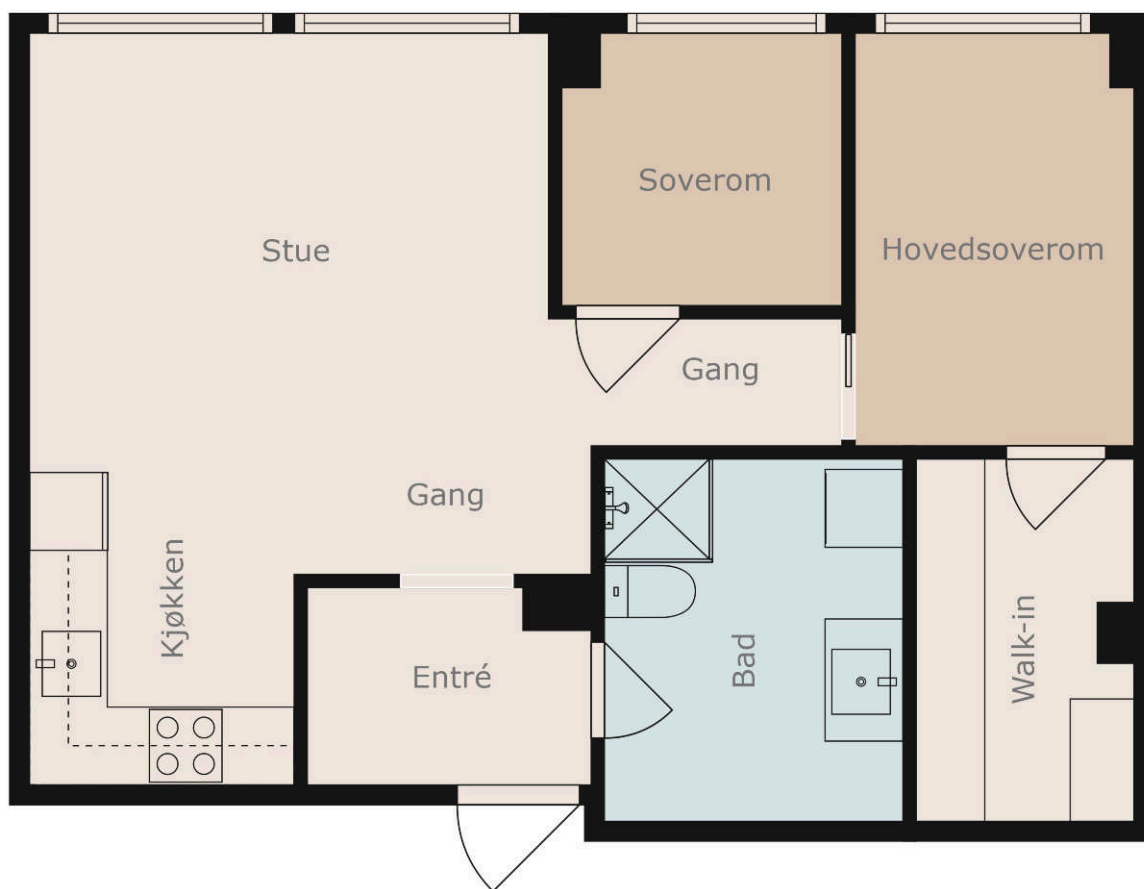
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.09.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

TEKNISKE DOKUMENTER

Carl Konows gate 36

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Gyldenpris Nord Linje 6, 10, 19, 20	3 min 0.3 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	20 min 1.7 km
Byparken Linje 1, 2	21 min 1.7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	22 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.2 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	6 min 3.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 3.2 km
Bergen Private Gymnas	22 min
Metis privatistiskole 410 elever	22 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Kvalitet på skolene

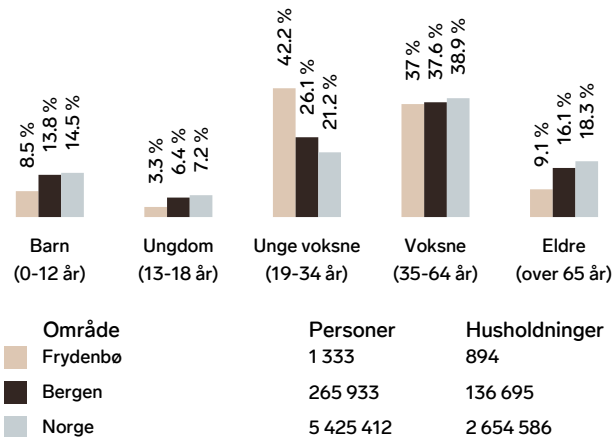
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



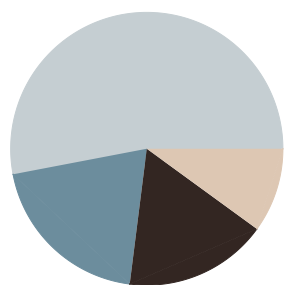
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽	Damsgård, Jansonmarken	8 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
⚽	Munsterbekken ballplass	11 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🚴	SATS Damsgård	4 min	🚶
🚴	EVO Damsgårdssundet	9 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sundt

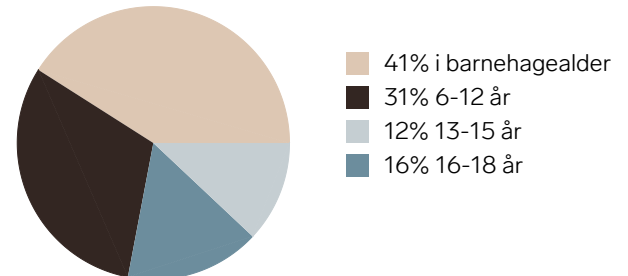
21 min



Apotek 1 Nygårdsgaten

18 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%

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

 BERGEN kommune

 gnr. 157, bnr. 34, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 18384-202016

Referansenummer: SI8563

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Høyblokk som er oppført i 1967 i h.h.t. Eiendomsdata.
Leiligheten har vanlig god standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Sameiet planlegger å skifte ut vinduene på sjøsiden i 2026/2027.
Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Vegger har malte plater og malt betong.
Innvendige tak har malt betong.
Nye overflater i 2023.
Bygningen har etasjeskille i betong med oppforet tregulv.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Formpressede hvite fyllingsdører
Skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og glassfiberstrie.
Taket er malt betong.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Eier har opplyst at det er skiftet innredning, diffusjonsåpen membran og lagt nye fliser på gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Alt utstyr skiftet i 2022 utenom toalett.
Det er felles mekanisk avtrekk i bygget .
Det er betongvegg bak dusj
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.
Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkken type Epoq.
Kitchen board-plater mellom skap.

