

Carl Konows gate 35

Nabolaget Frydenbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Carl Konows gate	1 min	🚶
Linje 6, 19, 20, 85	0.1 km	
🚶 Byparken	20 min	🚶
Linje 1, 2	1.7 km	
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	7 min	🚶
Linje F4, L4, R40	3.2 km	
✈ Bergen Flesland	17 min	✈

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
403 elever, 27 klasser	0.7 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
322 elever, 27 klasser	1.4 km	
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
296 elever, 20 klasser	1.5 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	8 min	🚶
581 elever, 44 klasser	3.1 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	8 min	🚶
270 elever, 18 klasser	3.7 km	
Bergen Private Gymnas	22 min	🚶
Metis privatistiskole	21 min	🚶
410 elever	1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kilen garasjeanlegg - Frydenbø E...	4 min	🚶
🚗 Damsgårdsveien 90 Nord	7 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

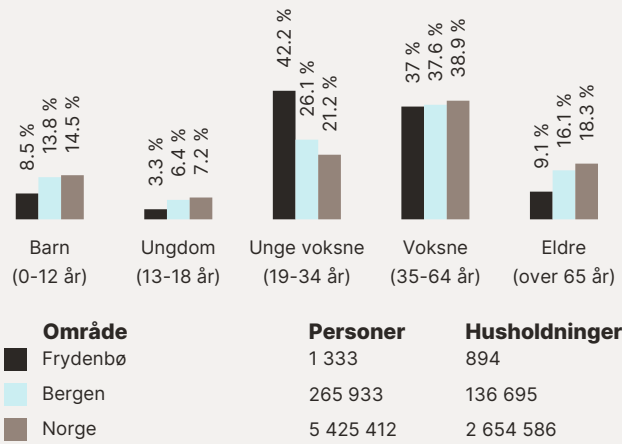


Kvalitet på skolene
Bra 64/100



Naboskapet
Høflige 51/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kirkebukten barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
49 barn	0.7 km	
Gyldenpris barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
97 barn	0.7 km	
Den Internasjonale barnehagen (0-5 ...)	12 min	🚶
30 barn	0.9 km	

Dagligvare

Spar Karensfryd	5 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Kiwi Hamrehjørnet	7 min	🚶
PostNord	0.5 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

