

CARL KONOWS GATE 36


FRYDENBØ

INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	18
Plantegning	32
Tekniske dokumenter	34

VELKOMMEN TIL

Carl Konows gate 36

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

Dette er en arealeffektivi og meget pen 1-roms leilighet med sentral beliggenhet på Laksevåg. Leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere og studenter.

Høydepunkter:
- Lave felleskostnader
- Leiligheten er oppgradert i 2024
- Ideell som førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Praktisk sovealkove
- Felles takterrasse i 11. etasje
- Felles parkeringsplass i sameiet
- Internett og a-konto oppvarming inkludert i felleskostnadene
- Kort gangavstand til Bergen sentrum
- Gode bussforbindelser



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


MOSPHERE

NØKKELINFO

Prisantydning	2 600 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	65 545
Totalpris	2 665 545
Fellesutgifter	2 500 / mnd
Bruksareal	25 m²
BRA-i	25 m²
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1967
Tomt	1 553 m² eiet tomt






ATMOSPHERE






















HEIS-TEK

EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 25,0 m²
- BRA-i: 25,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Leiligheten har følgende innhold:
- Entré/kjøkken/stue, sove alkove og bad.

Beskrivelse
I et attraktivt og sentralt boligområde finner du Carl Konows gate 36 - en lys og moderne studioleilighet som er perfekt for førstegangskjøpere! Beliggenheten er ideell for studenter, med kort avstand til alt Bergen Sentrum har å by på.

I 2024 ble leiligheten oppgradert og den fremstår moderne og tidløs. Leiligheten er godt utnyttet med praktiske løsninger.

Velkommen inn!

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

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalgene er tidsriktige og det er laminat på gulv. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkken fra 2024 og framstår stilrent med en tidløs grå farge med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man platetopp, stekeovn og kombiskap. Både over- og underskap gir godt med oppbevaringsplass, noe som gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt.

Leiligheten har en smart og praktisk sovealkove som gir en skjermet og lun soveplass. Her er det god plass til en seng, og den smarte løsningen frigjør mer av oppholdsrommet i boligen.

Pent flislagt bad med moderne baderomsinnredning fra 2024. Her er det innredet med servant, dusjkabinett og klosett.

På varme dager kan man ta turen opp til byggets takterrasse, som fritt kan benyttes av beboerne. Terrassen ble 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 2026.

Velkommen til en hyggelig visning!

Byggemåte
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og fasade plater.
Vinduer med isolerglass.
Etasjeskiller av betong.
Flatt tak tekket med papp el.l.

Tilstandsrapport
Takstmann: Martin Igelkjøn
Takstfirma: Igelkjøn Takst AS
Dato for takst: 04.08.2026

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 TG2:
Kjøkken | Avtrekk (TG 2):
TG2 settes på bakgrunn av at avtrekket avsluttes over overskapet, slik at matos ikke ledes direkte ut av boligen. Det finnes et ventilasjonspunkt i nærheten av avtrekket, men dette kan ikke benyttes da borettslaget ikke tillater tilkobling til ventilasjonsanlegget.

Vannledninger (TG 2):
TG2 settes på bakgrunn av eldre kobber rør som er framlagt på kjøkken Det er ikke behov for utbedrinstiltak siden anlegget fungerer som det skal, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja
Beskrivelse: Drypping i frå vannlåsen har ført til ei mindre fuktskade i botnen av skuffa under vasken.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montert membran og fliser. Arbeid utført av Murmester Rune Johannesen.

- Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Svar: Ja
Beskrivelse: Arbeid utført av Rørkompaniet og Murmester Rune Johanesen.

- Ble sluk skiftet? Svar: Ja
Beskrivelse: Arbeid utført av Rørkompaniet og Murmester Rune Johanesen.

- Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installert varmekablar. Arbeid utført av Bergen Elektroservice i 2024.

- Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd? Svar: Ja
Beskrivelse: Som beskrive tidlegare, har det vore drypping i frå vannlåsen som har ført til ei mindre fuktskade i botnen av skuffa under vasken.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skifta alle interne vannrør i leiligheita. Skifta rør til avløp. Skifta sluk. Rør i rør system på bad. Arbeid utført av Rørkompaniet.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Svar: Ja
Beskrivelse: Nye vindauge i 2022. Arbeid utført I regi av sameiget.

- Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Svar: Ja

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skifta heile el.anlegget i leiligheita. Ny innmat i sikringsskap. Arbeid utført av Bergen Elektroservice.

- Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Svar: Ja
Av hvem?: El-installatør, Bergen Elektroservice.
Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Anlegget kontrollert i forbinding med installasjon.

- Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Svar: Ja
Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2017 vedrørende utskifting av vannledningsnett i boligblokk. Det foreligger ferdigattest datert 25.06.1993 for ombygging av av kontorer til leiligheter.

- Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Svar: Ja
Beskrivelse: Seksjon 2 har ikke betalt sine felleskostnader i lang tid.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul E er vedlagt salgsoppgaven.

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

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.

Hvitevarer, fastmonterte hyller og lamper følger med handelen.

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 perfekt balansen mellom en effektiv hverdag og rolige omgivelser, samtidig som man har byens fasiliteter like i nærheten.

Dagligvarehandelen tar man på Rema 1000 Gyldenpris, eller Spar Karensfryd. 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.

For studenter er beliggenheten ideell, med gangavstand til BI, Noroff og flere av Universitetet i Bergen sine fakulteter. Øvrige studiesteder som HVL og NHH nås enkelt med kollektivtransport. Samtidig er det kort vei til flere sentrale arbeidsplasser som UiB, Bergen rådhus, Gulating lagmannsrett, Media City og Solheimsviken.

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 Løvstakken. Den nye Løvstien 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.

Økonomi

Sameiet

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

Sameiet består av 124 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 41/6790.

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. 2 500,- pr. mnd. og inkluderer:
Sameieavgift, internett , akonto varme, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, energi/Andre driftskostnader, fondsavsetning, felles vedlikehold.

Selger har fått følgende epost fra styret:
Vi ønsker å informere alle om ObosNett har justert prisene fra 01 juli 2026. Våres kollektive avtale har økt fra kr 223 per boenhet (inkl .mva) til kr 242 per boenhet. Vi skal justere prisene fra 01.09.2026. Dette betyr for dere en økning av kr 19 per mnd i felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, 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. 05.08.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 05.08.2026.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Ny eier skal godkjennes av styret.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 9 114 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er medregnet i de kommunale avgiftene.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 457 484,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 1 829 935,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Oppgitt formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for fomuesverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 65 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 12 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 678 990,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr 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 "ombygging" datert 25.06.1993.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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 imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen, viser at kjøkkenet ble byggemeldt som bod, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær - og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

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.

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra vei trafikk 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.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
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. 25895, tgl. 01.12.1975 - Seksjonering
SNR: 17
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41 / 6790

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

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.

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.

Konsesjon
Overtagelse etter avtale mellom partene.

Om oppdraget

Eiendommen
Carl Konows gate 36
157/34/0/17 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Inga Brandal Drevland

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00230
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 med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

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 salgssamtykke.

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
Overtagelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via 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 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse 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 overtakelse. 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 31 200 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 7 990,00
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 16.08.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

IMOTIV.NO

Carl Konows gate 36



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Carl Konows gate 36 - Nabolaget Frydenbø - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Gyldenpris Nord Linje 6, 10, 19, 20	3 min 0.2 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	20 min 1.7 km
Byparken Linje 1, 2	20 min 1.7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	23 min 2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.2 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 3.2 km
Metis privatistskole 410 elever	22 min 1.8 km
St. Paul gymnas 270 elever	22 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Trygt 66/100

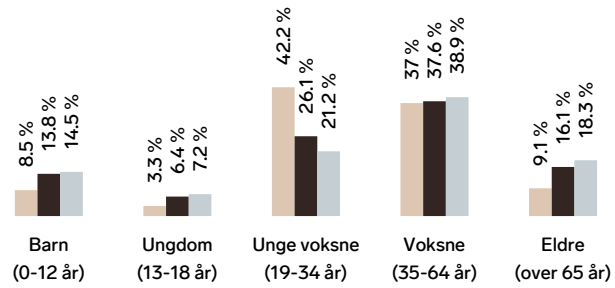
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gyldenpris barnehage (1-5 år) 92 barn	9 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km
Den Internasjonale bhg Laksevåg (1-5 ... 27 barn	13 min 1 km

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

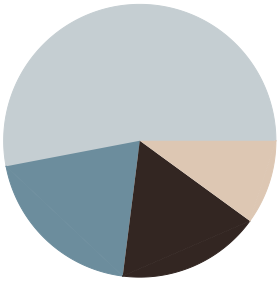
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Sport

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

Boligmasse



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

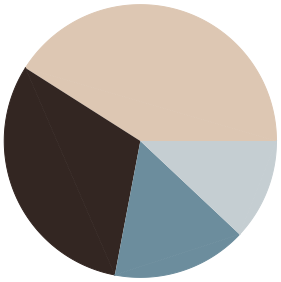
«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	20 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

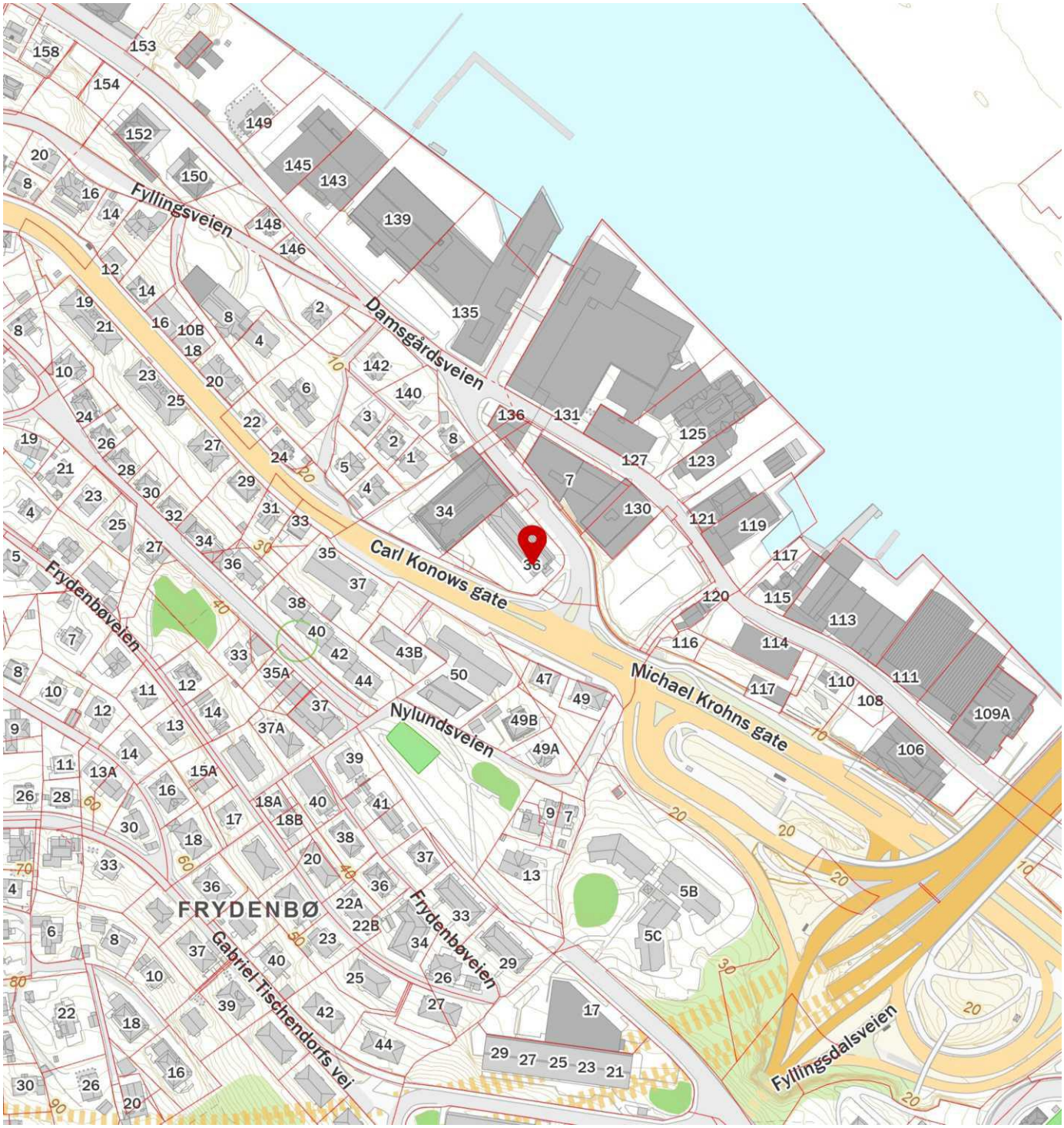


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Carl Konows gate 36
5162 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1967
BRA:	25 m^2
BRA-i:	25 m^2
Rapportdato:	4.8.2026 (Gyldig til 4.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	2	0	1

Martin Igelkjøn
Igelkjøn Takst AS
Martin@igelkjontakst.no
90710421
Carl Konows gate 36
5162 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	TG2 settes på bakgrunn av at avtrekket avsluttes over overskapet, slik at matos ikke ledes direkte ut av boligen. Det finnes et ventilasjonspunkt i nærheten av avtrekket, men dette kan ikke benyttes da borettslaget ikke tillater tilkobling til ventilasjonsanlegget.
Vannledninger	TG2 settes på bakgrunn av eldre kobber rør på kjøkken

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Våtrom er nyere enn 5 år, og blir normalt ikke foretatt hulltaking da

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.8.2026

Rapportdato
4.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Inga Brandal Drevland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Signert - 30.07.2026

Selger opplyser om følgene:
Vannlås under vasken på badet drypper ein dråpe litt her og litt der. Planlegger å bytte/fikse den før salg

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Martin Igelkjøn**
Firma: **Igelkjøn Takst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**

Telefon: **90710421**
Epost: **Martin@igelkjontakst.no**
Adresse: **Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.
Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.
Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

Informasjon om boligen

Adresse: **Carl Konows gate 36, 5162 Laksevåg**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**157**	Bruksnr:	**34**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**17**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0311**		

Byggeår: **1967** - Kilde - Propcloud
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og fasade plater. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av betong. Flatt tak tekket med papp el.l

Normal standard:
Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med laminat og flislagt bad. Vegger og himlinger er utført i malte plater

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Våtrom
Bad har flislagte overflater og utstyrt med dujskabinett, baderomsinnredning og gulv montert toalett

Oppvarming og tekniske installasjoner
Oppvarming via elektriske varmekilder, supplert med radiator. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Alt ble oppgradert	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**25**	**25** Romfordeling: - Entré/kjøkken/stue(21,16m²) - Sove alkove (3,47m²) - Bad (m²) - Takhøyde stue: 2,51m	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**25**	**25**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør - B-30

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu skiftet i 2022	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - platetopp - Stekeovn - Kombiskap Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Ingen avvik registreres. Kjøkken fra 2024

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**
Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

TG2 settes på bakgrunn av at avtrekket avsluttes over overskapet, slik at matos ikke ledes direkte ut av boligen. Det finnes et ventilasjonspunkt i nærheten av avtrekket, men dette kan ikke benyttes da borettslaget ikke tillater tilkobling til ventilasjonsanlegget.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.4 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.5 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av eldre kobber rør som er framlagt på kjøkken

Det er ikke behov for utbedrinstiltak siden anlegget fungerer som det skal, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.6 Elektrisk



Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2024. Boligen har automatsikringer, sikringsskap plassert i felles gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2024 og har automatsikringer, med sikringsskap plassert i felles gang. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.7 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Annet**
Radiator med varmtvann	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Er det tegn på skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmesentralen betjener boligen med vannbårne radiatorer. Det er ikke observert tegn på skade, rust eller korrosjon på komponenter og utstyr. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført service på anlegget, og servicehistorikken er derfor ukjent. Det anbefales å innhente dokumentasjon på service og sørge for jevnlig ettersyn av anlegget.