Det er montert nye stoppekraner, forlenget vannrør, plugget diverse rør og åpnet vegg i forbindelse med fornyelse av innredningen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Sameiet tillater ikke tilkobling til felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Dusj batteri og blandebatteri er byttet.
Soilrør kan ruste fra innsiden, noe som kan medføre forstoppelse i rørene.
Det er avløpsrør av støpejern.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken for øvrig naturlig ventilasjon.
Radiator er fjernet kan monteres.
Det er felles sentralanlegg for varmt vann. Bereder ikke sett.
Dørtelefon med døråpner og kamera. Døråpneren er fjernstyrt via mobiltelefon (Defigo). Det nye systemet ble installert i 2021.
Elektrisk oppvarming.
El. anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert på gang
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.
Røykvarslere og pulverapparat

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

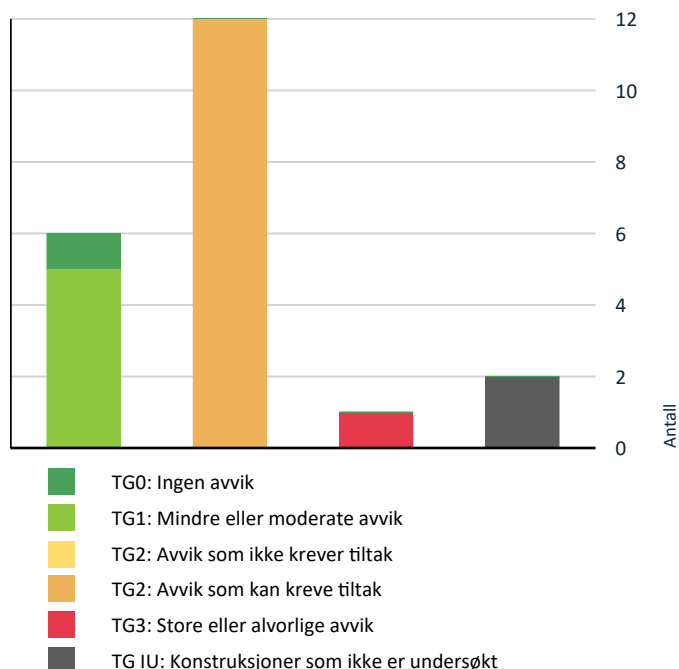
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke sett

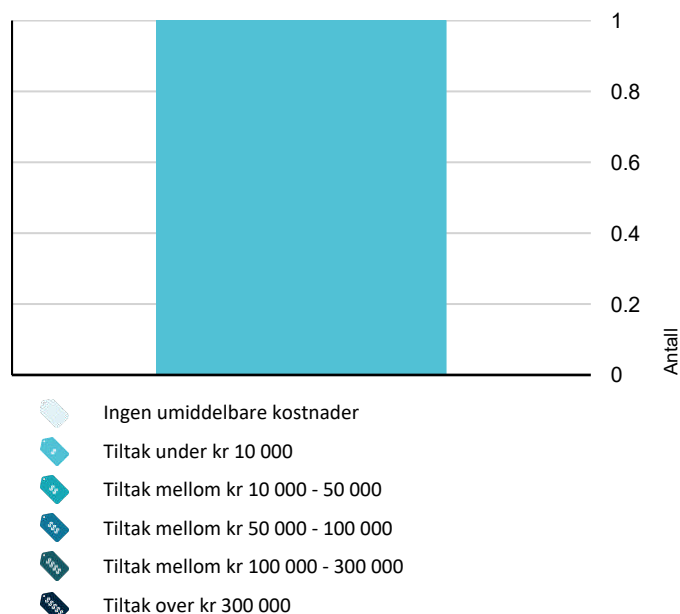
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023

Alle overflater ny + kjøkken ny + nye baderoms møbler.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Sameiet planlegger å skifte ut vinduene på sjøsiden i 2026/2027.

Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er opplyst at vinduer skal skiftes av sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduene for å hindre ytterligere forringelse av karmene og redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap.

Kostnadene forbundet med tiltaket må påregnes, og dette er noe sameiet bekoster av oppsparte midler.

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet har noe bruksslitasje i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon og økt risiko for skader på døren.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat.

Vegger har malte plater og malt betong.

Innvendige tak har malt betong.

Nye overflater i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille i betong med oppforet tregulv.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til oppsprekking i gulvbelegg og knirk over tid.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Formpressede hvite fyllingsdører
Skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderoms dør må justeres.
Sår i dørblad, skyvedør
Dør til Walking Closet er ikke listet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon.

Sår i dørblad på skyvedør bør utbedres for å forhindre videre skade og for å opprettholde estetikk og funksjon.

Lister på dør til walk-in closet må ferdigstilles for å sikre et komplett og pent resultat, samt hindre støv og smuss i å samle seg i åpningene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og glassfiberstrier.
Taket er malt betong.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Eier har opplyst at det er skiftet innredning, diffusjonsåpen membran og lagt nye fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fliser med bom og avvik i fuger bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling, som løse fliser, vanninntrengning og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Dersom membranen under flisene blir skadet ved utbedring, må det sikres at denne blir korrekt reparert for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet rundt funksjon og økt fare for vannskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Alt utstyr skiftet i 2022 utenom toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk i bygget .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ikke lufte spalte på dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Manglende luftespalte kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

Tiltaket vil medføre en mindre kostnad. Kostnads konsekvens

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegg bak dusj

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkken type Epoq.

Kitchen board-plater mellom skap.

Det er montert nye stoppekraner, forlenget vannrør, plugget diverse rør og åpnet vegg i forbindelse med fornyelse av innredningen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Mindre sorekk i benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Sameiet tillater ikke tilkobling til felles anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer i boligen.

Det bør avklares med sameiet om det finnes alternative løsninger som kan godkjennes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Dusj batteri og blande batteri er byttet.

Vurdering av avvik:

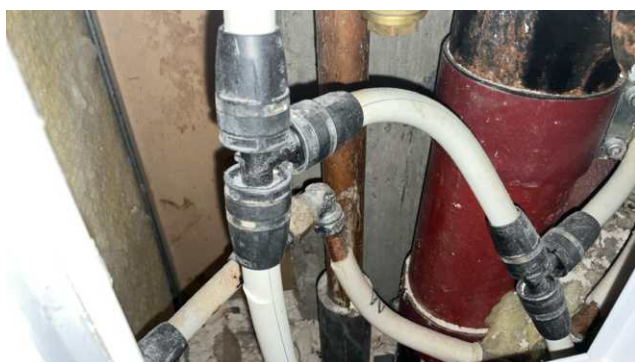
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Soilrør kan ruste fra innsiden, noe som kan medføre forstoppelse i rørene.

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller forstoppelser, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og behov for kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Radiator er fjernet kan monteres.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles sentralanlegg for varmt vann. Bereder ikke sett.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med døråpner og kamera. Døråpneren er fjernstyrt via mobiltelefon (Defigo). Det nye systemet ble installert i 2021. Elektrisk oppvarming.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert på 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.
1957
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Nei Det er gjennomført noe elektrisk arbeid av en faglært elektriker som en vennetjeneste (udokumentert). Vedkommende har byttet fastmonterte lamper i tak på kjøkken og bad, samt alle brytere og stikk, og byttet stikket til komfyren og laget ny strømkurs til platetopp. Det ble satt opp to nye lyspunkt (LED) under vindu i stue og under kjøkkenskap. Kontrollpanelet til varmekabler på bad er også byttet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbrygger, og annet 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 Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Røykvarsler og pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