- 

Damsgård, Jansonmarken

Ballspill, sandvolleyball

7 min

0.6 km
- 

Munsterbekken ballplass

Ballspill

9 min

0.6 km
- 

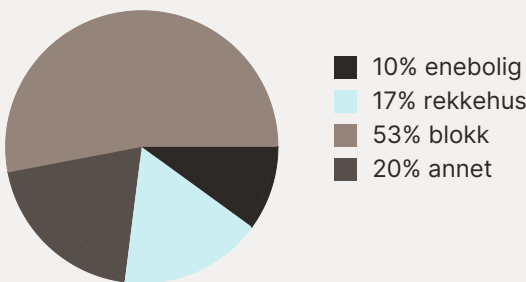
SATS Damsgård

4 min
- 

EVO Damsgårdssundet

9 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

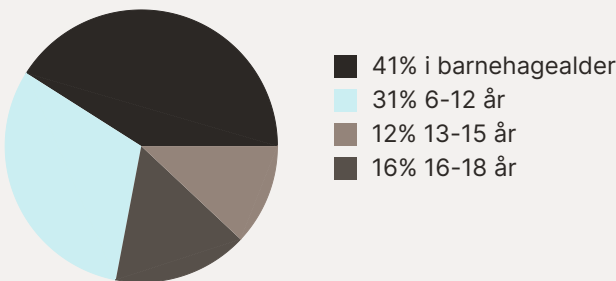
Laksevåg Senter

19 min
- 

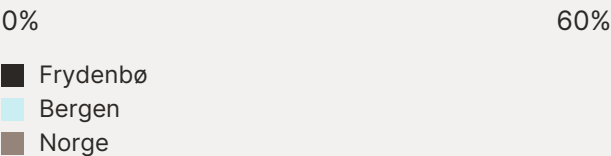
Apotek 1 Nygårdsgaten

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

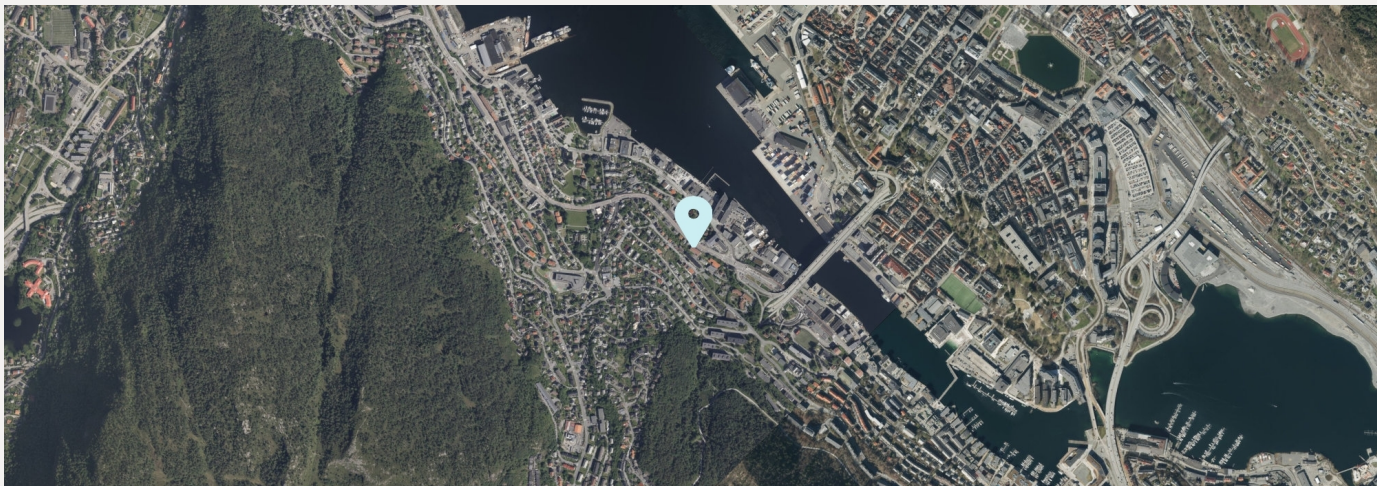


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Leilighet
Carl Konows gate 35
5162 Laksevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 184
Hjemmelshaver:	Leif Martin Jensen
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1965
Tomt:	1 454,7 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Leif Martin Jensen
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst og biloppstillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling, mindre parti med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Kristine Klefstad Sivertsen

Kontaktperson: Kristine Klefstad Sivertsen

Beliggenhet:

Leiligheten har beliggenhet i Carl Konows Gate på Laksevåg. Fra leiligheten er det cirka 20 minutters gange til Laksevåg senter med alle servicetilbud, like i nærheten av boligen finner man blant annet restaurant, busstopp, skoler og matbutikk. Cirka 20 minutters gange til universitetets institutter på Nygårdshøyden og Bergen sentrum. I nærområdet finner man flere park- og turområder.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 914 544 173

Navn/foretaksnavn: SAMMEIET CARL KONOWSGATE 35

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 01.12.2014

Stiftelsesdato: 07.07.1983

Takstobjektet:

4-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 2,1m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 7,2m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen og på badet, vedovn, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badet har flislagte gulv, stue og kjøkken har parkettgulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2022 med blant annet:

- Alle vinduer unntatt ett byttet (på det minste soverommet). Ekstra støyisolerte vinduer mot Carl Konows gate.
- Ny balkongdør.
- Oppgradert badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Oppgradert el.anlegg.
- Ny varmtvannsbereder.
- Installert balansert ventilasjonsanlegg.
- Lektet ned himlingene i stuen og gangen.
- Gipset veggflater.
- Lagt nye laminatgulv.
- Ny inngangsdør fra 2019.
- Nytt, rentbrennende ildsted (Scan 68-13 Lav, Hvit) fra 2020.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	72	0	0	6	72	0
Kjellerbod	0	7	0	0	0	7
Loftsbod	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	72	9	0	6	72	9
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(7,5m²), bad/vaskerom(5,6m²), soverom(6m²), soverom(9,5m²), soverom(8,5m²), stue og kjøkken(31,4m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(7,2m²),