6.8 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.9 Våtrom — TG-1

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrom oppgradert i 2024	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Våtrom er nyere enn 5 år, og blir normalt ikke foretatt hulltaking da	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Våtrom er nyere enn 5 år, og blir normalt ikke foretatt hulltaking da	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00230
Addresse	Carl Konows gate 36		
Postnr.	5162	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Inga Drevland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

desember 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

1768528

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drypping i frå vannlåsen har ført til ei mindre fuktskade i botnen av skuffa under vasken

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert membran og fliser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Murmester Rune Johannesen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Rørkompaniet og Murmester Rune Johanesen.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Rørkompaniet og Murmester Rune Johanesen.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmekablar

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Bergen Elektroservice i 2024

Initialer selger:
I D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som beskrive tidlegare, har det vore drypping i frå vannlåsen som har ført til ei mindre fuktskade i botnen av skuffa under vasken

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifta alle interne vannrør i leiligheita. Skifta rør til avløp. Skifta sluk. Rør i rør system på bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørkompaniet

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vindu frå 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

i regi av sameiget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
I D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifta heile el.anlegget i leiligheita. Ny innmat i sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Bergen Elektroservice

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-installatør, Bergen Elektroservice

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Anlegget kontrollert i forbinding med installasjon

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2017 vedrørende utskifting av vannledningsnett iboligblokk.Det foreligger ferdigattest datert 25.06.1993 for ombygging av av kontorer til leiligheter.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Seksjon 2 har ikke betalt sine felleskostnader i lang tid

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.08.2026

Signert av *Inga Drevland*

Initialer selger:
I D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse **Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **15.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333199**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139636937**
Gårdsnummer **157**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0311**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **230,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 543 kWh**

VEDTEKTER

for

Carl Konowsgt.36 - sameie.

Dagb. nr.
25896 - 1.12 75
Bergen byskriverembete

§ 1.

Undertegnede sameiere vedtar herved 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 blandt de valgte utpeker formannen. Dipl.ing.Knaare 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 sammiermøtet 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 gjenoppretta 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-dels flertall av samtlige sameiere.

§ 9.

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og anlegg, og deltagerinteresse 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 efter 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 misligholdt 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 efter 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.

Bergen, 16/10-75

Dipl. ing.
Kaare Backer A/S Bergen.
Likes i 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 ¾ dels flertall av samtlige sameiere.

§ 9.

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

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

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

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

§ 11.

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

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

Hvis en eier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdeldelse 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 leietakeres 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 hærverk, tyveri, uønskede selgere og folk som vil misbruke fellesarealet.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser 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 eierskifte@vestbo.no.

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

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

Husdyr

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

Parkering

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

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

Vaskeri

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

Sameiets Facebook gruppe:
https://www.facebook.com/groups/576154046194009

House rules for the condominium Carl Konows gate 36

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

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

Peace and order

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

4. Noisy work can be performed between 08:00 - 19:00 on weekdays, as well as Saturdays between 12:00 - 16:00. Sundays and other public holidays are not allowed. Written notice must be sent at least one week in advance to the board's email: carlkonowsgt36@gmail.com, and hung up in the entrance area, elevator, current floor, and the floor below and above. It is also encouraged that notice is posted on the condominium's facebook group: https://www.facebook.com/groups/576154046194009 . Please note that ceilings, walls, and floors contain live wires and that the floor in the bathroom contains water pipes that are cast in the concrete.

5. It should be calm and quiet:

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

Use of common areas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hygiene and waste management.

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

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

Smoking

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

Apartment

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

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

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

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

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

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

Pets

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

Parking

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

Laundry

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

Contact information

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

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

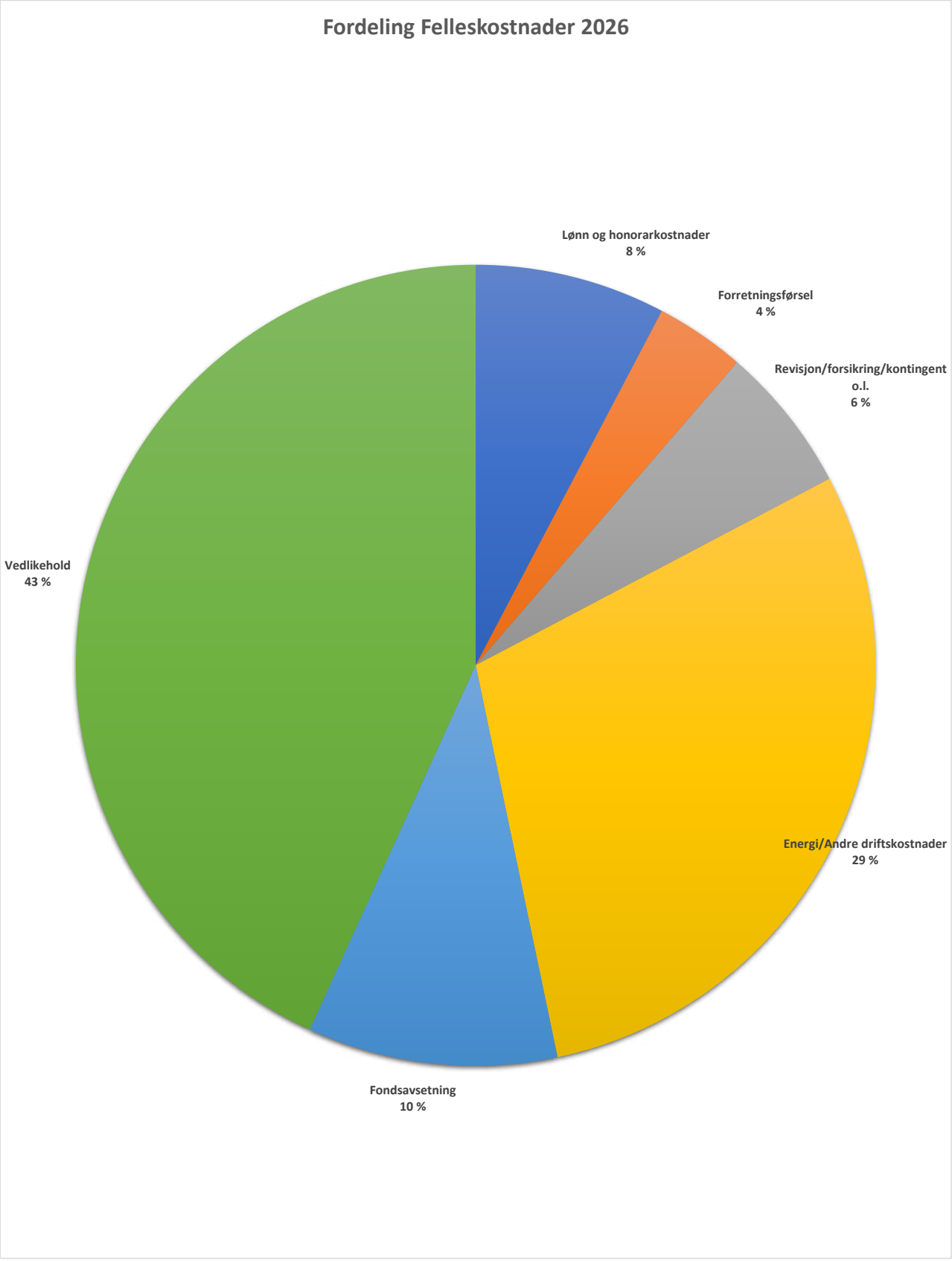
caretaker help outside of these times, it is at your own expense. In crisis situations, the caretaker is contacted.

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

The condominium's Facebook group :
https://www.facebook.com/groups/576154046194009

727 Sameiet Carl Konows gate 36

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



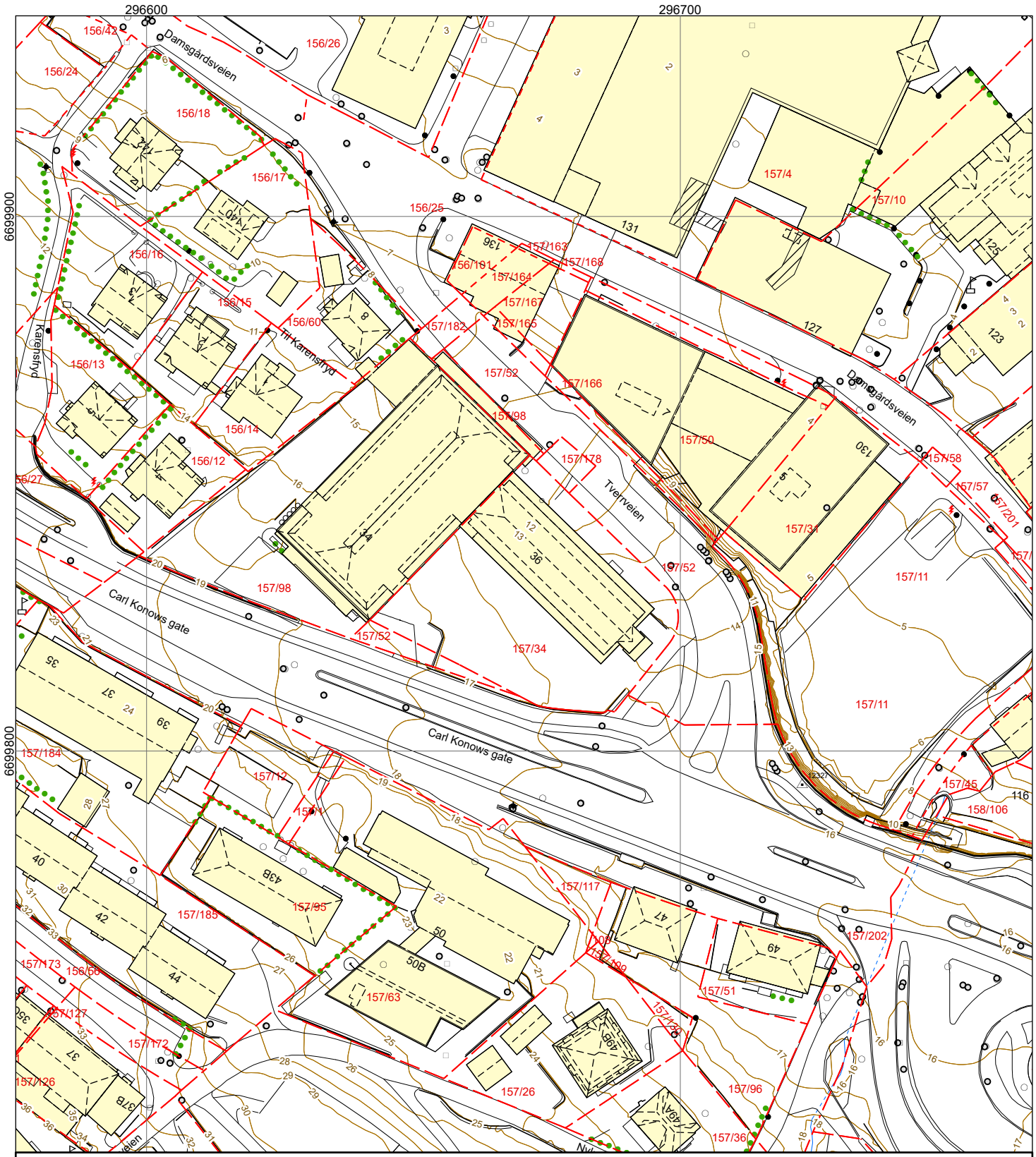
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 30.07.2026

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

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/34/0/0
Utlistet 30. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260707849	Grunneiendom	0	Ja	1 552,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63270000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
63270000	2012 - Gate med fortau	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
40110001	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 8, 11 MFL., PROSJ. TVERRVEIEN	3	190710645
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40110003	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201108567
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	9	201215318
410100	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20, DAMSGÅRDSGATEN 119, SKJØNDAL SLIP OG MEK. VERKSTED AS	3	200005068
63580000	35	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER	9	201323570
40110002	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134	3	200907784
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 30. juli 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

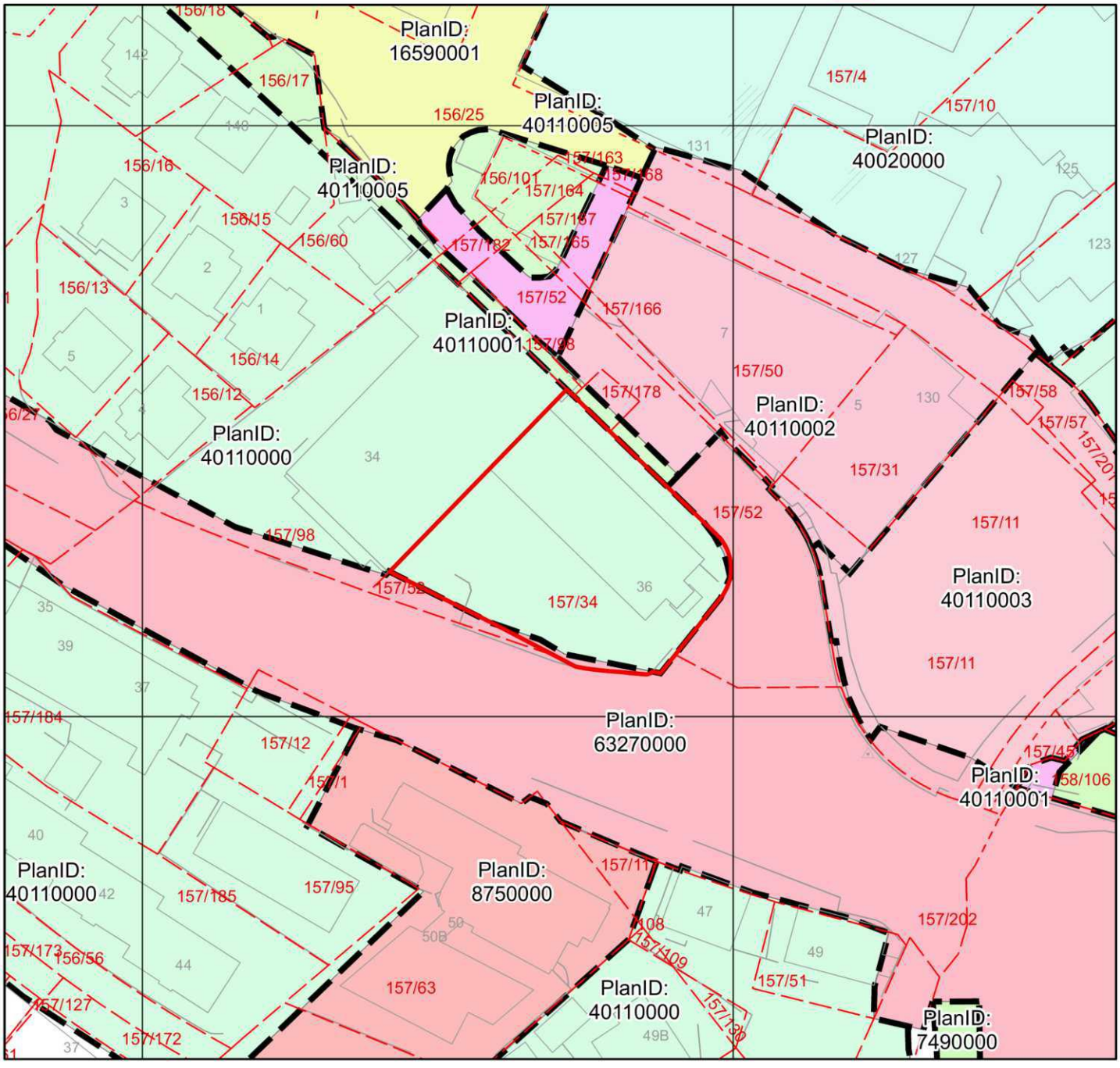
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 30.07.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