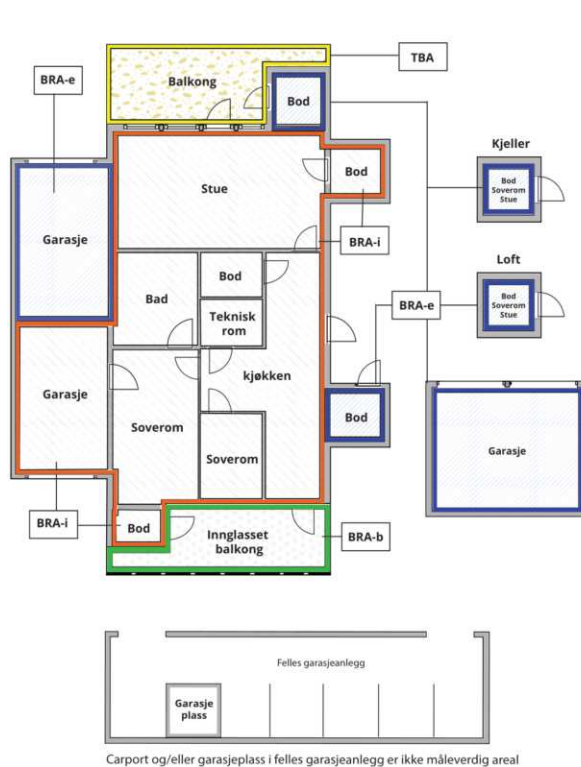
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53			53	
SUM	53				
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet		

Kommentar

Entre 3,42 m², stue/Kjøkken 23,8 m², bad 6,46 m², soverom 4,50 m², soverom 6,92 m², Walk-in closet 4,8 m²

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er pusset opp med nye overflater

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	48	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Maiken Von Gunten Garen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	157	34		7	1553 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Carl Konows gate 36

Hjemmelshaver

Hagen Birgitte

Kommentar

Tomten eies av sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/sameiet har en sentral beliggenhet på Laksevåg like ved Puddefjordsbroen. Utsikt mot Nygårdshøyden, Ulriken og nærområde. Parkering på felles parkeringsplass. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. 10-15 min til sentrum. Flott turterreng i område. Høyblokk oppført i 1967 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikkledning

Om tomten

Felles tomt som er stort sett bebygget med tilhørende felles parkeringsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av høyblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av bindingsverk som er kledd med fasadeplater og mur, etasjeskiller av betong. Flatt tak som er tekket med papp/gummibelegg.

Fellesarealer

Trappegang, korridorer, heis, takterrasse, vaskeri, kjeller, mm

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2025	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	
3	14.08.2025	
4	17.09.2025	
5	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI8563>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00166	

Selger 1 navn
Maiken Von Gunten Garen

Gateadresse	
Carl Konows gate 36	

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5162

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse arbeid på kjøkken. Montert nye stoppekraner, forlenget vannrør og plugget diverse rør og åpnet vegg.

Arbeid utført av

Ø. Antonsen AS

Filer

[36670.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Januar - Februar 2025 - Utbedret lekkasje på taket Fløysand Tak i samarbeid med vaktmester Bevar har utbedret en lekkasje på bygningens tak. Resten av taket ble vurdert som i god stand.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært elektriker har utført diverse venetjenester i bolig. Nytt stikk og strømkurs til komfyr. LED-belysning på kjøkken og i stue, samt brytere, stikk og kontrollpanelet til varmekabler på badet er skiftet.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oktober 2024: Fag Elektrikeren AS - Elektrisk tilstandsrapport av bygget. "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." Sameiet har siden dette skiftet ut all belysning innvendig og utvendig i fellesarealer. --- Juni - November 2024: FireSafe - Brannteknisk tilstandsrapport for bygget. (se vedlegg) Sameiet har begynt å utbedre avvikene, hvor bytting av vinduer i hovedtrappegang er prioritert da de ikke møter påfallende krav med tilknytning til næringsbygg i Carl Konowgate 134. --- November 2024: Nordisk Ventilasjonrens- Vurdering rens av ventilasjonsanlegg. Ved kontroll av strømtrekk på ventilasjonsmotor ble det konkludert med at det var lav til normal belastning og ikke behov for rens.

Filer

[Firesafe.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utendørsbelysning - Fagelektrikeren AS 2024 Sameiet har installert utendørsbelysning på bygget i 2024 for å øke sikkerheten for beboerne i samarbeid med Fag Elektrikeren AS. --- Heis i fellesareal, Altheis AS 2023 Oppgradering av heiskabinettet i 2023, som ga heisen et mer moderne utseende. Reparasjoner av defekte komponenter som hadde nådd en alder på rundt 20 år.

Arbeid utført av

Fag Elektrikeren AS/ Altheis As

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Låsesystemet til bygget har gått ut av produksjon hos Heikki Bruvik - Låsesylindre til dører og postkasser skiftes i 2025.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

August 2024 - Pågående: Inkassosak/Tvangssalg av Næringsseksjon 2. Eier av Seksjon 2 - CARL KONOWS GATE 36 NÆRINGSUTLEIE AS har ikke betalt felleskostnader i lang tid. Næringsseksjonene er uenig i nivået de betaler felleskostnader på. Dette er en pågående sak hvor styret har bistand fra Vestbos advokat. Styret kan kreve tvangssalg av seksjon 2, men jobber for en minnelig løsning for å unngå konflikt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble påvist skadedyr i 5 enheter i 2021 (tysk kakkerlakk). Affekterte leiligheter fikk bistand av CYTEX as for å bekjempe problemet. Videre ble det gjennomført en fullstendig gjennomgang av hele bygget av Anticimex i 2023 med søkshund for å kartlegge veggdyr. Affekterte leiligheter fikk bistand for å bekjempe problemet. Det har ikke blitt påvist noen skadedyr siden dette, og selger har ikke opplevd tegn til dette i bolig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble påvist skjeppkre i en boenhet i 2021. Dette ble utbedret ifb samarbeid med CYTEX.

Boligen har fremstått som problemfri under selgers botid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Garen	d7e95806f80bed6e0a1f0 678216b26c539ea3814	08.08.2025 07:11:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-25-00166

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Utlistet 01. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260707849	Grunneiendom	0	Ja	1 552,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63270000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
63270000	2012 - Gate med fortau	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40110001	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 8, 11 MFL., PROSJ. TVERRVEIEN	3	190710645
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40110003	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201108567
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	9	201215318
410100	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20, DAMSGÅRDSGATEN 119, SKJØNDAL SLIP OG MEK. VERKSTED AS	3	200005068
63580000	35	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER	9	201323570
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
40110002	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134	3	200907784
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. september 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.09.2025