Loft: Ekstern bod(2,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

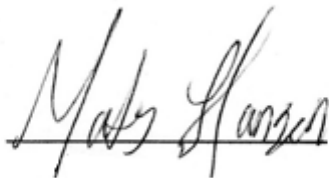
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder (badet er nyere enn 5 år og har dokumentasjon på utførelse). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det boret et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer og altandør mot Carl Konows gate (bilveien) er alle ekstra støydempede.

Vinduene er fra 2022 med unntak av vinduet på det minste soverommet.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Inngangsdøren er fra 2019.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2022.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,7m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Det er installert Aquastopp/lekkasjestopper.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Anlegget ble installert i 2022.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250063
Adresse	Carl Konows gate 35		
Postnr.	5162	Sted	LAKSEVÅG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 10mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If Skadeforsikring	Polise/avtalenr. SP504636
Selger 1 Fornavn	Leif	Etternavn	Martin Jensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Straume Våtrom AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Samtlige bad i bygget ble revet og bygget på nytt ifm at det ble lagt nye vann og avløpsrør i bygget i 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Straume Våtrom AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Samtlige bad i bygget ble revet og bygget på nytt ifm at det ble lagt nye vann og avløpsrør i bygget i 2022.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Ligger i boligmappe, utført av Straume Våtrom AS.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Gamle rørgjennomføringer ble tettet, og det ble laget nye hull i brannskiller mellom etasjene til vann og avløp, dette er byggemeldt og godkjent av kommunen.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Straume Våtrom AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny vann- og avløpsrør ble lagt i bygget i 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det ble mot slutten av 2024 oppdaget skjeggkre i en av leilighetene i sameiet, som et preventivt tiltak sanerte Anticimex hele sameiet i januar 2025. Etter sanering ble det funnet et fåtall døde skjeggkre i min leilighet. Saneringen ansees fra Anticimex sin side som både rask, skånsom og meget effektiv, og saken ble avsluttet.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- El-anlegg: Straume Elektriske AS og egeninnsats
Balansert ventilasjon: Bergan Bygg AS
- El-anlegg:
I forbindelse med oppussing av leilighet i 2022, ble nesten alt elektrisk byttet ut. Alt ble koblet og godkjent av Straume Elektriske AS. Trekkerør og kabler ble trukket med egeninnsats.
Balansert ventilasjon:
I forbindelse med oppussing av leilighet i 2022 ble det satt inn installert balansert ventilasjon i leiligheten, av type SystemAir Save VSR 150, alt arbeid utført av Bergan Bygg AS.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Straume Elektriske AS
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☐ Nei ☒ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Styret jobber med en løsning for å få den fjernet tanken, evt fylle den igjen.
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Radonmåling ble gjennomført med lukket sporfilm fra Radonova i 2023. Målingen var på 71 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Rapport ligger i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det ble på årsmøtet 2025 besluttet å øke husleien med kr 750, til kr 2850 pr mnd med virkning fra juni 2025.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det ble mot slutten av 2024 oppdaget skjeggkre i en av leilighetene i sameiet. Som et preventivt tiltak sanerte Anticimex hele sameiet i januar 2025. Etter sanering ble det funnet et fåtall døde skjeggkre i min leilighet. Saneringen ansees fra Anticimex sin side som både rask, skånsom og meget effektiv, og saken ble avsluttet.

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er sammenhengende varmekabler i gangen og på det minste soverommet, som styres fra gangen. Dette er fordi det minste soverommet tidligere var kjøkken, og varmekablene ble liggende da det ble flyttet i 2022.

Det er fem felles parkeringsplasser på tomten til sameiet, her gjelder førstemann til mølla prinsippet, med én bil pr seksjon. Det siste året har jeg aldri opplevd å ikke få plass. Registrering av biler gjøres i appen UNUM.