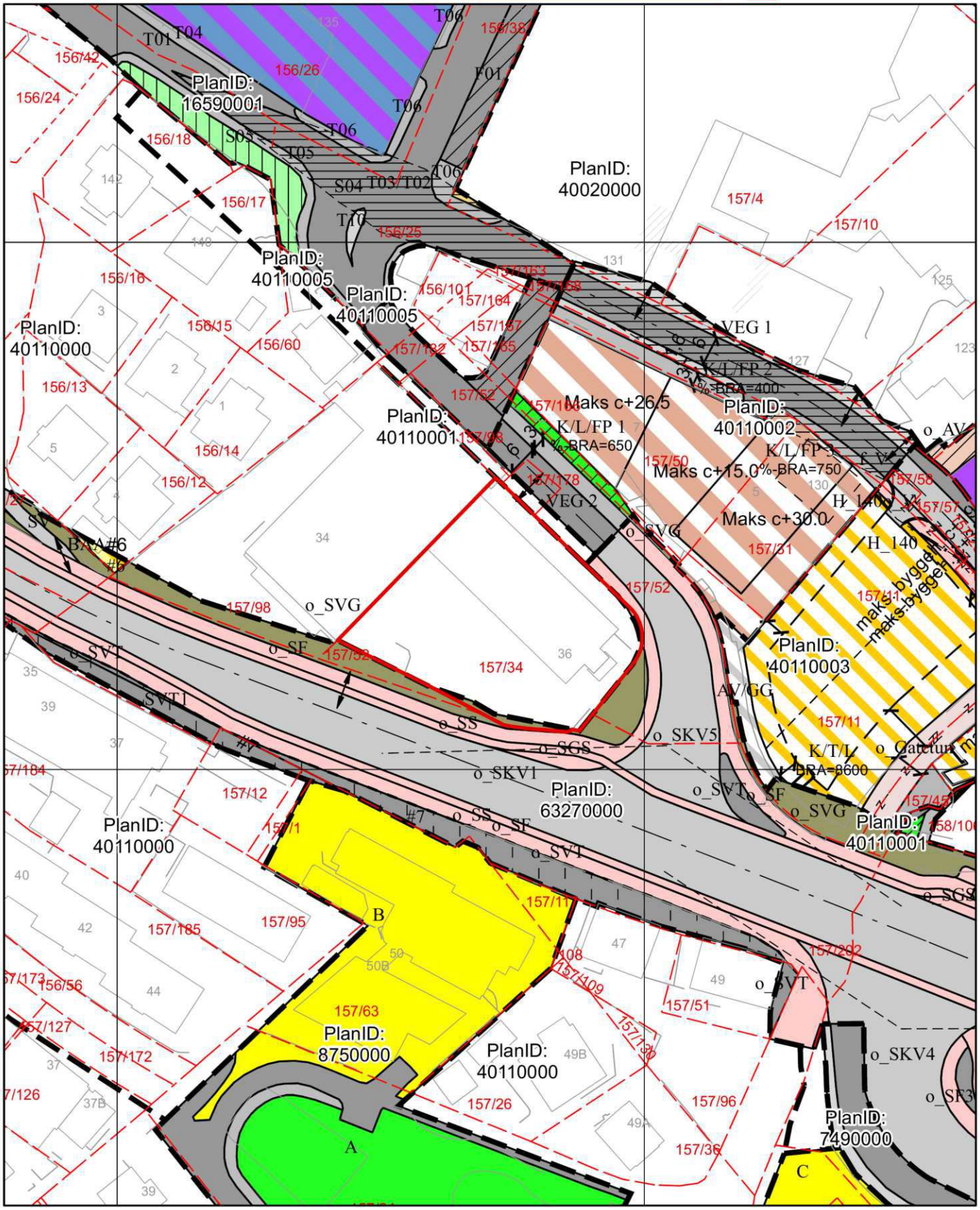
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 30.07.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

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



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Parkbelte i industristrøk

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

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

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

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

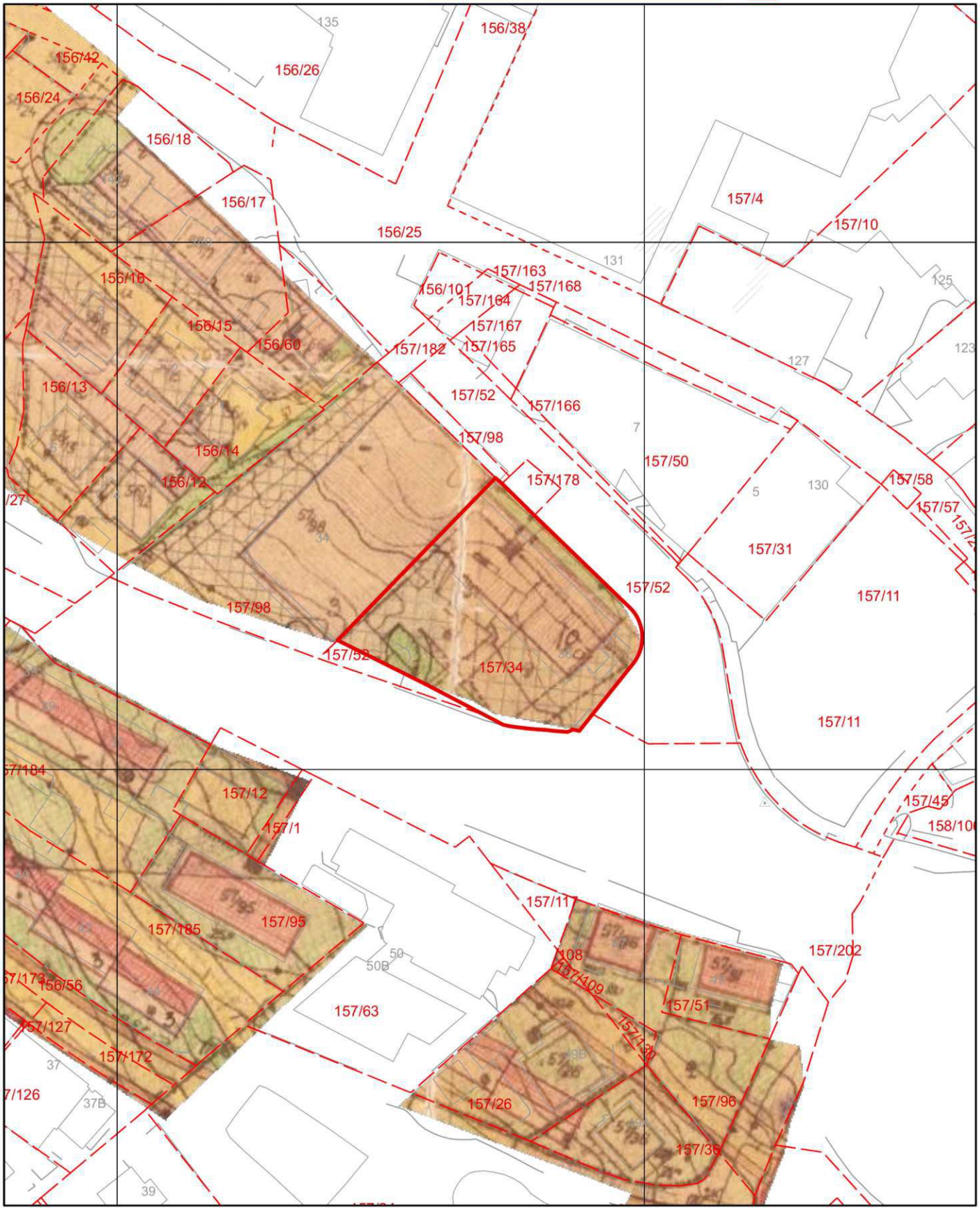
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 30.07.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

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



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRADET VED BYGRENSEN, MELLEM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN.

MÅLESTOKK 1:1000.

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG
J.NR.: 4/0100.
DATO: 6/12-60.
BILAG: 1
ARKIV:

LAKSEVÅG DEN 1-11-57.
REV. 31-3-58.
1-12-62
20-6-63

Jon Dyrdahl

Tegnforklaring:

- eksisterende bolighus.
- nye bolighus.
- eksisterende lager og industrihus.
- nye lager og industrihus.
- trafikkarealer, av og pålastning, parkering.
- grøntarealer, ubebyggelige arealer.
- veger og plasser.
- begrensningslinje.

Reguleringsplan på grunnen

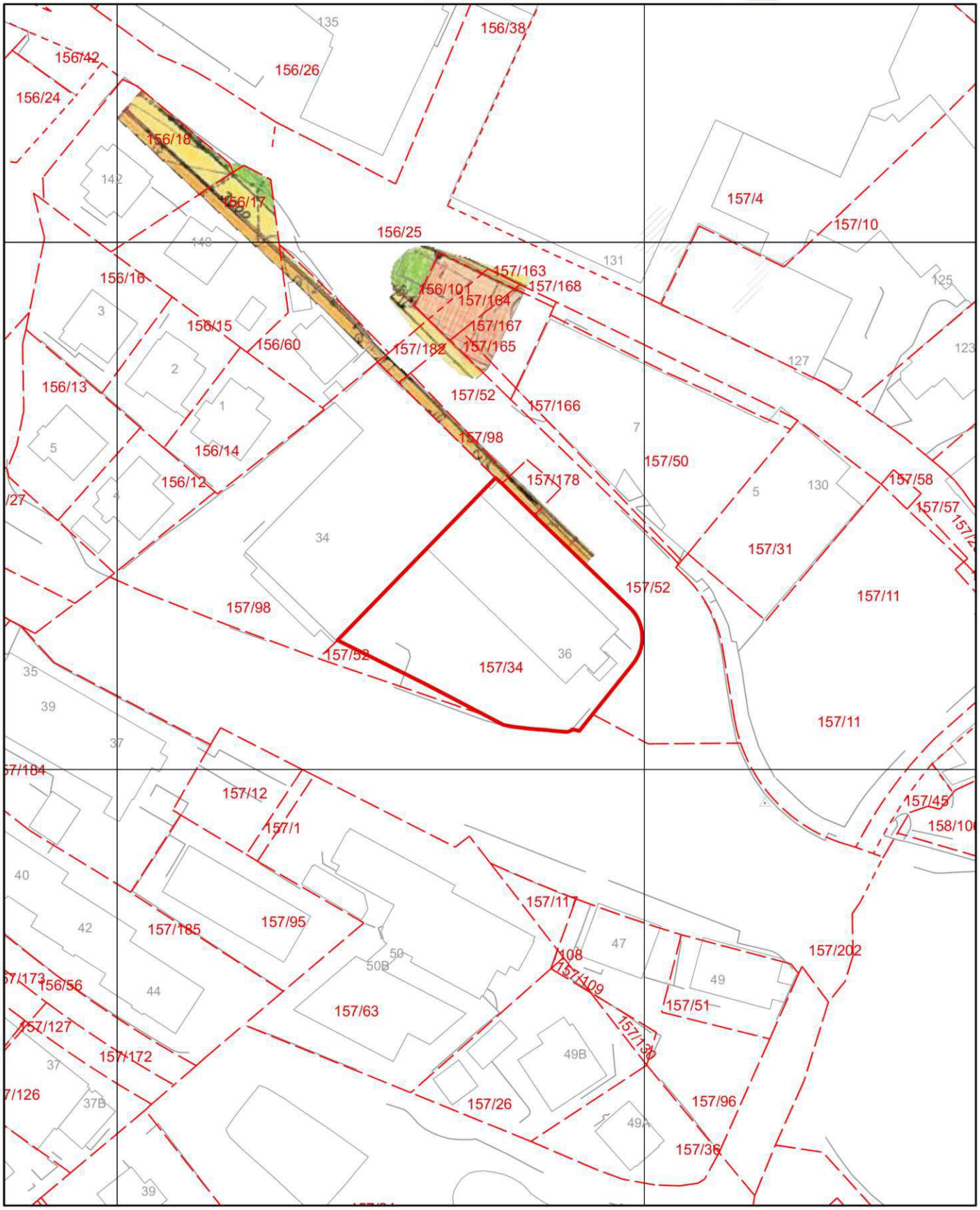
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Dato: 30.07.2026 Adresse: Carl Konows gate 36

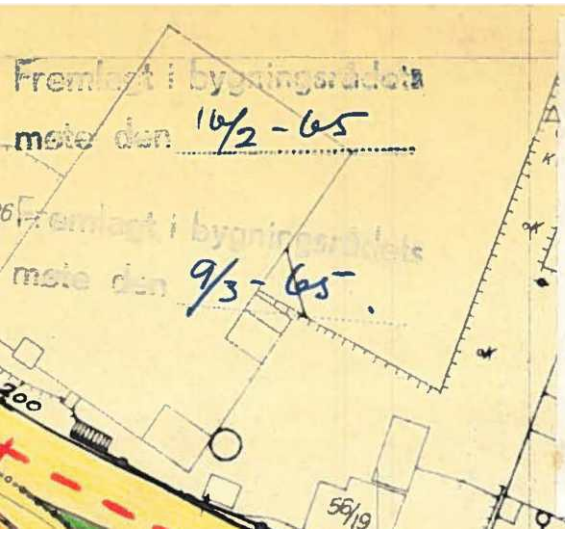
PlanID(er): 40110005, 40110000, 63270000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



Forslag til reguleringsendring for Tverrveien og arealet mellom Tverrveien og Strandveien.