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

Adresse: Carl Konows gate 36

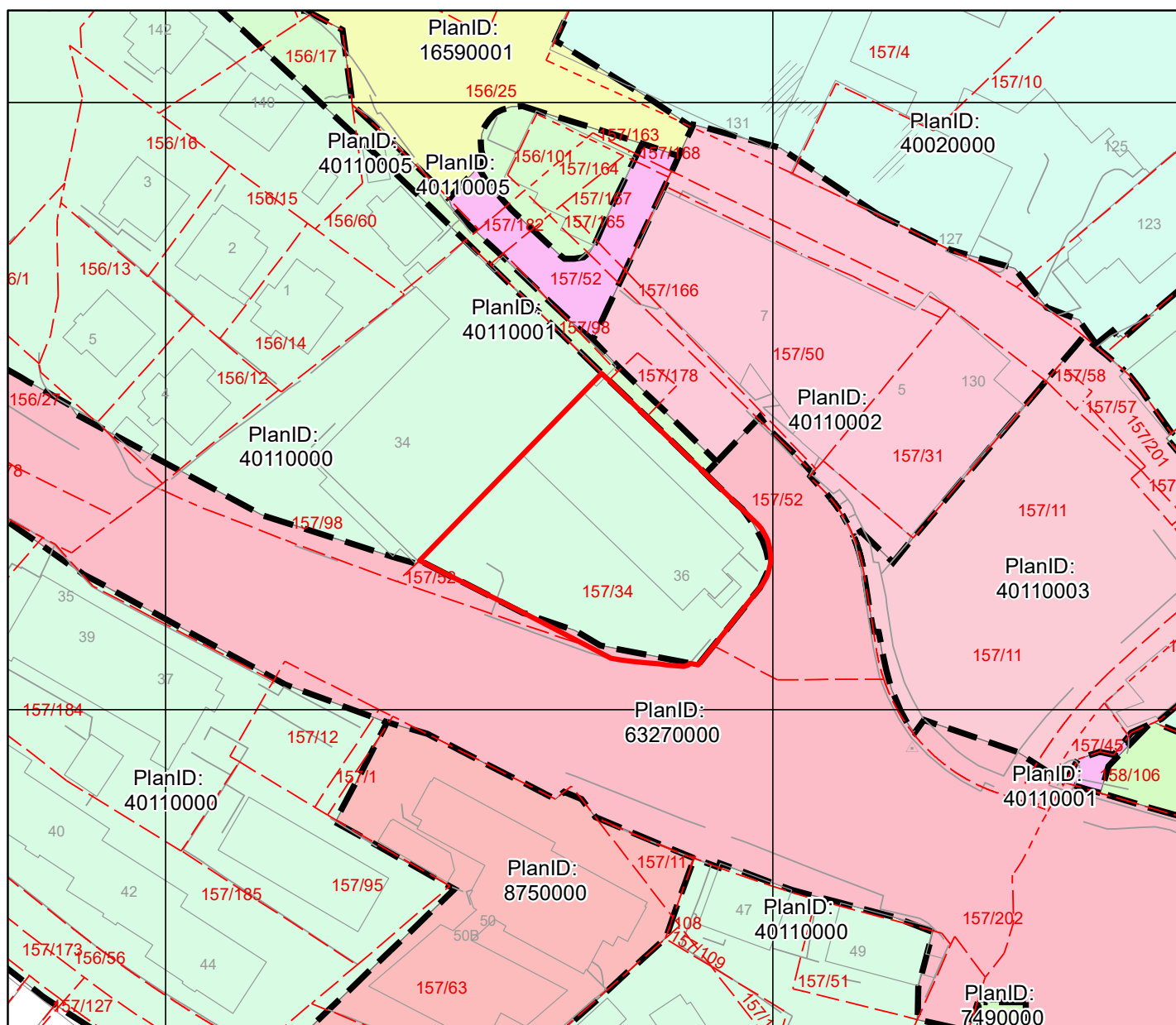


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

40110000, 40110005, 63270000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.09.2025

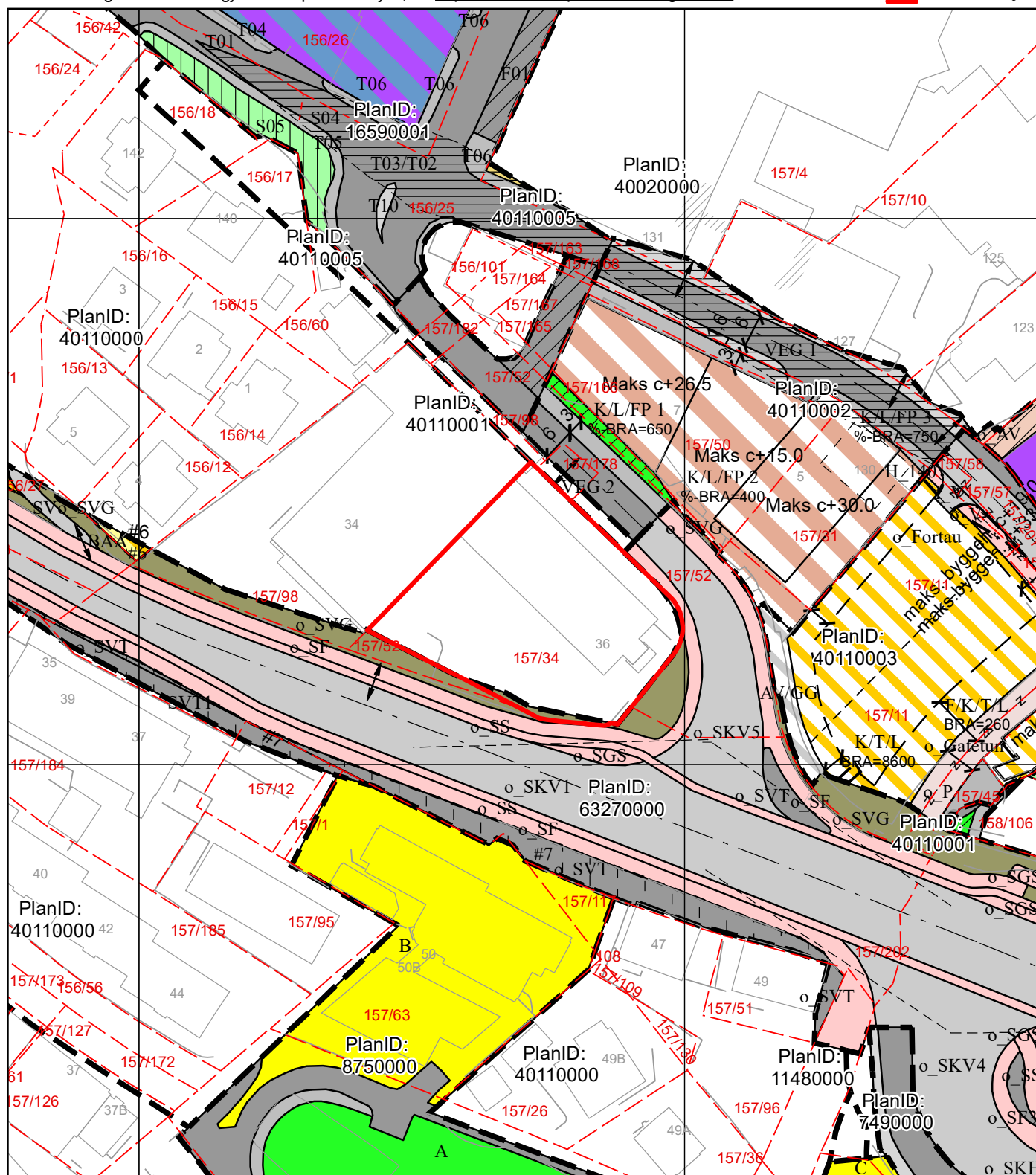
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0

Adresse: Carl Konows gate 36



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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- ↗↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- ↗↘ 1211 - Byggegrense
- ↗↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- ↗↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ↗↘ 1221 - Regulert senterlinje
- ↗↘ 1222 - Frisiktlinje
- ↗↘ 1252 - Bru
- ↗↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↗↘ Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

↗↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↗↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

| 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↗↘ Sikringsone

Plangrense

↗↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Kjørvevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Parkbelte i industristrøk
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor / Industri
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjørveveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