Det jobbes med en løsning for å få på plass ladestasjoner for EL-bil på minimum to av plassene.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

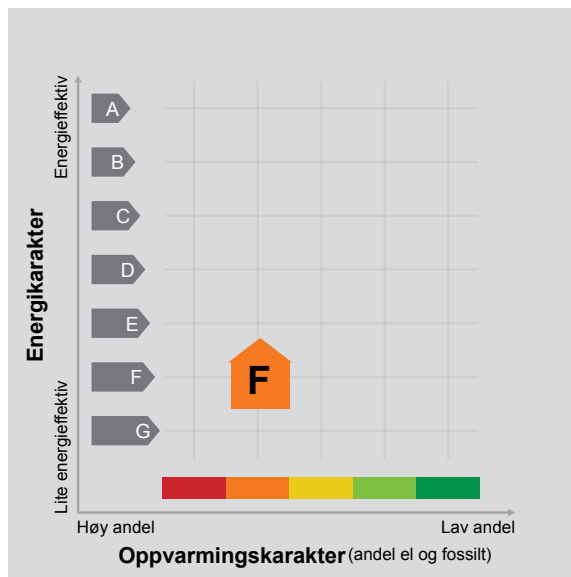
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Carl Konows gate 35
Postnummer	5162
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139637623
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-143555
Dato	03.07.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/184/0/0

Utlistet 10. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260710910	Grunneiendom	0	Ja	1 454,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.07.1960		99,5 %
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201010940	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63270000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,5 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63270000	91 - Anlegg- og riggomr.	0,5 %

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.

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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	34,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40090000	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 1 OG 61, FRYDENBØ	3	-
40110005	31	LAKSEVÅG. TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN	3	-
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
40110001	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 8, 11 MFL., PROSJ. TVERRVEIEN	3	190710645
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536
40110003	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201108567
40110002	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134	3	200907784
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
157/35	14044698	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.10.2024	-
157/35	301404257	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.03.2025	202415187
157/35	139636945-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	07.03.2025	202415187

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 10. juni 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 157/184/0/0

Adresse: Carl Konows gate 35 m.fl.