M = 1:1000

Reguleringssjefen i Laksevåg, 10/2-65.

Off. kjøreareal

Off. gangareal

Reguleringsendring

Begrensningslinje.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

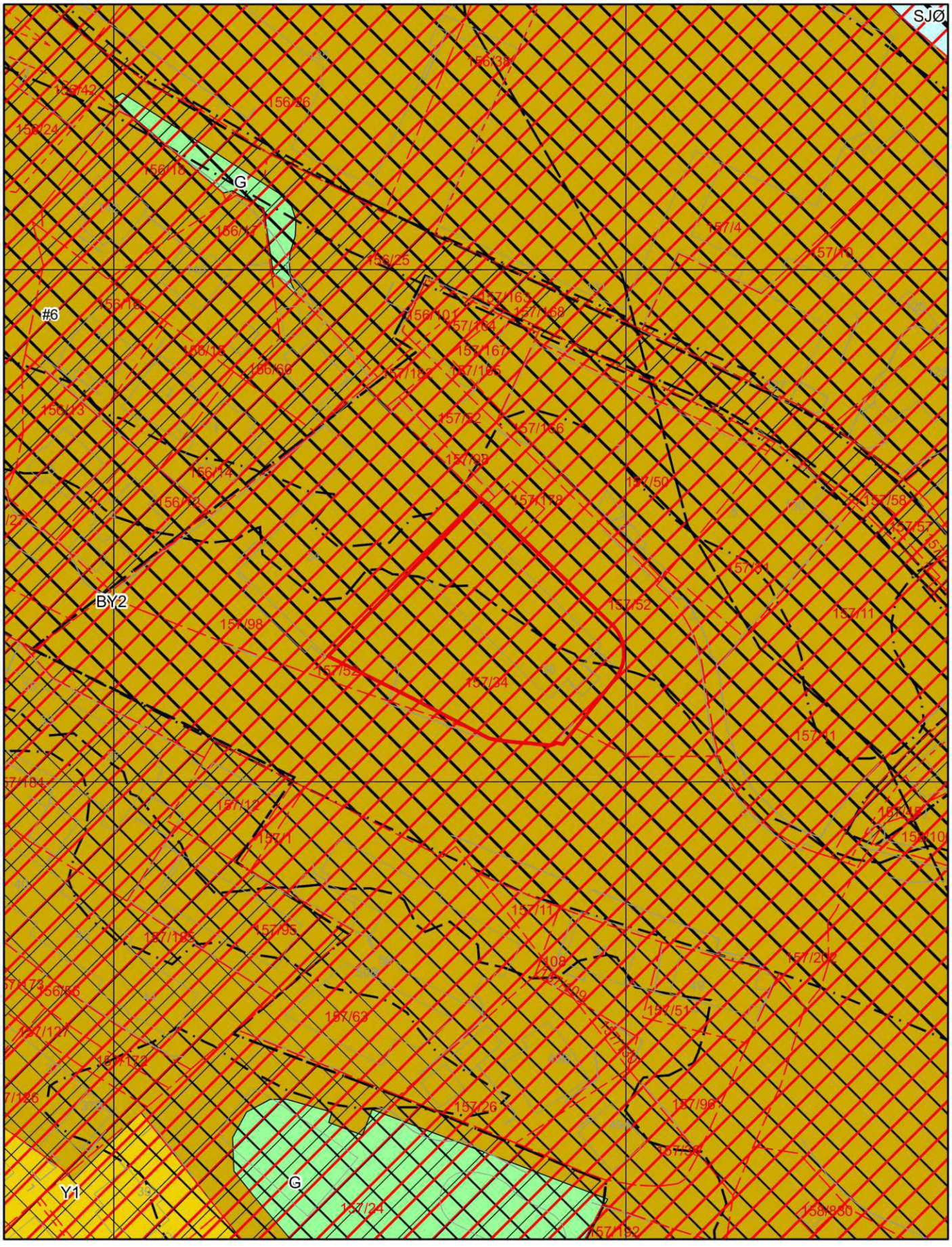
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.07.2026

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

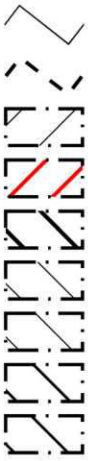
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.07.2026

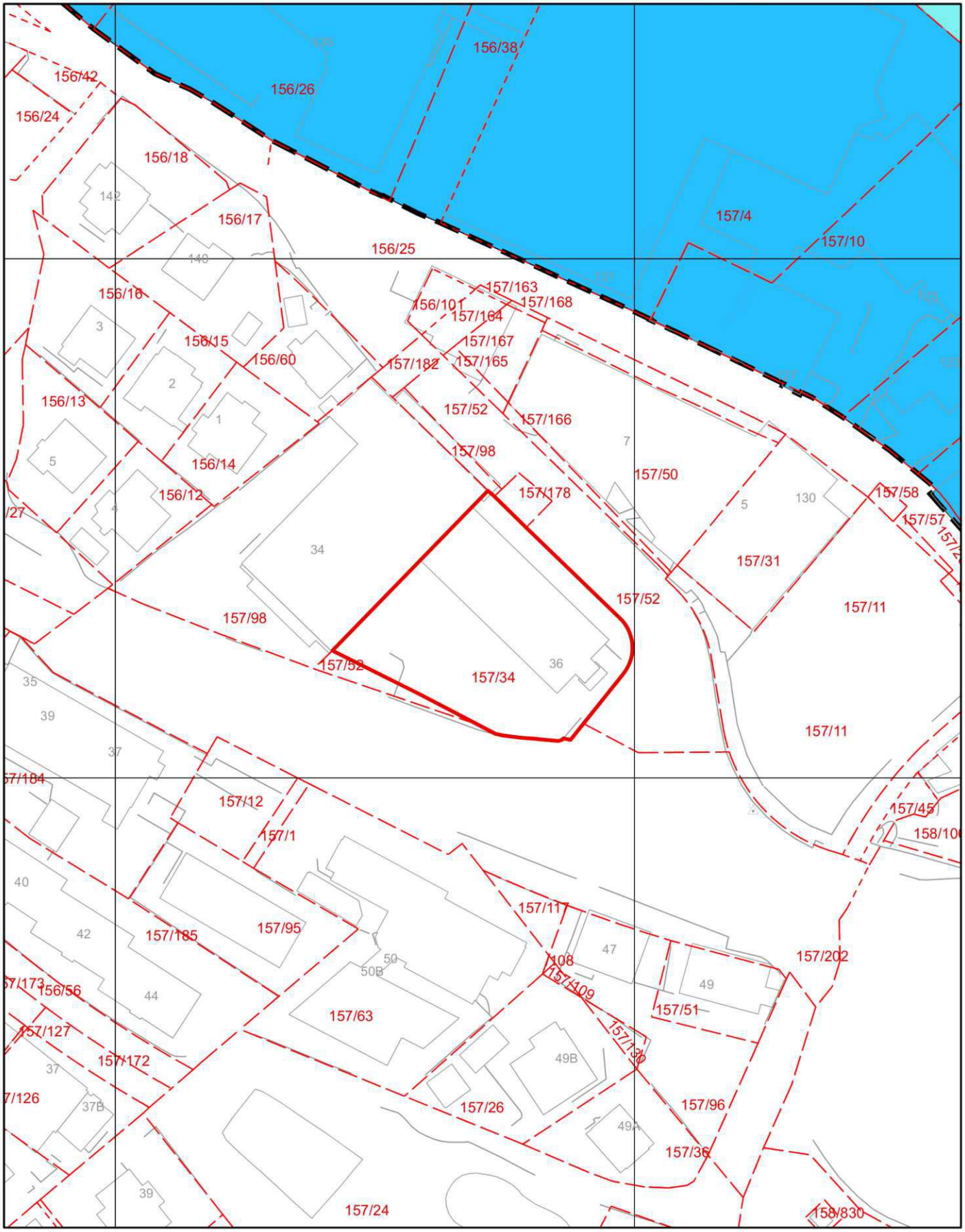
Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34
Adresse: Carl Konows gate 36

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Erverv (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Carl Konows gate 36 onsdag 20.05.2026 kl. 17:00 - Frydenbø Marina AS Restaurant/Damsgårdsveien 135.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 25

Bo seksjoner: 22 (16 fysiske og 6 digitalt), Nærings seksjoner:3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt antall stemmer er 52 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

Vedtak:

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

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: 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: Bengt Robert Evensen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Elin Marie Bauge

2. Årsberetning 2025-2026

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Årsberetning 2025 – 2026 Styret har avholdt 9 møter siden generalforsamling ble avholdt 27.05.2025. Styret har som tidligere år hatt 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 770 mailtråder i vår innboks som vi har fulgt opp. Meglere, eiere, leietakere, vaktmester, renholdspersonale og andre tjenesteleverandører, brannvesen og politi er eksempler på de vi har kommunikasjon med. Saker som styret har organisert og jobbet med i beretningsperioden 27.05.2025 – 20.05.26 har vært følgende:

Mai 2025 – Pågående: Sameiets økonomi, sparing til nye vinduer på sjøsiden

Styret har fortsatt å ha fokus på å styrke sameiets økonomi, ha kontroll på utgifter og sette av mest mulig penger for å kunne bytte vinduene i leilighetene på sjøsiden. I skrivende stund er det ca. 3 427 000 på Sameiets driftskonto, i fjor på samme tid var det 3 270 000. Når vinduene mot Carl Konows Gate ble byttet for vegvesenets regning i 2022 fikk vi en pris på ca. 5 millioner for å bytte vinduene på sjøsiden. Det er sannsynlig at prisen har gått opp og vi har lagt en budsjettlinje for 2026 med et stort fokus på vedlikehold og reparasjon. 1 500 000 er budsjettert for 2026, dette håper vi skal gi mest mulig oppsparing til nye vinduer slik at utskifting kan finne sted snarest mulig. Det høres kanskje ikke voldsomt imponerende ut med en økning på 157 000, men vi har måttet ta en del grep på ting som måtte gjøres, deriblant kostbare vinduer i hovedtrappegang. I tillegg til det mangler vi innbetaling fra to næringsseksjoner. Vi har også kontaktet Statens Vegvesen for å få dem til å ta støymålinger, ettersom vi mener at støynivået fra Tverrveien er over det tillatte grenseområdet og dermed burde utløse en utskifting av vinduer på sjøsiden med midler fra dem. Styret mottok også en forespørsel fra en eier som vi ønsker å besvare i fellesskap:

- ◦ Hvor mye midler som per i dag er avsatt til utskifting av vinduene?Svar: Potensielt alt som er på konto, hensyntatt et minimumsnivå for løpende driftskostnader.
  ◦ Om det er innhentet anbud på prosjektet i nyere tid, og hva den anslåtte kostnaden er?Svar: Det er ikke innhentet nyere anbud på prosjektet.
  ◦ Om det er søkt om tilskudd fra fylkeskommunen, med bakgrunn i at leilighetene vender mot en støyutsatt vei?Ja, se saksliste for svar fra fylkeskommunen. Avslag basert på lydmåling.
- Styrets vurdering av når utskiftingen forventes å bli gjennomført?
  ◦ Dette blir en av de viktigste oppgavene for det påtroppende styret å jobbe mot.

Mai 2025 – Pågående: Konflikt med næringsseksjoner om felleskostnader

Styret har hatt fire møter med næringsseksjonene og jurist hos Vestbo angående felleskostnadene de skal betale. Seksjon 2 skylder felleskostnader tilbake til Januar 2024 og har lovet å betale felleskostnadene som har forfalt så lenge det inngås en minnelig avtale om hvilke kostnader som tilfaller dem. Alle tre næringsseksjonene mener at nivået for felleskostnader er for høy i forhold til nytten de har av dem. Seksjon 1 har også i år sluttet å betale felleskostnader i påvente av avtalen. Styret har brukt vanvittig mye tid på å forsøke å utforme en slik avtale som samtidig ivaretar sameiets interesser. Det er veldig mange usikkerhetsmomenter knyttet til vedlikehold, fremtidig økonomi, utgifter og regnskapsføring som har vært for krevende for det sittende styret å utforme en avtale for. Usikkerheten knytter seg også til hvordan man skal kunne avregne kostnadene, hvem som skal betale for avregningen etc. Det var vår intensjon å kunne presentere en slik avtale til avstemming på kommende generalforsamling, men vi har dessverre ikke lykkes med å komme i mål med dette. Hvis man klarer å lande en god avtale for begge parter er oppsiden for sameiet at man får innbetalt de skyldige felleskostnadene og at man har forutsigbarhet.

Mai/Juni 2025: Befaring/sjekk av el-anlegg for å substituere varmtvannsradiator system

Styret Undersøkte muligheten for å substituere varmtvannsradiator systemet med elektrisk oppvarming i hver enkelt leilighet. Med hensyn til løpende utgifter for regnskapsføring, lydproblematikk og vedlikeholdsbehov så tenker vi at det beste hadde vært å kunne bytte til elektrisk oppvarming i alle leiligheter. Fag Elektrikeren gjorde en befaring på dette og mente at det krever at vi bytter hovedstammen i det elektriske nettet i bygget slik at det er dimensjonert for å tåle den ekstra belastningen. Det er vanskelig/umulig å gjennomføre i dagens elektriske kanal pga den trange utformingen med rørføringer støpt inn i betongen. Det er også en stor utfordring i forhold til at strømmen må kobles ut og på igjen på en smidig måte. Fag Elektriken mente det var mulig det kunne la seg gjøre ved å benytte den gamle søppelsjakten i stedet.

August 2025: Opprusting av takterrassene

Styret fikk laget møbler og plantekasser til takterassene til en pris på ca. 44 000 kr. Flotte trebenker, bord og plantekasser til terrassene på hver side av bygget kom på plass og det ble plantet enkel beplantning med lyng og rhododendron i plantekassene. Det ble også kjøpt inn og montert askebeger og bossdunker. En stor oppgradering som vi tror beboerne setter stor pris på.

September/Oktober 2025: Tetting av søppelsjakt

Alle lukene til den gamle søppelsjakten i bygget har blitt fjernet og platet igjen. Enkelte drev å kastet boss i sjakten selv om lukene var skrudd igjen og systemet for lengst er tatt ut av drift.

Oktober 2025: Vindu som ble blåst ut av rammen

Et vindu ble blåst ut av rammen i sjette etasje i stormen. Vinduet sto på vidt gap og vinden var for kraftig. Heldigvis kom ingen personer til skade. Styret og vaktmesteren brukte halve lørdagen på å plukke opp vindu/ glassbiter fra gaten nedenfor. Det er ekstremt viktig å låse vinduet i posisjon, spesielt når det blåser godt utenfor. Det er sunn fornuft at man ikke stormlufter når det er full storm ute. De som har leietakere kan godt gi beskjed om dette til sine leietakere dersom de ikke allerede er informert.