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

- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag



Arealplan-ID: 40110000

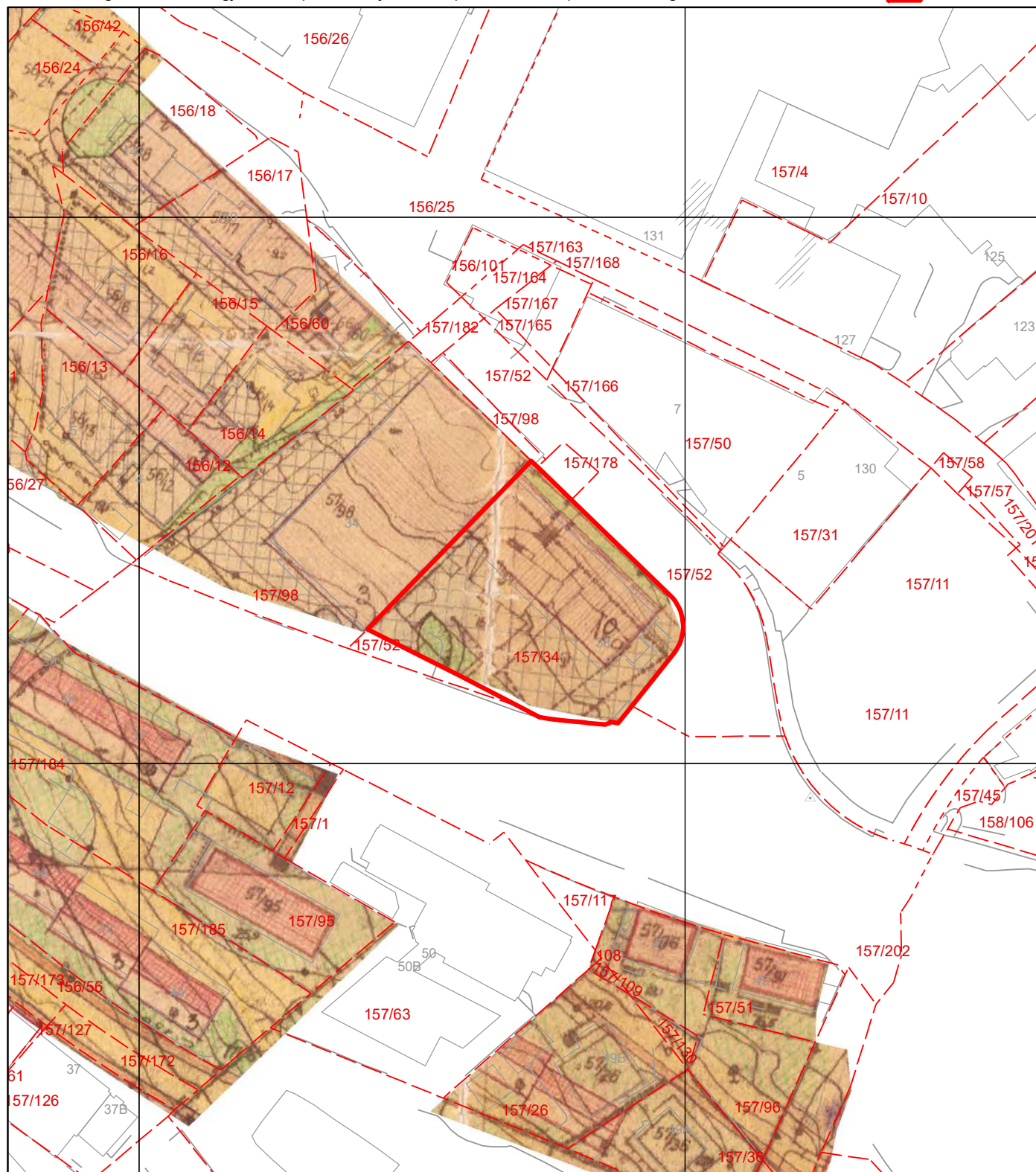
Plan- og bygningsetaten

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

Adresse: Carl Konows gate 36



 Eiendomsmarkering



**FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR OMRÅDET
VED BYGRENSEN, MELLEH STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN.**
MÅLESTOKK 1:1000.

REGULERINGSPLAN
I LAKSEVÅG
J. NR.: 4/10.100.
DATO: 4/12-60.
BILAG:
ARKIV:

LAKSEVÅG DEN 1-11-57.
REV. 31-3-58.

1-2-62
20-6-62

Joh. Bergman

Leguforklaring:

-  eksisterende bolighus.
-  nye bolighus.
-  eksisterende lager og industrihus.
-  nye lager og industrihus.
-  trafikkarealer; av og pålastning, parkering.
-  grønnsaker, ubebyggelige arealer.
-  vegr og plasser.
-  begrensningstlinje.





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.09.2025

Arealplan-ID: 65270000

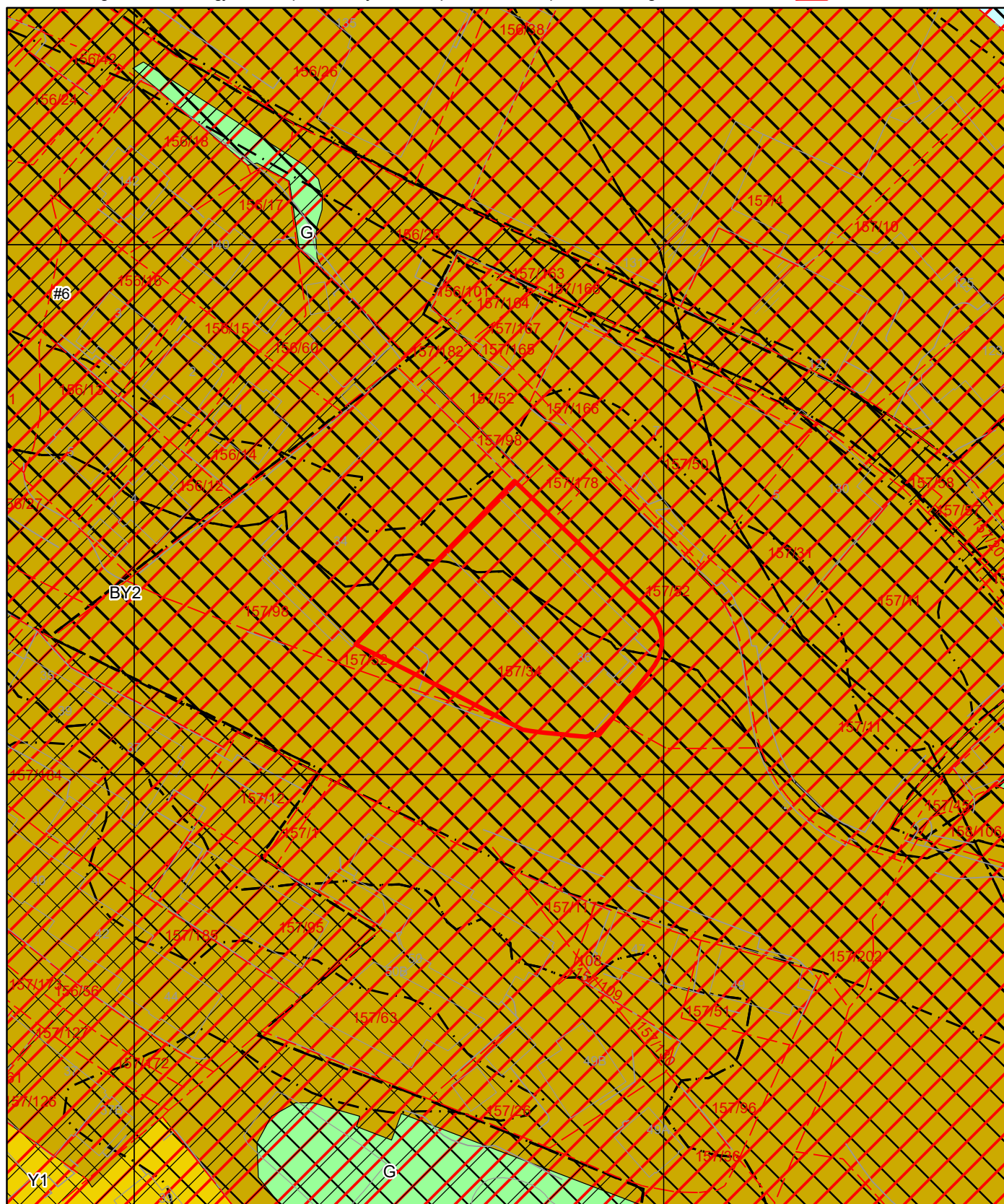
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0