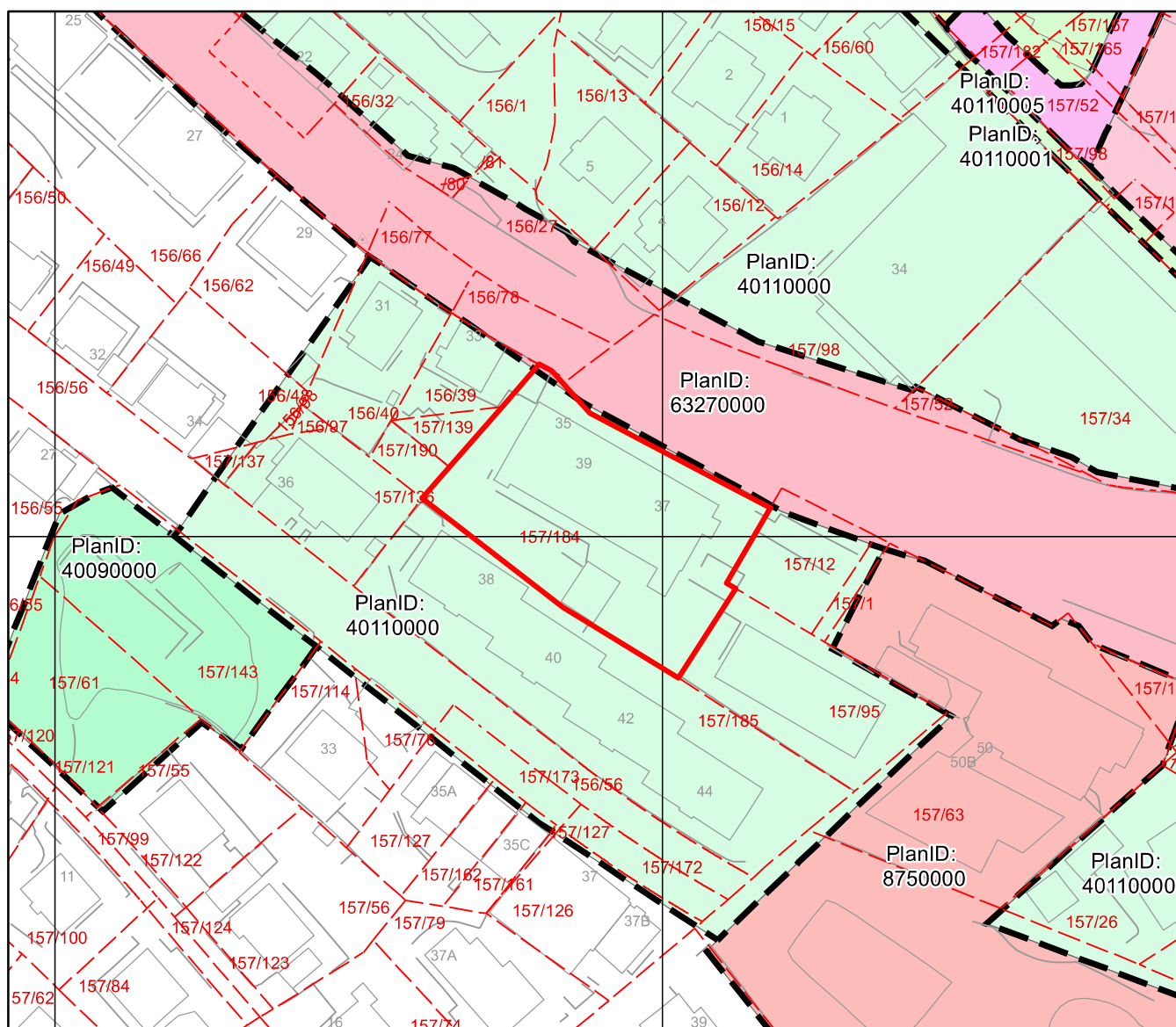


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

40110000, 63270000

 Eiendomsmarkering