Oktober 2025: Nytt HB låsesystem installert

Tidligere var det både TrioVing og Heikki Bruvik systemlåser i dørene til leilighetene, det var også vanvittig uoversiktlig for styret, vaktmester og renhold å vite hvilke nøkler som passet til hvilke låser. Patenten på det gamle HB systemet var også utgått, noe som gjør systemet mindre sikkert. Heikki Bruvik / Låssenteret ga oss et godt tilbud på utskifting av samtlige låser i hele bygget, til en kostnad på 370 000 kr. Nå har vi kontroll og oversikt på alle låsene, vet at de er i god fungerende stand og enkelt kan se i oversikten når det må bestilles nøkler.

November 2025: Bytting av vinduer i trappegang vest

Vinduer i trappegang mot Carl Konows gate ble byttet ut i nov. 2025 til en pris på 812 000 kr. Det var krav satt av brannrapport utført av Firesafe, vi måte ha EI60 vinduer som gjorde kostnaden langt større enn med «vanlige» vinduer.

Desember 2025: Brannsikkerhet

Styret avdekket at det ikke eksisterte branntekniske tegninger av bygget og at det var lite forberedt brannsikkerhet for bygget. Firesafe har utformet branntekniske tegninger, rømningsinstruks og hjulpet oss med skilting av møteplass på parkeringen. Skilting for nødutgangene er vi i dialog med installatør for å få på plass snarest.

Mars/April 2026: Kontroll av varmtvannsanlegget med Antonsen Rør og A+ Rørleggerservice

Antonsen Rør kunne avdekke at to av tre av ekspansjonstankene i bygget var defekte ved kontroll, to var punktert. Sannsynligvis pga. alder / manglende vedlikehold. Disse tankene fungerer ved å romme trykkforskjellen på vannrørene i bygget utifra temperatur og andre

forhold. Vi fikk et tilbud fra Antonsen Rør på 126 155,- for å utbedre problemet. Innhentet et annet tilbud fra A+ Rørleggerservice som kom på under 90 000,-. Arbeidet er bestilt og forventes å kunne utføres Uke 20 2026. Vi har tidligere byttet en sirkulasjonspumpe som var defekt, vi har fortsatt en igjen av de gamle. Denne byttes også som en del av tilbudet. Vi har bedt A+ rørleggerservice om tilbud på en årlig serviceavtale på systemet og alle andre rørinstallasjoner på teknisk rom, avventer en pris og sjekkliste her.

Det er lenge siden siste service på elektrokjelen som varmer opp alt vannet i bygget (2021), det jobbes med å få utført en service av den snarest.

Det ble også påbegynt en kartlegging av hovedstoppekraner i hver etasje, slik at man kan lage og distribuere en oversikt over disse. Rørlegger, vaktmester og andre bruker mye tid på å finne ut hvilken kran som er riktig. Arbeidet ble ikke ferdigstilt ettersom det var behov for å informere samtlige eiere om stenging av vann i perioder. Arbeidet må ferdigstilles ettersom det er en viktig oversikt å ha.

Mars/April 2026: Oppussing og opprusting av fellesvaskeri

Alle de gjenstående gamle vaskemaskinene ble byttet ut i april 2026 til en kostnad på ca. 205 000 kr inklusive montering, installasjon og kassering av gamle maskiner. Nå er det kun nye Miele maskiner både på vask og tørk på fellesvaskeriet. Dette er maskiner som er kjent for sin lange holdbarhet og kvalitet. Alle maskinene kan fjernadministreres via Miele sitt Move system som skal gjøre det enkelt å feilsøke maskinene om noe oppstår.

Vaskeriet fikk i mars ny maling på gulvet, det er også lagt opp nye kurser og kraner til maskinene som er installert.

Mars/April 2026: Nettside for sameiet: CK36.no

Vi har laget en webside for sameiet slik at det blir enklere for beboere og eiere å få informasjon. Nettsiden er under utvikling. Her skal det finnes all relevant informasjon om sameiets tjenesteleverandører, avtaler og lignende.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret ønsker at honoraret settes til 343 200. Det er fortsatt mye arbeid for tre deltidsansatte å drifte et sameie med 130 seksjoner. Honoraret planlegges delt likt mellom styrets medlemmer.

Vedtak:
Totalt 39 stemmer for (19 stk. bo seksjoner, 20 stk. fra næringsseksjoner) godtgjørelse, ingen stemmer Nei til godtgjørelse.

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til 343 200 kr. Honoraret planlegges delt likt mellom styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vegard Leksen trekker seg som styreleder, vervet er derfor ledig.

Karwan Kamal Sedeeq og Erika Koncz meldte seg som kandidater til styreleder.

Erika Koncz som har pågående styremedlem vervet ønsker å ta over styreleder vervet.

Vedtak:
Det ble gjennomført avstemning ved håndopprekning over kandidatene til vervet som styreleder. Opptelling av stemmene i salen (fysiske), digitale stemmer og næringsseksjonenes stemmer ga følgende resultat:

Erika Koncz: 49 stemmer
Karwan Kamal Sedeeq: 1 stemme

Erika Koncz valgt til styreleder for 2 år i 2026.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Fire kandidater meldte seg til styremedlemsvervet: Karwan Kamal Sedeeq, Elin Marie Bauge, Bengt Robert Evensen og Arne Jonny Malin.

Arvin trekker seg fra sitt verv som styremedlem. Da Erika Koncz ble valgt som styreleder for to år på dette årsmøtet (2026), betyr det at to styremedlemsverv nå er ledige.

Vedtak:
Valg av styremedlem 1:

Det ble gjennomført avstemning ved håndopprekning over de kandidatene. Opptelling av stemmene i salen (fysiske), digitale stemmer og næringsseksjonenes stemmer ga følgende resultat:

Arne Jonny Malin: 16 stemmer (10 fysiske og 6 digitale)
Elin Marie Bauge: 2 stemmer (2 fysiske)
Bengt Robert Evensen: 31 stemmer (1 fysisk stemme + 30 stemmer fra de 3 næringsseksjonene)
Karwan Kamal Sedeeq: 2 stemmer (2 fysiske)

Vedtak: Bengt Robert Evensen ble valgt som styremedlem for 2 år i 2026

Valg av styremedlem 2:

Arne Jonny Malin: 17 stemmer (11 fysiske og 6 digitale)
Elin Marie Bauge: 33 stemmer (3 fysiske stemmer + 30 stemmer fra de 3 næringsseksjonene)
Karwan Kamal Sedeeq: 1 stemme (1 fysisk)

Vedtak: Elin Marie Bauge ble valgt som styremedlem for 2 år i 2026

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Erika Koncz styreleder valgt for 2 år i 2026.

Bengt Robert Evensen styremedlem valgt for 2 år i 2026.

Elin Marie Bauge styremedlem valgt for 2 år i 2026.

6. Saker

6.1 Støymåling i leiligheter mot sjøen

Vi har kontaktet fylkeskommunen med håp om å få dekket noen av kostnadene for å bytte ut vinduene mot sjøen. Vi må prøve å ha en støymåling f.eks. i rushtiden og ta kontakt med de på nytt hvis det viser at støyet i leiligheter er over 42DB. Vår oppfatning er at støynivået i rushtid med betongbiler, motorsykler og lignende overskriver dette støykravet, utfordringen er at det må være et gjennomsnitt over dette nivået gjennom hele dagen.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering. Ingen votering.

6.2 Næringsseksjoner inkasso sak/ tvangsalg

Bakgrunn og redegjørelse: Styret redegjorde for den kompliserte og langvarige konflikten med næringsseksjonene (seksjon 1, 2 og 3) angående fordelingen av felleskostnader. Næringsseksjon 2 har ikke betalt felleskostnader siden januar 2024. Etter at saken ble oversendt til tvangssalg, tok eieren kontakt med styret for å finne en løsning. Seksjon 1 har også stanset sine innbetalinger i påvente av en avtale.

Næringsseksjonenes ønske og argumentasjon:Næringsseksjonene har fremmet et skriftlig løsningsforslag og uttrykt et sterkt ønske om å oppnå en mer rettferdig og forutsigbar kostnadsfordeling. De argumenterer for at dagens felleskostnader er uforholdsmessig høye i forhold til den faktiske nytten de har av byggets fasiliteter.

Det ble spesielt fremhevet at næringsseksjonene uttrykker en stor bekymring for å bli belastet med store, fremtidige rehabiliterings- og utskiftningskostnader på komponenter som utelukkende tilhører boligdelen. Dette gjelder for eksempel kostbare prosjekter som utskifting av vinduer i etasjene over, etterisolering av boligfasader, samt oppgraderinger av det felles varme- og ventilasjonsanlegget.

For å avklare ansvarsforholdene og samtidig vise stor løsningsorientering, tilbyr de en modell der de tar 100 % økonomisk ansvar for egne fasader, vinduer og dører i underetasjene og første etasje. For de overordnede felleskostnadene som gagner hele bygget (som tak, grunnmur, brannsikkerhet, vedlikehold og forsikring), foreslår de en fast fordelingsnøkkel der de sier seg villige til å betale 20 %. Dersom en slik varig avregningsavtale trer i kraft, har næringsseksjonene forpliktet seg til å omgående innbetale alt utestående beløp til sameiet.

Næringsseksjonene har kommet med et forslag til avregning til styre, de vil ikke betale for ting som de ikke benytter seg av. Styreleder har gitt beskjed om å berostille saken ut august på grunn av at vi ikke har landet enda på et godt avtaleforslag. Vi tenker at det er veldig viktig at vi få en tilbakemelding fra de andre seksjonseierne hva de mener om saken. Skal vi prøve å inngå en avregnings avtale med næringsseksjonene så de betaler de forfalte felleskostnadene eller skal vi bare følge sameiebrøken videre, eventuelt tvangsselge de 2 seksjoner som ikke har betalt felleskostnadene. Tvangssalg fører også til at man potensielt mister store deler av de forfalte felleskostnadene, ettersom legalpanten

begrenser seg til 2G altså ca. 260 000,-

Styret belyste de økonomiske konsekvensene ved de to veivalgene:

Ved tvangssalg (Alternativ 2): Sameiet risikerer å gå på et betydelig økonomisk tap. Lovverket begrenser sameiets legalpant til 2G (folketrygdens grunnbeløp), som utgjør i underkant av kr 260 000. Siden de skyldige felleskostnadene overstiger dette beløpet, vil restbeløpet potensielt gå tapt dersom seksjonene tvangsselges. I tillegg vil det skape langvarig uforutsigbarhet for sameiets løpende økonomi.
Ved en avtale (Alternativ 1): Sameiet vil sikre innbetaling av de utestående midlene og oppnå økonomisk forutsigbarhet. Utfordringen og konsekvensen for det sittende styret har vært at en slik avtale er ekstremt tidkrevende og komplisert å utforme, særlig med tanke på usikkerhetsmomenter rundt fremtidig vedlikehold, regnskapsføring og hvordan avregningen skal praktiseres.
Samenlignet med risikoen for tap ble saken lagt frem for årsmøtet for en retningsgivende avstemning. Det ble stemt over følgende to alternativer:

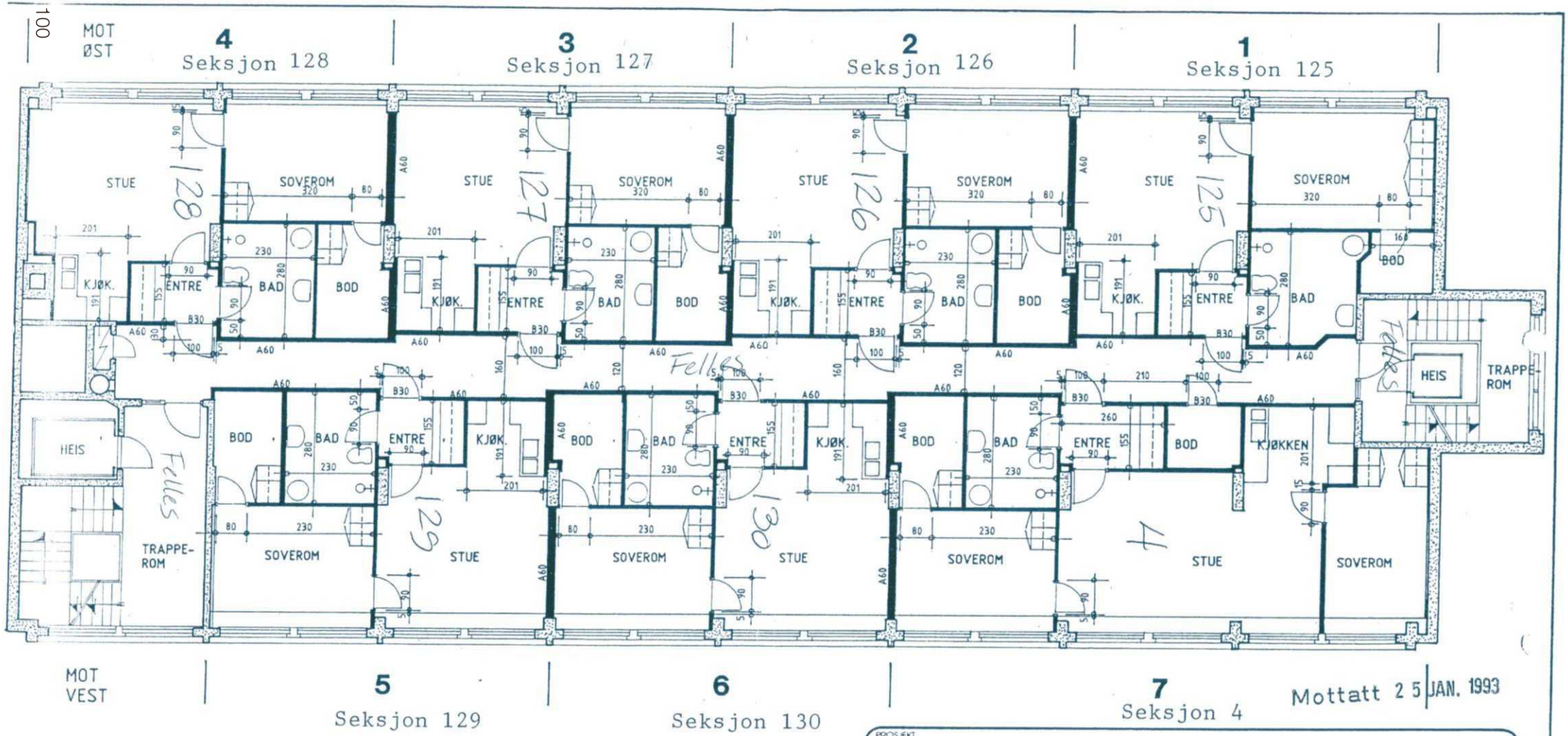
Alternativ 1: Styret bør prøve å jobbe mot å lande en god avtale og fremme denne i en ekstraordinær generalforsamling.
Alternativ 2: Styret bør kutte sine tap og la næringsseksjonene gå til tvangssalg.