Adresse: Carl Konows gate 36



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.09.2025

Arealplan-ID: 65110000

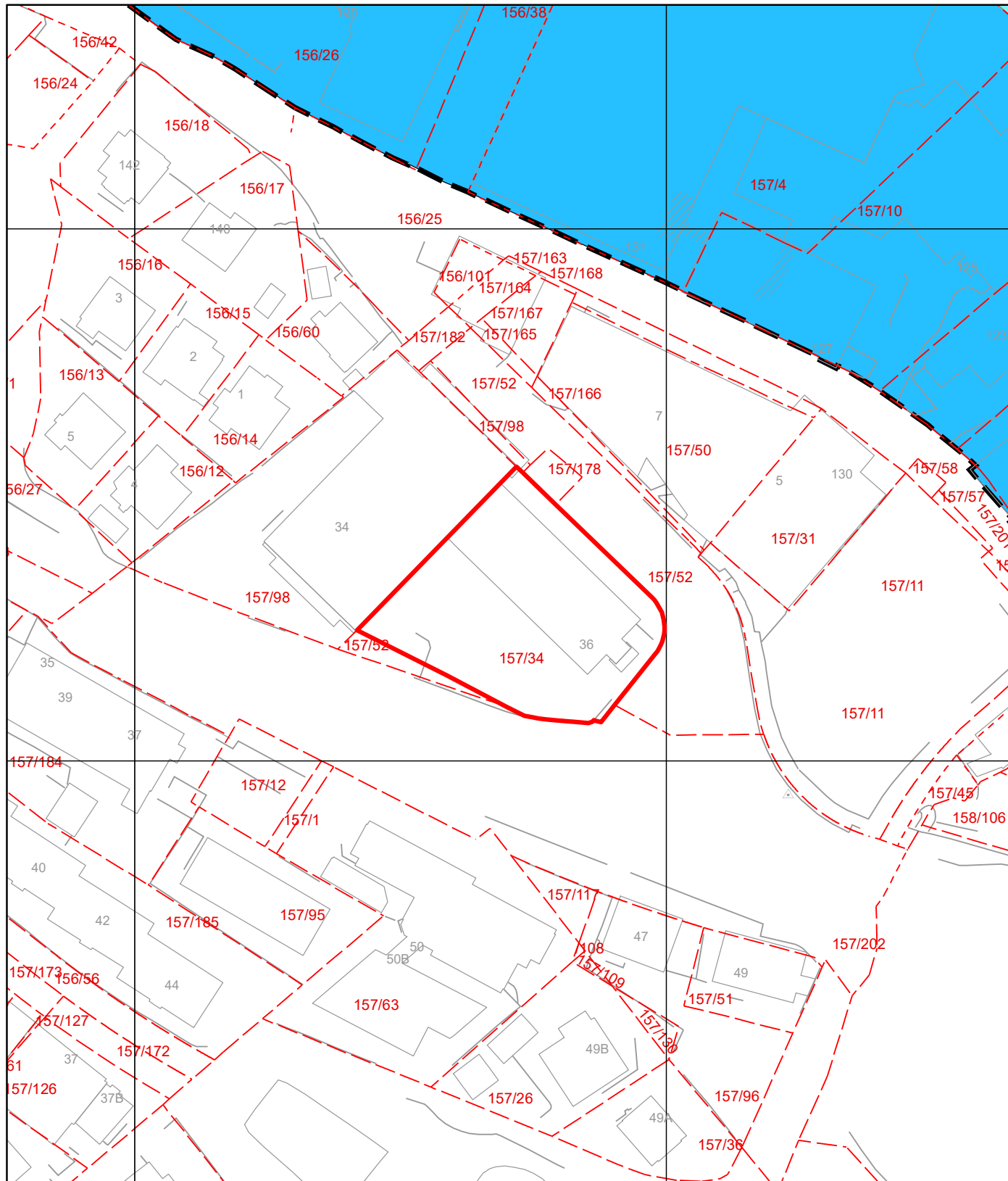
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0

Adresse: Carl Konows gate 36



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Arealformålgrense

 Erverv (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

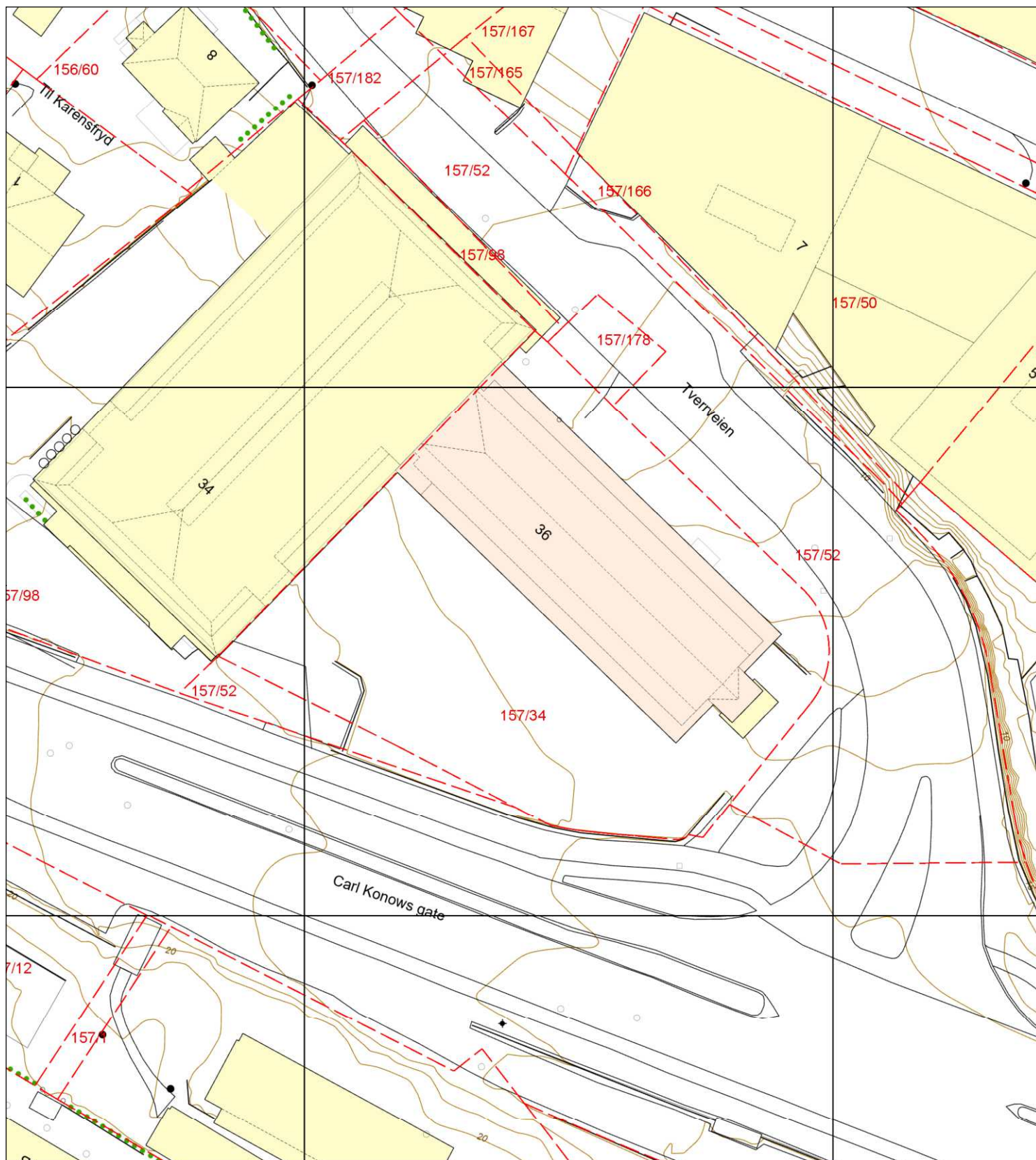
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/34/0/126

Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- 80 Fredet bygg

- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- Innmålt Tre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

VEDTEKTER

for
Carl Konowsgt. 36 - sameie.

Dagb. nr.
25896 - 1.12.75
Bergen byskriverembete

§ 1.

Undertegnede sameiere vedtar hermed bestemmelser for det sameierforhold 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 vedtektenes § 10.

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

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

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt 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 oppfordret.

§ 6.

Museierforsikring 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 Knowsgt.35 - 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 opptrieansrett. Senere har dette dokument plikt til å vite prioritet etter 90% av godkjent verditakst.

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

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel hus-ordenareglene 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 illegges en konvensjonsbøt av sameiermøtet. Bøten som kan være på inntil kr.100,- pr.uke, er også sikret ved pant-obligasjonen 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 nærverende sameie.

§ 13.

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

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

Bergen, 16/10 - 75

Dipl. ing.

Kaare Backer A/S Bergen

hules. sign -

~ Backer -

4 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 $\frac{3}{4}$ dels flertall av samtlige sameiere.

§ 9.

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

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

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

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

§ 11.

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

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

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

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

§ 12.

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

§ 13.

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

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

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


Terje Moe
Styreformann


Lars Petter Holgersen
Styremedlem


Kjetil Nordanger
Styremedlem

Husordensregler for Sameiet Carl Konows gate 36

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

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

Ro og orden

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

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

5. Det skal det være rolig og stille:

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

Bruk av fellesarealer

6. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Beboeren er selv ansvarlig for enhver skade beboeren eller folk i beboerens tjeneste påfører eiendommen. Opphold av heisen må begrenses til et minimum. Møbler m.v. befengt med veggdyr eller annet utøy må ikke forekomme i leilighet eller bod.
7. Bodene pliktes å holdes ryddige, og det må tas hensyn til hva som oppbevares i bodene. Av hensyn til brannfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig material eller oppbevare gjenstander på en slik måte at det er til brannfare. Det er ikke lov å oppbevare mat i bodene av fare for skadedyr som kan tiltrekkes av det.
8. Trappeoppganger, korridorer, kjellerganger, terrasse, loftsganger m.v. må ikke belastes med private, uvedkommende gjenstander (møbler, hvitevarer m.v.) Enhver som plasserer søppel, hvitevarer, møbler m.v. i fellesgangene vil få tilsendt faktura.
9. Bruk av åpen flamme i garasje, kjeller og loft er forbudt. Forbudt å grille på terrasse.
10. Det er ikke tillatt å sette opp plakater, skilt, flaggstenger, antenner etc. hverken i eller på bygningen eller på eiendommen.
11. Banking og lufting av møbler, tepper m.v. må bare foregå utenfor bygningen.
12. Alle gatedører skal være lukket. Alle beboere skal sørge for at gatedør når den blir brukt, lukkes riktig før man forlater bygget. Gatedører skal ikke stå åpen uten tilsyn. Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i bygningen, under disse gjelder alt fra bøssebærere og selgere, til andres leveringer og pizzabud. Om man ønsker noen av disse inn til leiligheten sin skal de også eskorteres ut

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

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

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

Hygiene og avfallshåndtering.

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

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

Røyking

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

Leilighet

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

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

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

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

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

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

Husdyr

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

Parkering

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

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

Vaskeri

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

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

Sameiets Facebook gruppe:

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

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:

Møtetreferent var Arvin Gholami

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps tilstede.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Maiken Von Gunten Garen

2. Årsberetning 2024

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

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

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

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

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

Styret er i en innhentesprosess 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 hæverk og tyveri og gjør at beboere føler seg tryggere når de ferdes rundt bygget på kvelds og nattetid.

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

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

Mars 2025: Solibo og Obos forretningførsel

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

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

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

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

Desember 2024: Utbetaling fra Enova for energikartlegging

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

Desember 2024 - Mai 2025: Heikki Bruvik - nytt låssystem

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

Januar - Februar 2025 Fløysand Tak - Utbedret Lekkasje på taket

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

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

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

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

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

Andre mindre ting:

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

Vaktmester Bevar AS:

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

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

Økonomi:

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

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

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

9 stemte for og 2 mot.

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

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

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

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

Vedtak:

Vegard Leksen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

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

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

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

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

Elin Marie Bauge meldte sitt kandidatur som styremedlem også her.

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

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

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt i 2 år:

Erika Koncz

Arvin Gholami

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Vegard Leksen styreleder valgt for 2 år i 2025

Erika Koncz styremedlem valgt for 2 år i 2025

Arvin Gholami styremedlem valgt for 2 år i 2025

6. Saker

Ingen saker ble mottatt innen innkalingen.