Arealplan-ID: 40110000

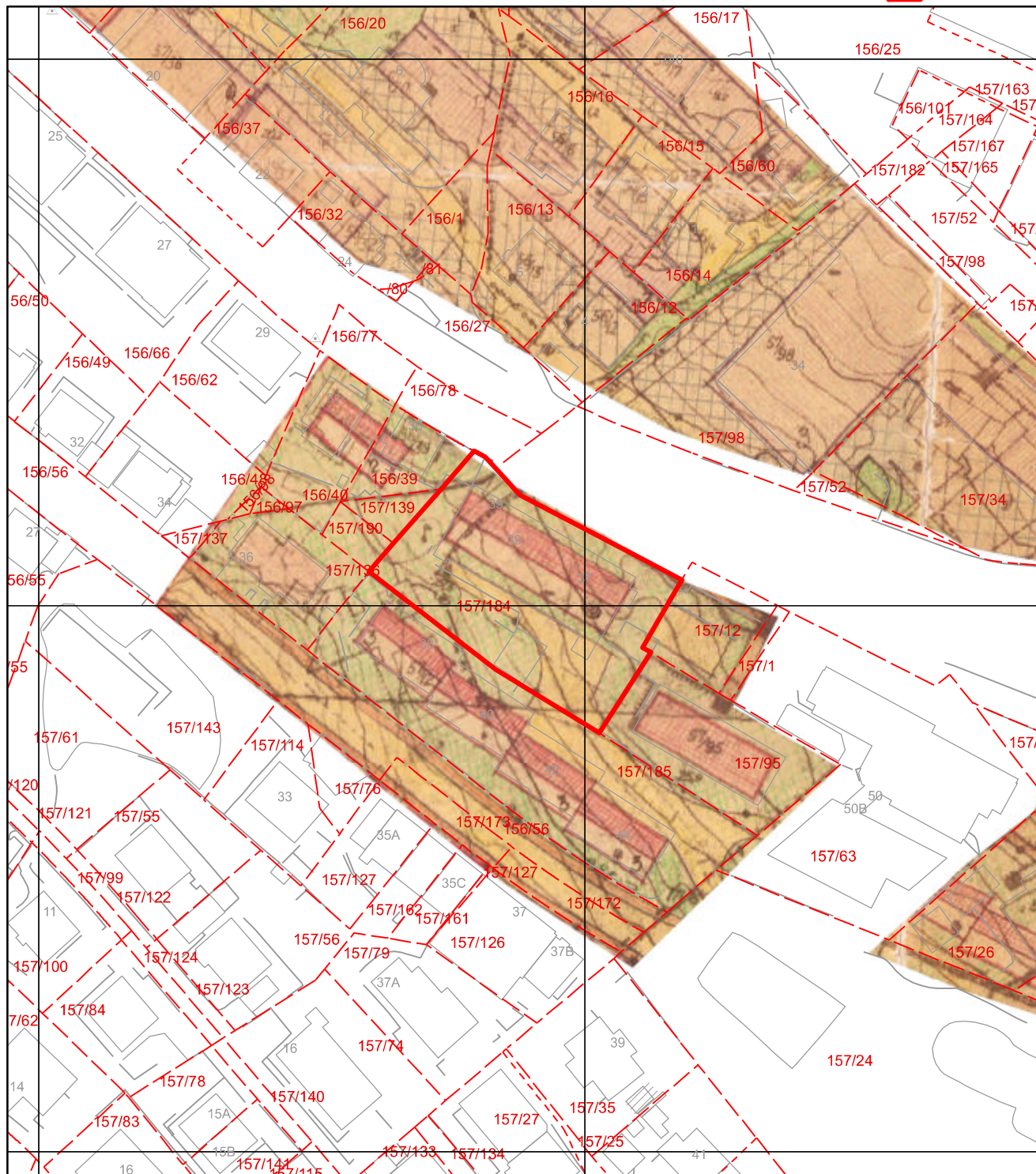
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 157/184/0/0