Vedtak:

Det ble gjennomført avstemning ved håndopprekning. Opptelling av stemmene i salen (fysiske), digitale stemmer og næringsseksjonenes stemmer ga følgende resultat:

Alternativ 1: 38 stemmer (8 fysiske og 30 fra næringseksjoner)
Alternativ 2: 8 stemmer (6 digital og 2 fysiske)

Vedtak: Årsmøtet gir en klar, retningsgivende indikasjon på at styret skal fortsette forhandlingene med næringsseksjonene med sikte på å lande en god avregningsavtale. Et endelig avtaleforslag og beslutning vil bli lagt frem til en ekstraordinær generalforsamling.



Mottatt 25 JAN. 1993

6 STK 2 - ROMS LEILIGHETER

1 STK 3 - ROMS LEILIGHET

Vedlegg 7 av 20

Gnr. 157 bnr. 34

2.9.2.c3

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

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

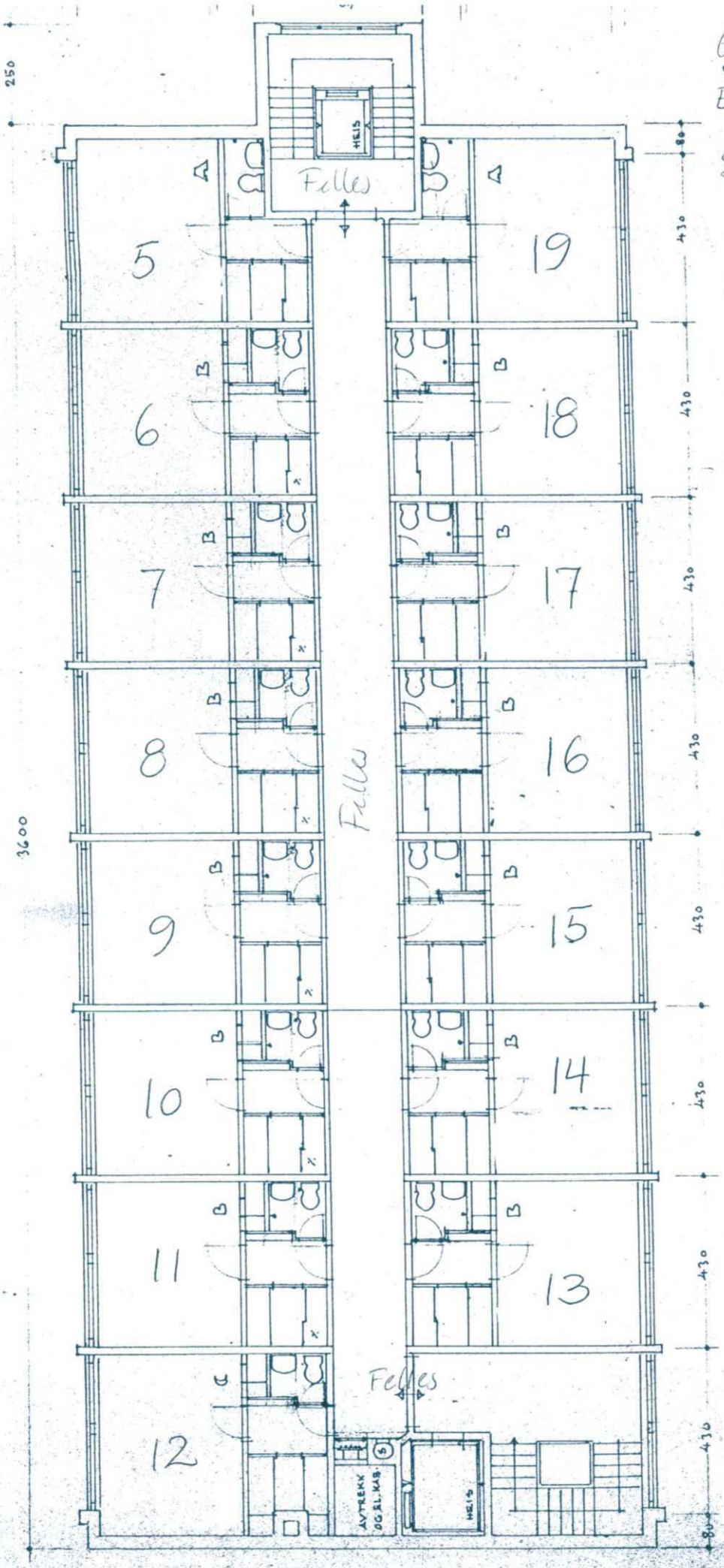
TEGNING
ETASJEPLAN