Følgene saker ble diskutert under årsmøtet:

1. Valgkomité for styret

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

2. Avregning av varmtvann og radiatorvarme

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

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

3. Stemmerett for seksjonene i 2. etasje

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

4. Sameiets vedtekter

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

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

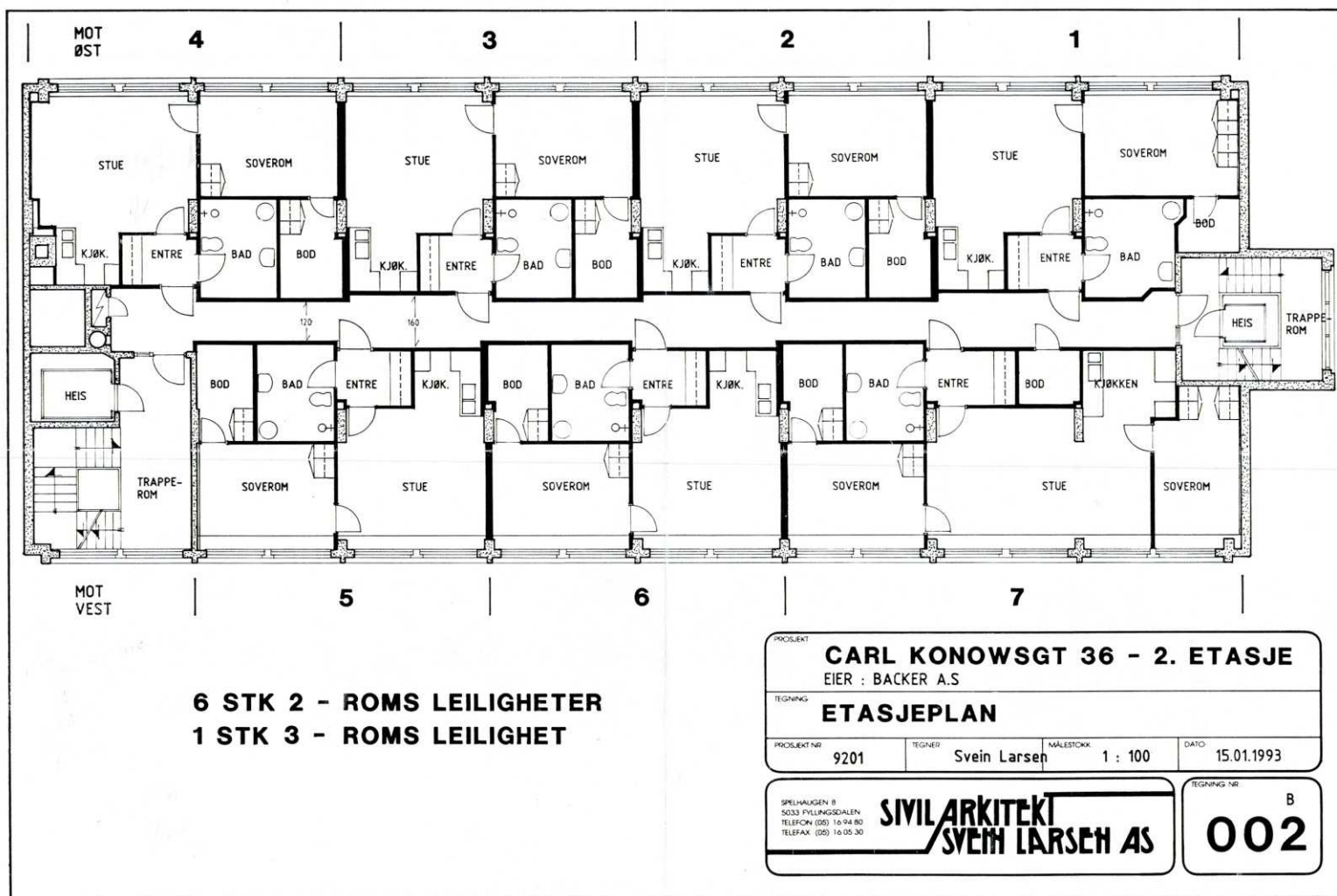
Vedtak:

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

Protokoll for SS Carl Konows gate 36

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

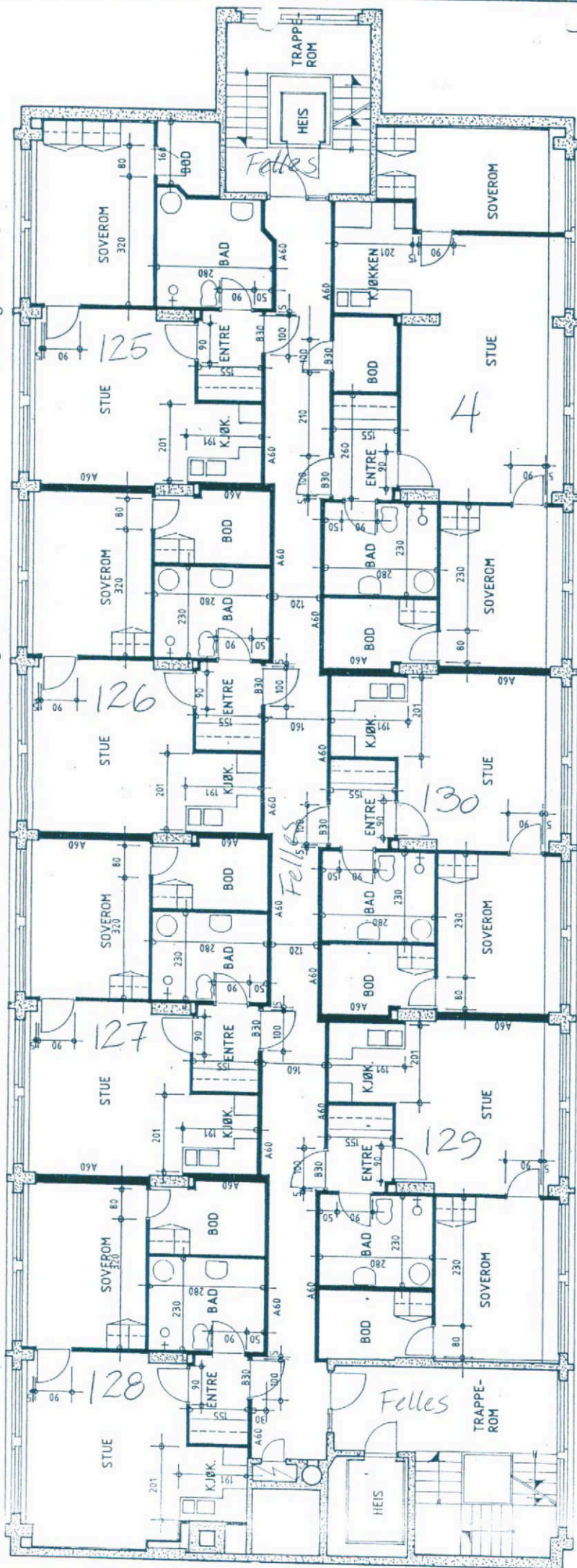


4 Seksjon 128

3 Seksjon 127

2 Seksjon 126

1 Seksjon 125



5 Seksjon 129

6 Seksjon 130

7 Seksjon 4

Mottatt 25 JAN. 1993

CARL KONOWSGT 36 - 2. ETASJE
EIER : BACKER A.S.

ETASJEPLAN

PROSJEKT NR 9201 TEGNER Svein Larsen MÅLSTOKK 1 : 100 DATO 15.01.1993

SPESHAUEN 8
5033 FILLINGSØLEN
TELEFON (05) 16 94 80
TELEFAX (05) 16 05 30

**SIVILARKITEKT
SVEIN LARSEN AS**

TEGNING NR. C

002

6 STK 2 - ROMS LEILIGHETER
1 STK 3 - ROMS LEILIGHET

2. etasje.
Seksjon 4, 125, 126,
127, 128, 129
og 130

2.9.2003

6nr 157 bnr 34

Vedlegg 7 av 20

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 MiniID.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00166

Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 Laksevåg

Betegnelse: Gnr. 157, Bnr. 34, Snr. 126, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 23.09.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no