Adresse: Carl Konows gate 35 m.fl.



 Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERING- OG BEBYGGELSESPÅN FOR OMRADET VED BYGRENSSEN, MELLEM STRANDVEIEN OC NYLUNDSVEIEN.

MÅLESTOKK 1:1000.

REGULERINGSPÅN
I LÅN
J. NR. 4/0.102.
DATO: 5/2.60.
BILAG:
ARKIV:

LÅNEN DEN 1-11-57.

REV. 31-3-58.

1-2-62

20-6-62

Forberedelse

Leguforklaring:

-  eksis'tende bolighus.
-  uyp'olig hus.
-  eksis'tende laqn og indstrikus.
-  uyp'laqn og indstrikus.
-  traf. skanaler; av og pålastning, parkering.
-  grønne arealer, ubbyggelige arealer.
-  vagn og plasser.
-  begrensningslinje.





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2025

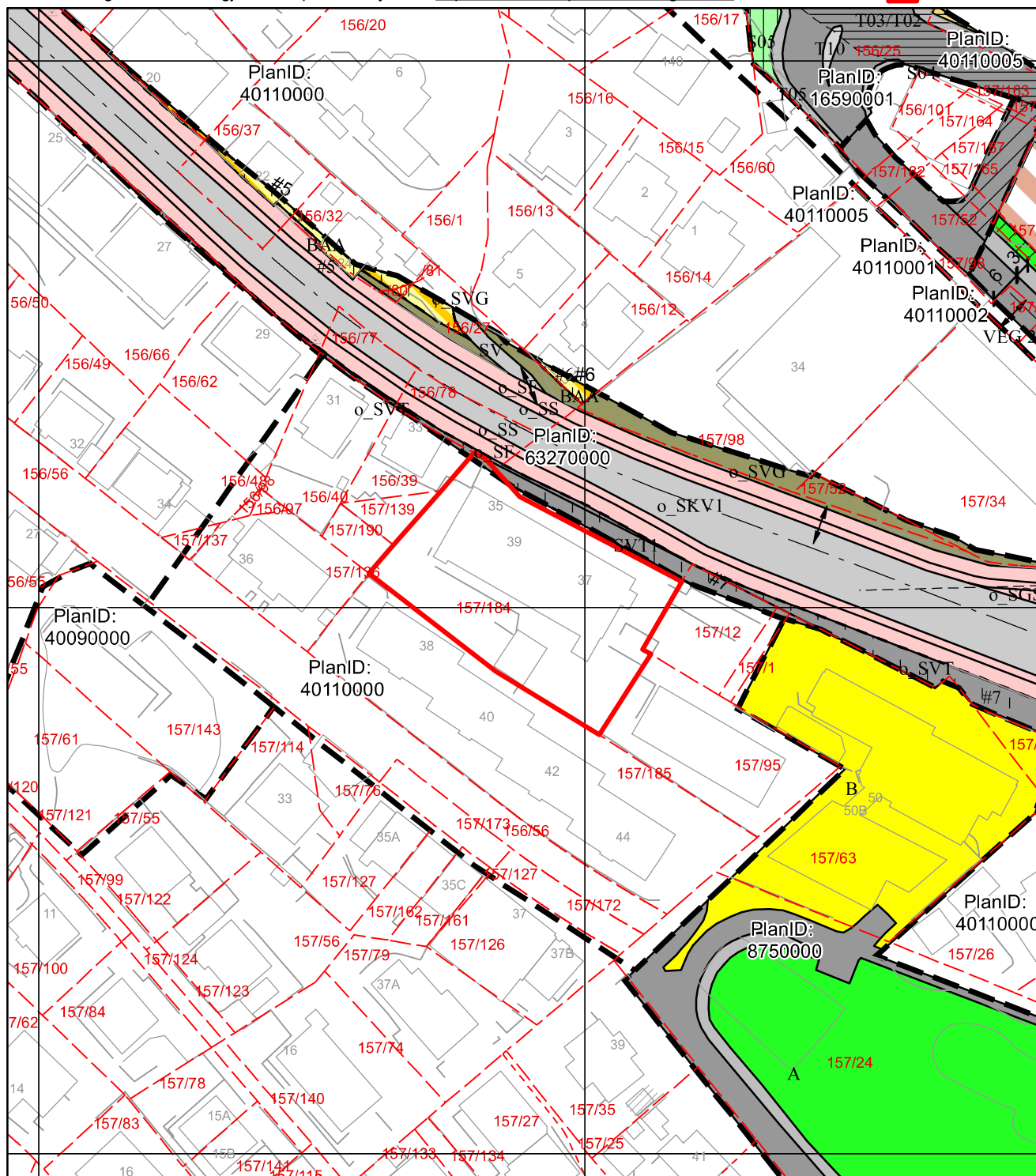
Gnr/Bnr/Fnr: 157/184/0/0

Adresse: Carl Konows gate 35 m.fl.



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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Bestemmelseområde