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

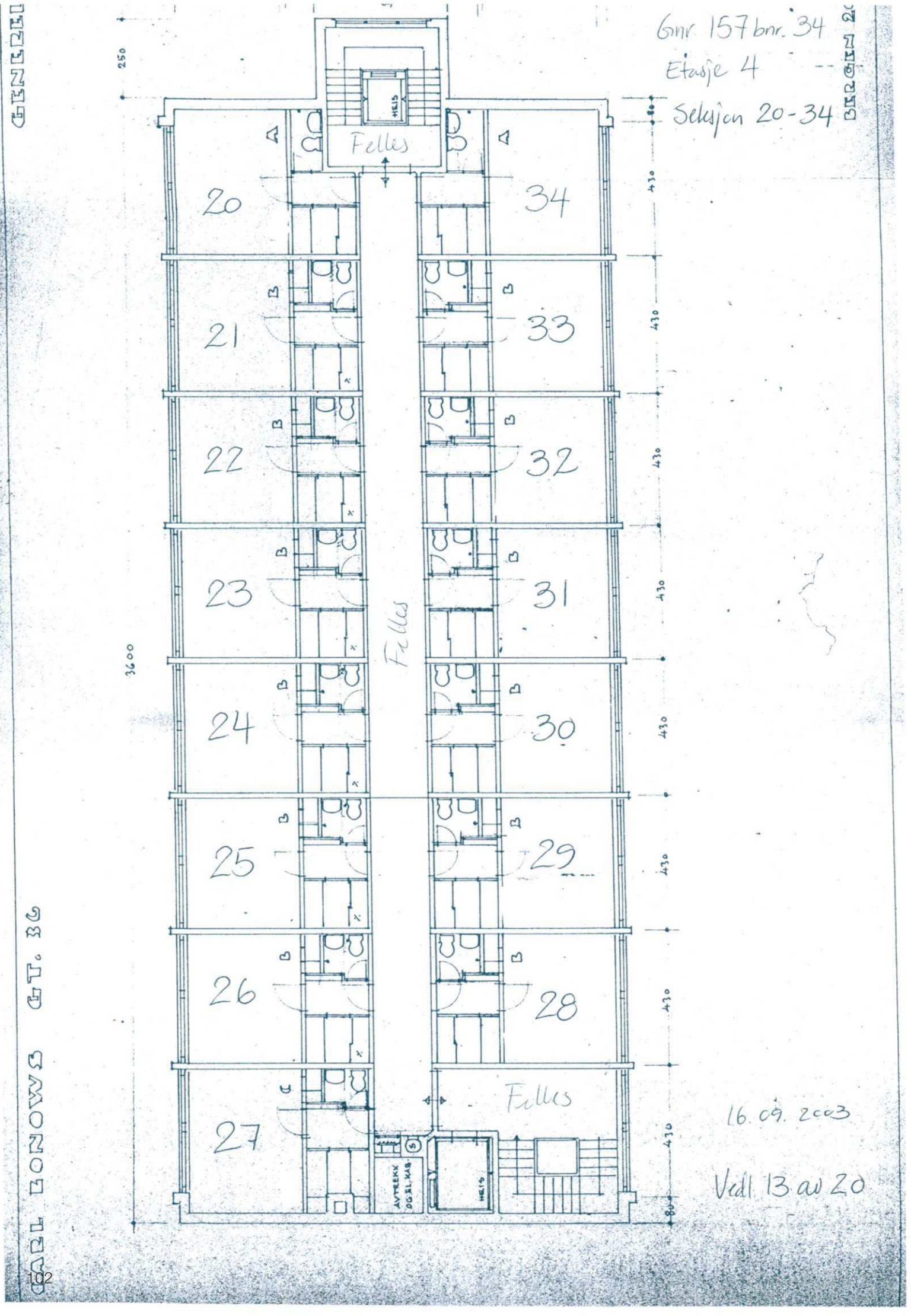
SPELHAUGEN 8
5033 FYLLINGSDALEN
TELEFON (05) 16 94 80
TELEFAX (05) 16 05 30

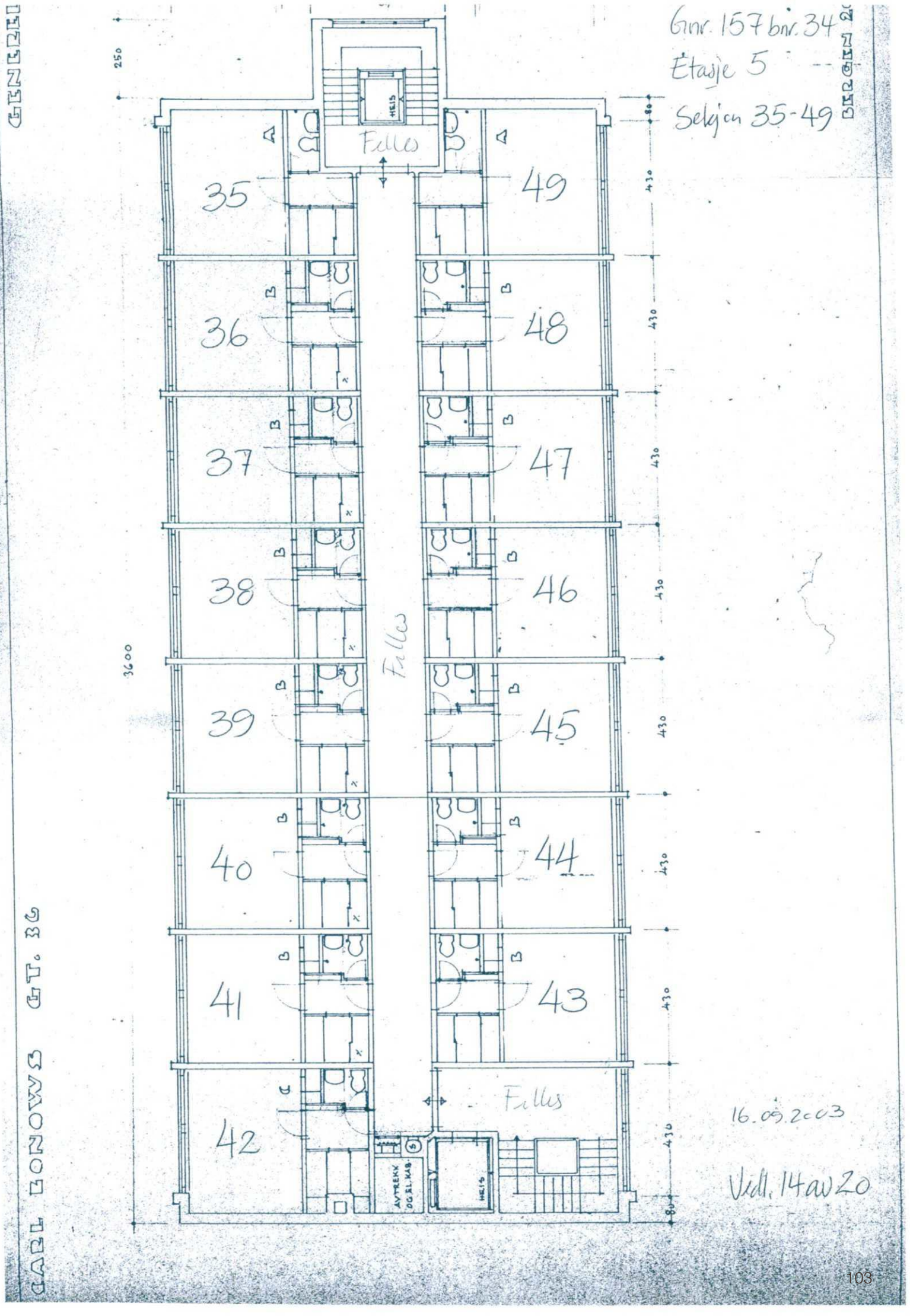
SIVILARKITEKT SVEIN LARSEN AS

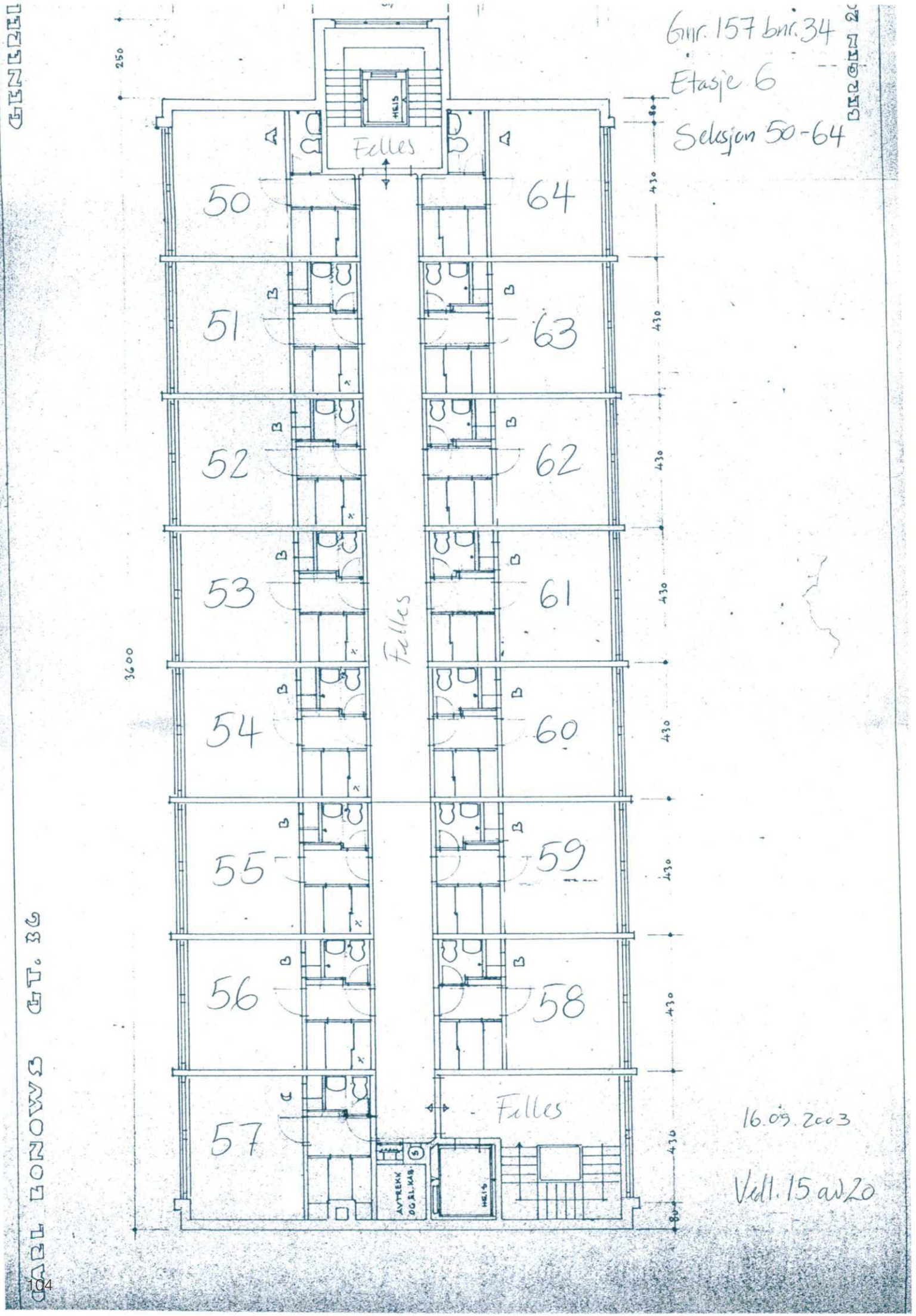
TEGNING NR.
C
002

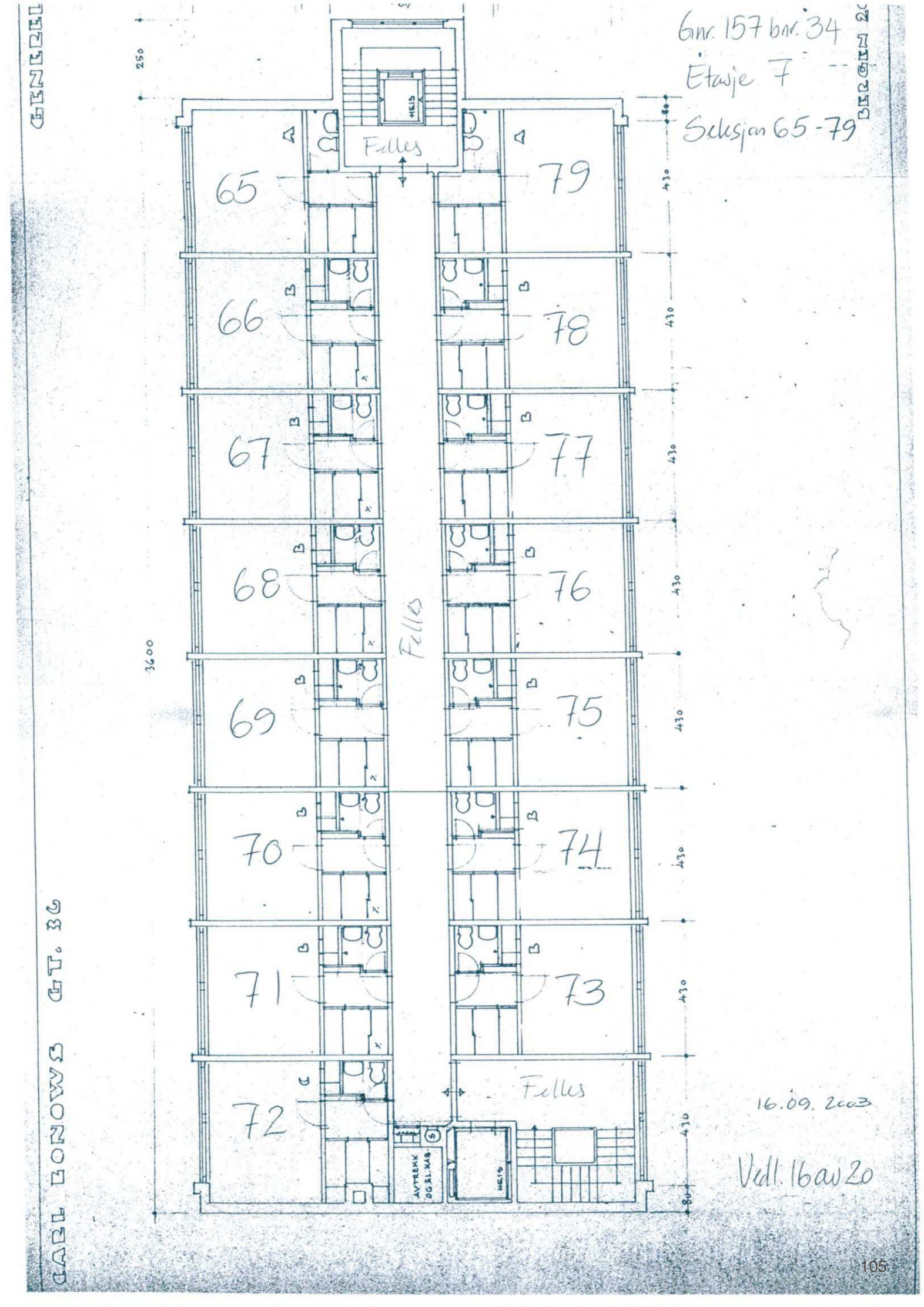


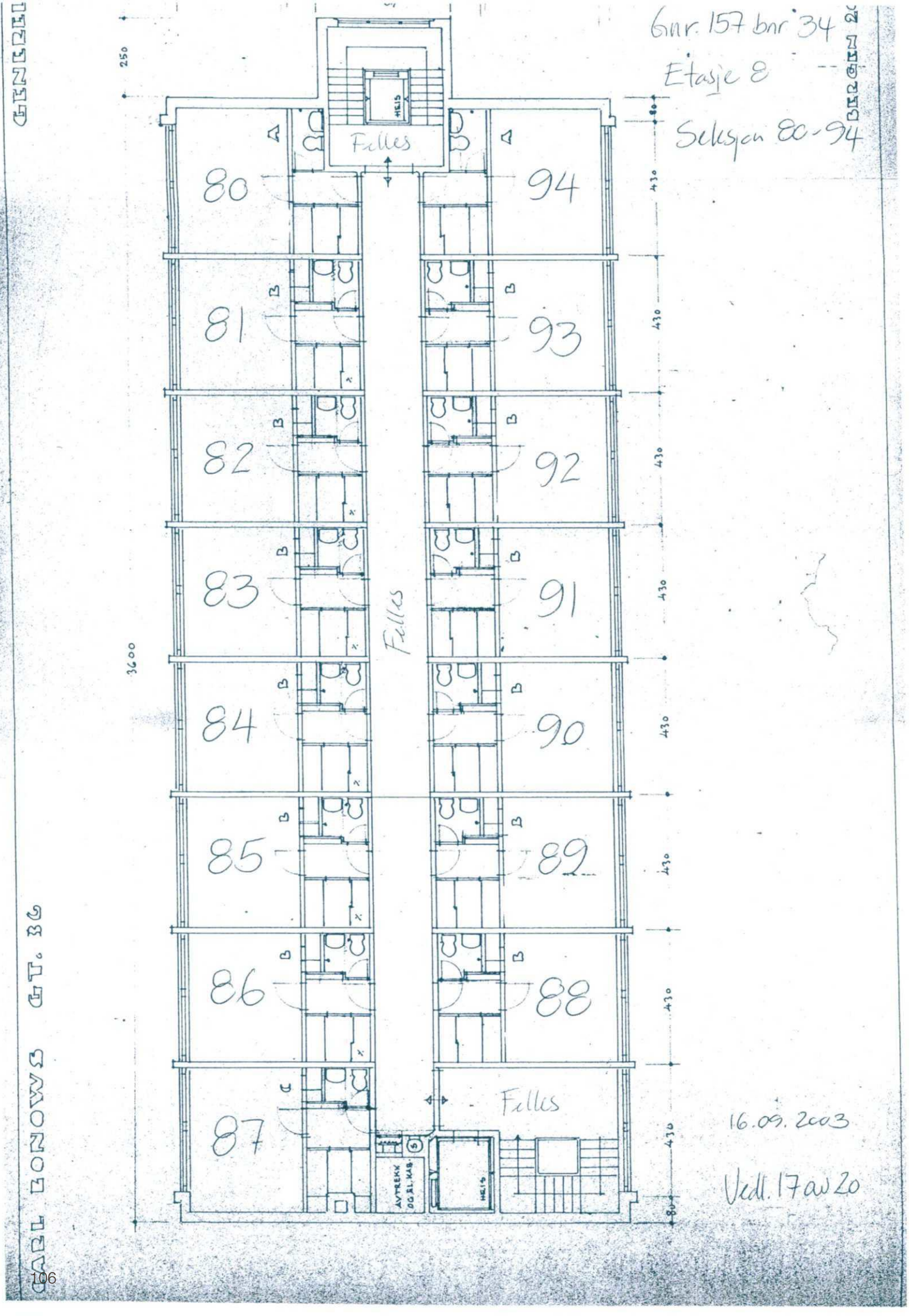
CARL KONOWS GT. 36

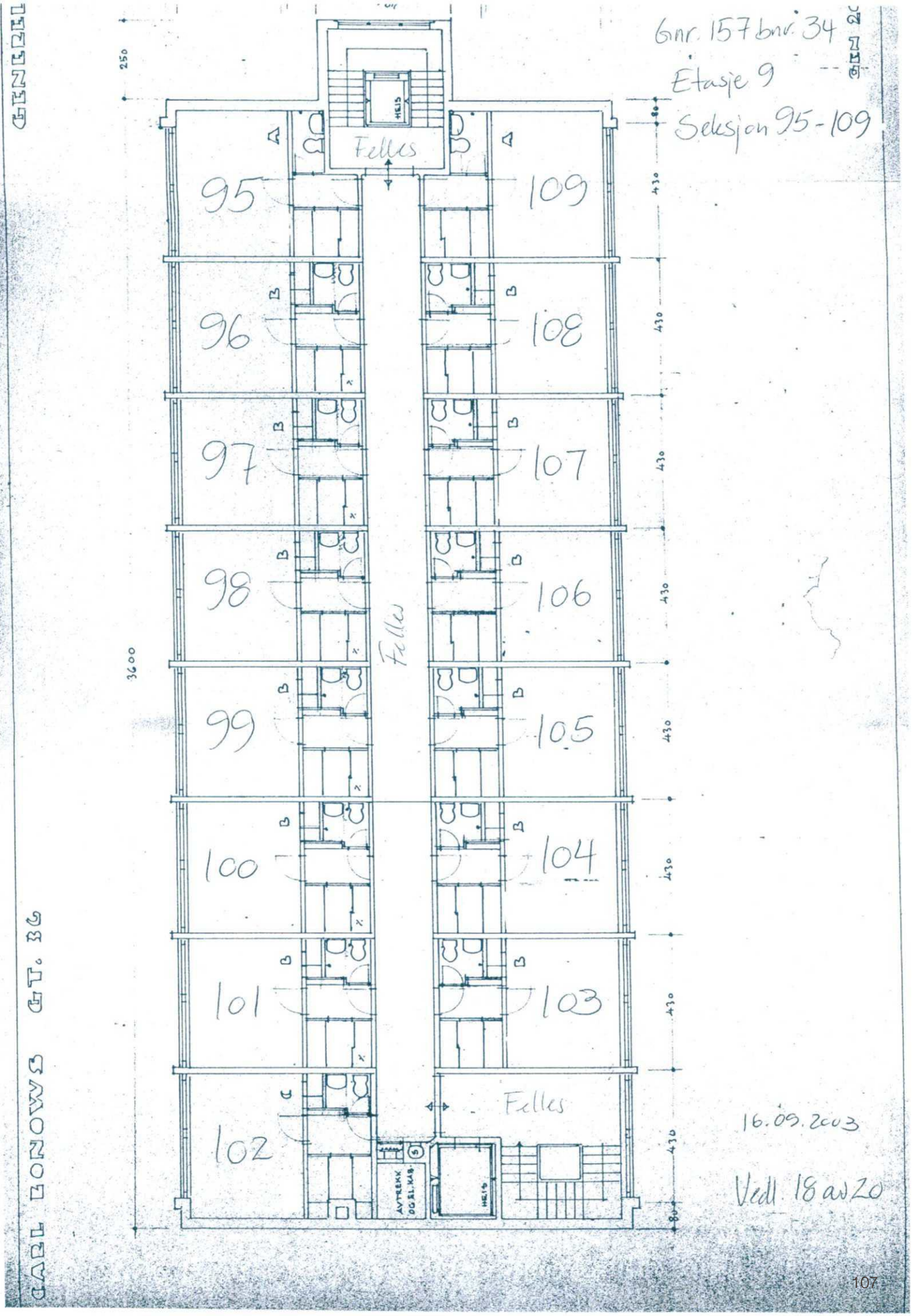

Gnr 157 bnr. 34
Etasje 4
Seksjon 20-34
CARL BONNEVIS GT. 36
Felles
20
21
22
23
24
25
26
27
34
33
32
31
30
29
28
HEIS
AVTREKK OG EL. KAB.
3600
430
250
16.09.2003
Vedl. 13 av 20

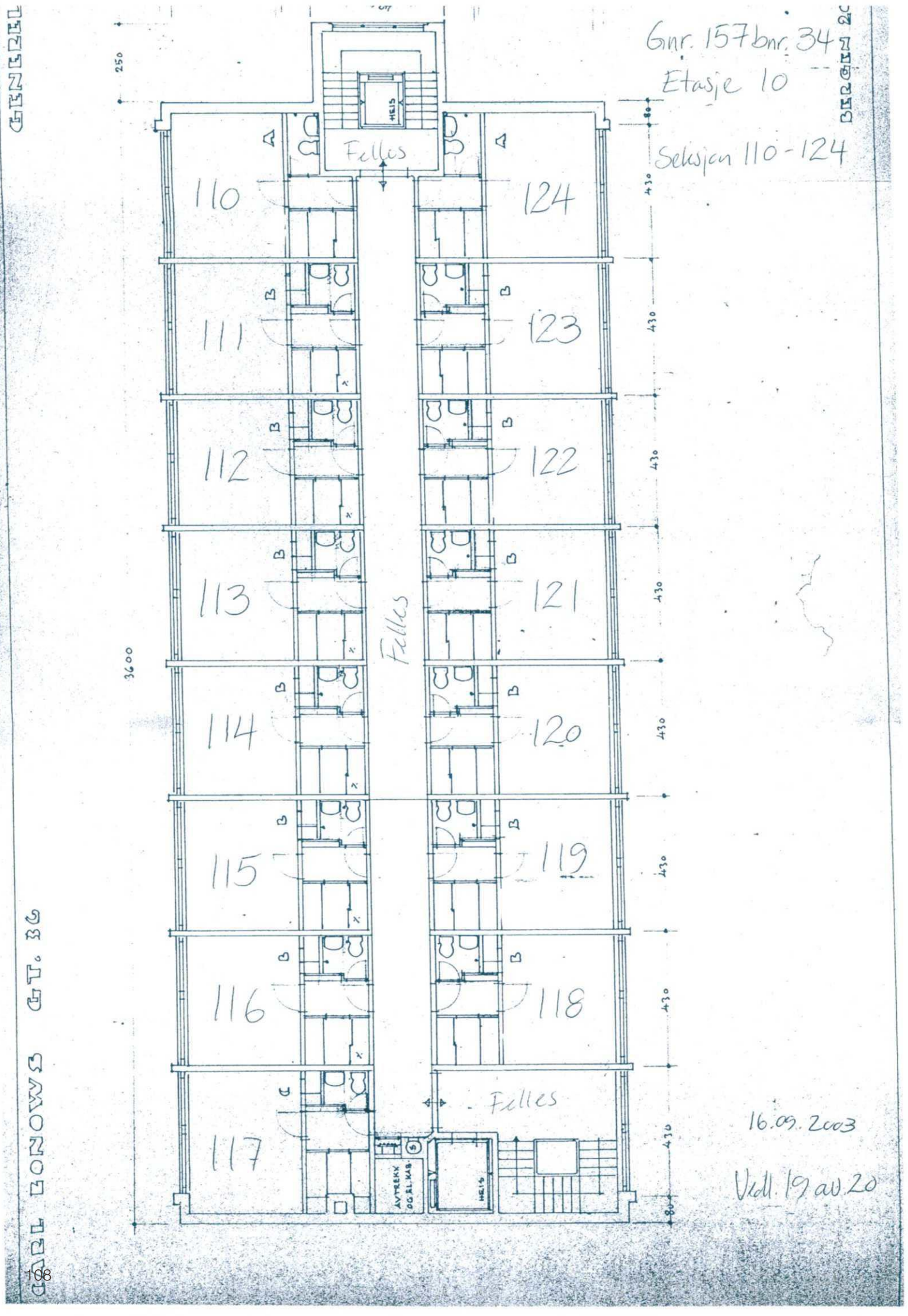

Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 5
Seksjon 35-49
CARL KONOWS GT. 36
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
Fellesareal
HEIS
AVTREKK OG EL.KAB
3600
430
16.09.2003
Vedl. 14 av 20

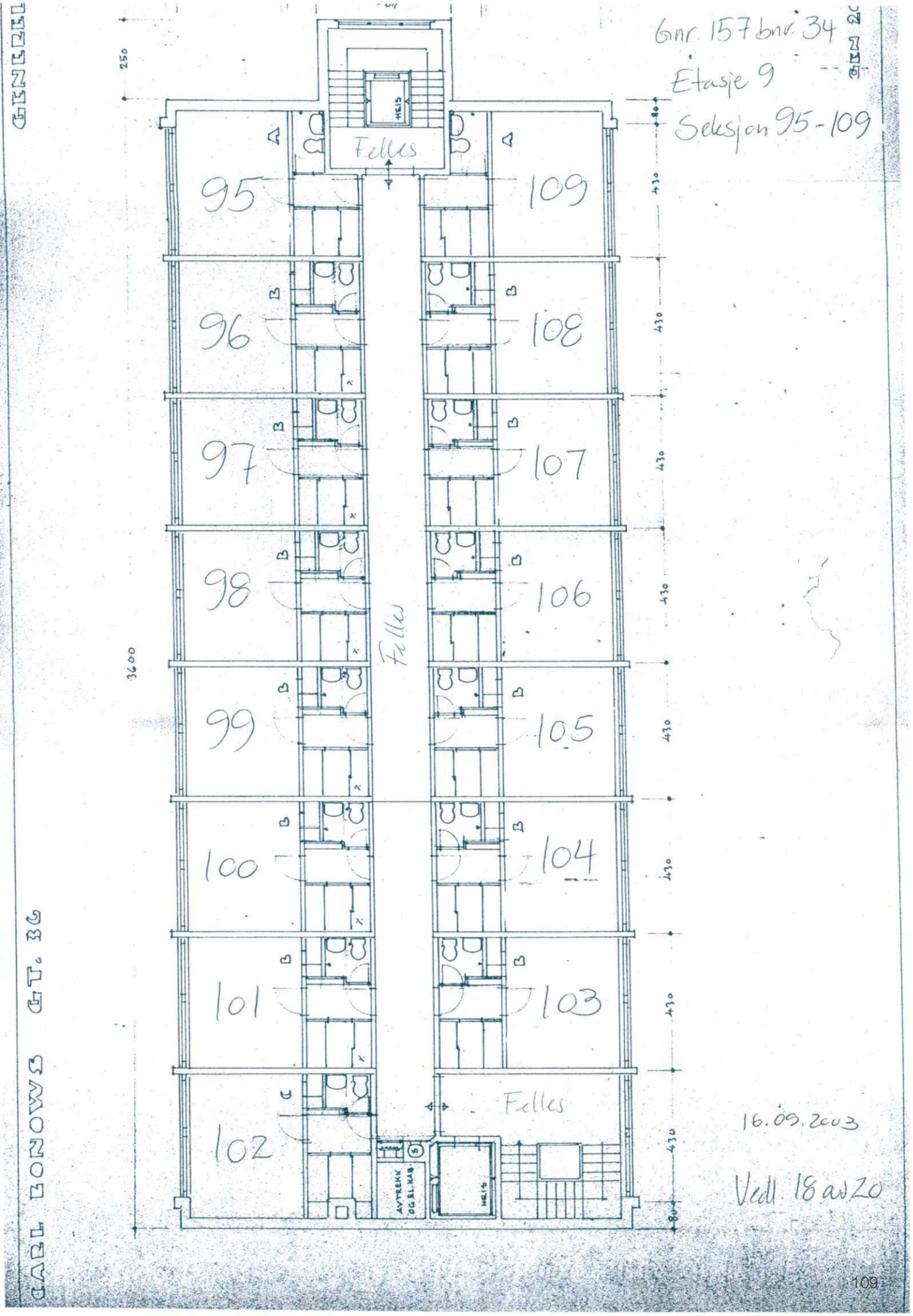

Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 6
Seksjon 50-64
Felles
50
64
51
63
52
62
53
61
54
60
55
59
56
58
57
Felles
Felles
HEIS
AVTREKK
OG EL. KAB.
16.09.2003
Vedl. 15 av 20

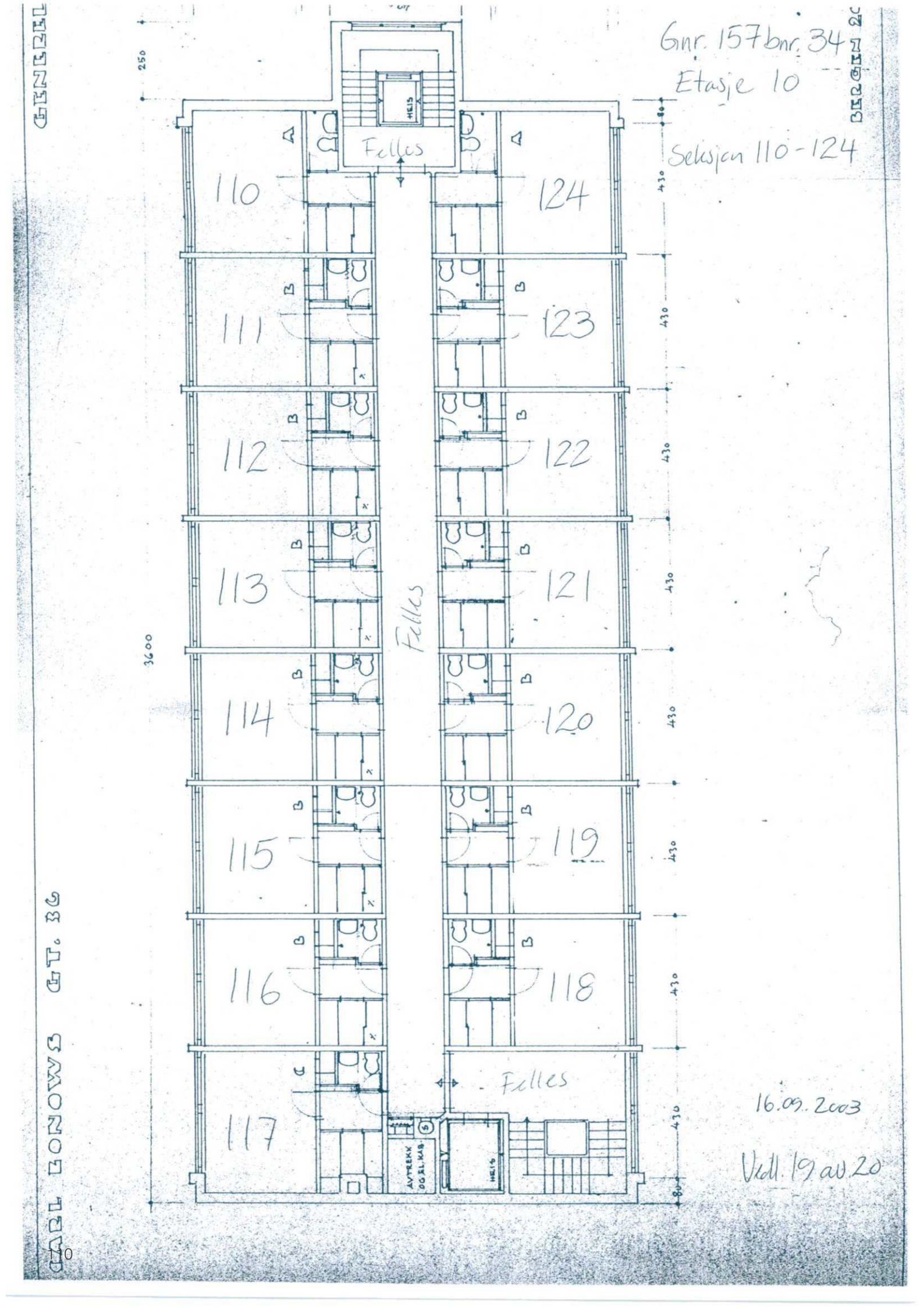

Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 7
Seksjon 65-79
BERGEN
GRNLLEN
CARL KONOWS GT. 36
Felles
65
66
67
68
69
70
71
72
79
78
77
76
75
74
73
Felles
Felles
3600
250
430
AVTREKK OG EL. KAB.
HEIS
16.09.2003
Vedl. 16 av 20

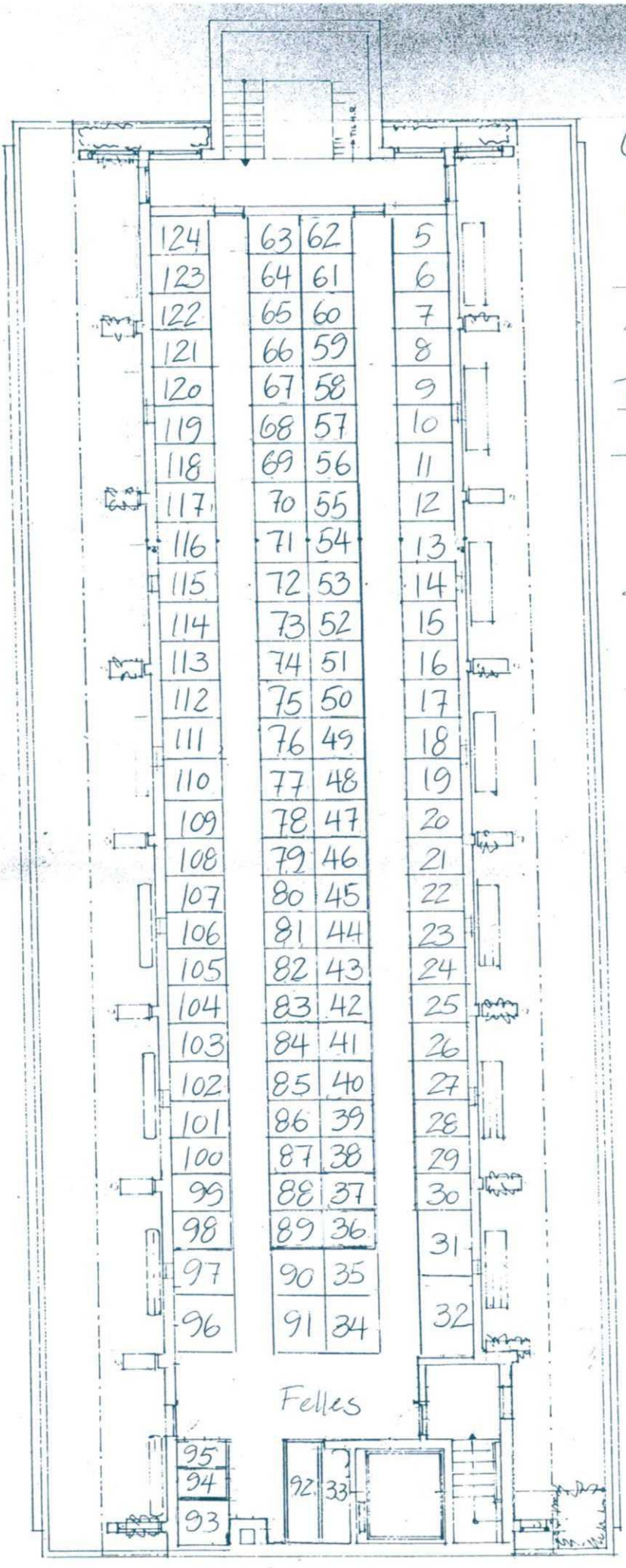

Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 8
Seksjon 80-94
80
94
81
93
82
92
83
91
84
90
85
89
86
88
87
Felles
Felles
Felles
HEIS
AVTREKK OG EL. KAB.
HEIS
3600
430
250
16.09.2003
Vedl. 17 av 20
CARL KONOWS GT. 36


GBNR 2
Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 9
Seksjon 95-109
CARL KONOWS GT. 86
Felles
95
109
96
108
97
107
98
106
99
105
100
104
101
103
102
Felles
Felles
AVTREKK OG EL. KAB.
HEIS
250
3600
430
80
16.09.2003
Vedl. 18 av 20


GENERELL
CARL KONOWS GT. 36
BERGEN 20
Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 10
Seksjon 110 - 124
Felles
110
124
111
123
112
122
113
121
114
120
115
119
116
118
117
Felles
Felles
HEIS
AVTREKK OG EL. KAB.
3600
250
430
16.09.2003
Vedl. 19 av 20


Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 9
Seksjon 95-109
GBNR 2
GENERELL
CARL KONOWS GT. 36
Felles
95
109
96
108
97
107
98
106
99
105
100
104
101
103
102
Felles
Felles
HEIS
AVTREKK OG EL. KAB.
HEIS
250
3600
430
430
430
430
430
430
430
80
80
16.09.2003
Vedl. 18 av 20


Gnr. 157 bnr. 34
Etasje 10
Seksjon 110 - 124
CARL KONOWS GT. 36
BERGEN
Felles
110
124
111
123
112
122
113
121
114
120
115
119
116
118
117
Felles
Felles
HEIS
AVTREKK OG EL. KAB.
16.09.2003
Vedl. 19 av. 20



Gnr. 157 bnr. 34

Etasje II

Loft / takhage.

Boder.

Tilleggsareal til seksjon 5 - 124

Boder er ikke tegnet i målestokk. Seksjons nr. / inndeling er konferert med husets vaktmester Kjetil Nordanger og adv. Gjesdahl.

16.09.2003

Emil Sjømæg Rosvold

CARL KONOWS GT. 16

Vedl. 20 av 20

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00230
Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 Laksevåg
Betegnelse: Gnr. 157, Bnr. 34, Snr. 17, 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:_____

Nærværende 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 gokjent av selger datert 16.08.2026

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