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ FRIOMRÅDER

■ Parkbelte i industristrøk

■ Annet spesialområde

■ Felles avkjørsel

■ Felles grøntareal

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

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

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

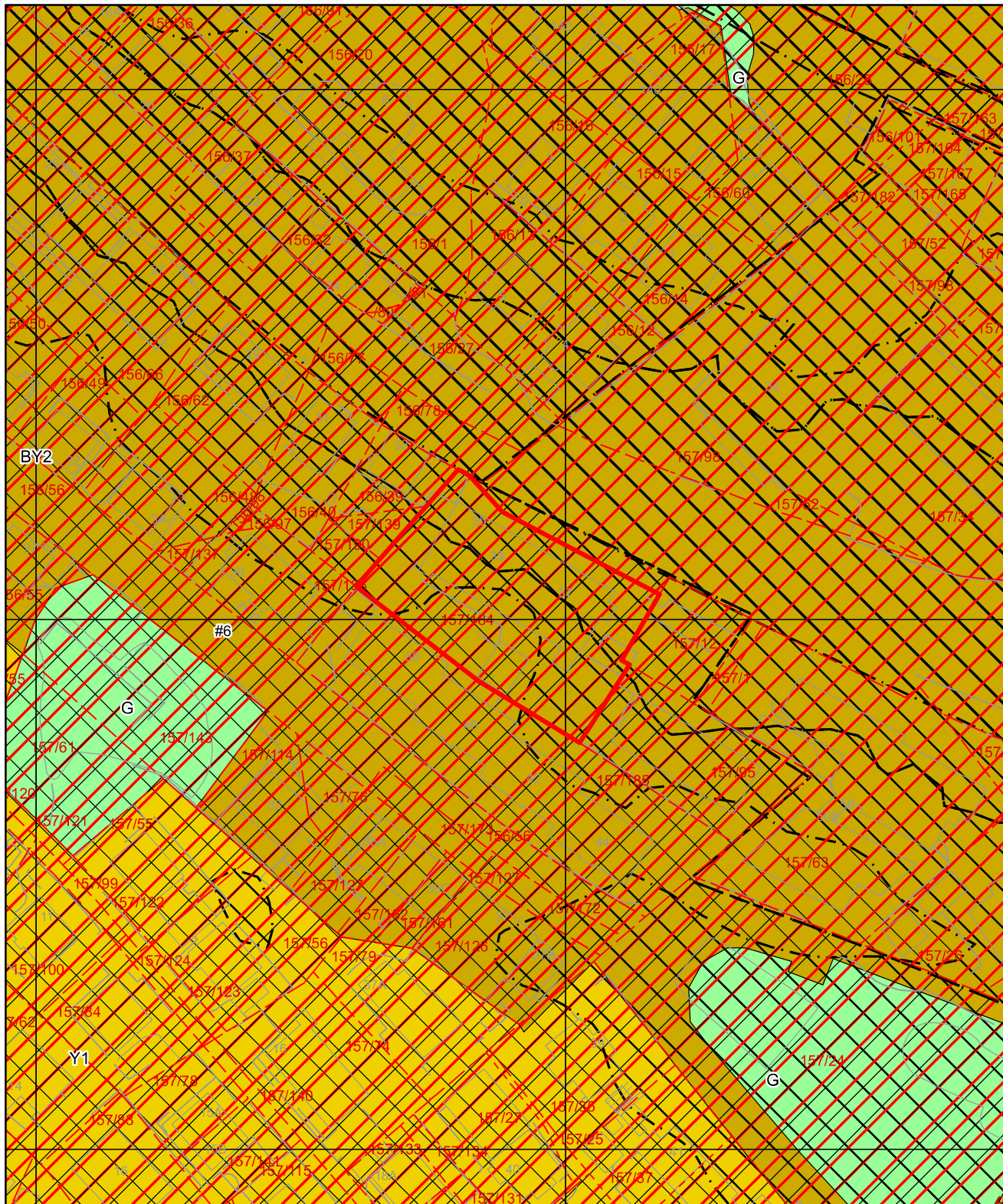
Gnr/Bnr/Fnr: 157/184/0/0

Adresse: Carl Konows gate 35 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angittthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Faresone		Grønnstruktur
	Gjennomføringsone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00027984	13.06.2025	aeafcc46-7405-45a8-a4f9-b8d35cfe912f

Om dokumentet

Ident
1983/17297/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

07. JUL 83 17297

BYSKRIVEREN I

BERGEN

Kommune Carl Konowsgt. 35, Laksevåg
Bergen.

1. Eiendom	Gnr. 57	Bnr. 184	Fnr. BERGEN
2. Eier	Navn Byggen. Nils Dahle Strandkaien 22, 5000 Bergen.		Fødselsdato (dag, mnd., år) 100919
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).		
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☒ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).		

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	$\frac{1}{17}$	21		
2	B	$\frac{1}{17}$	22		
3	B	$\frac{1}{17}$	23		
4	B	$\frac{1}{17}$	24		
5	B	"	25		
6	B	"	26		
7	B	"	27		
8	B	"	28		
9	B	"	29		
10	B	"	30		
11	B	"	31		
12	B	"	32		
13	B	"	33		
14	B	"	34		
15	B	"	35		
16	B	$= \frac{6}{153}$	36		
17	G	$= \frac{3}{153}$	37		
18	N	$= \frac{1}{17}$	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		$\frac{17}{17}$	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

B. Seksjon nr. 16, har $\frac{2}{51} = \frac{6}{153}$
3stk.G. Seksjon nr. 17, har $\frac{1}{153} = \frac{3}{153}$
Tils. $\frac{9}{153} = \frac{1}{17}$

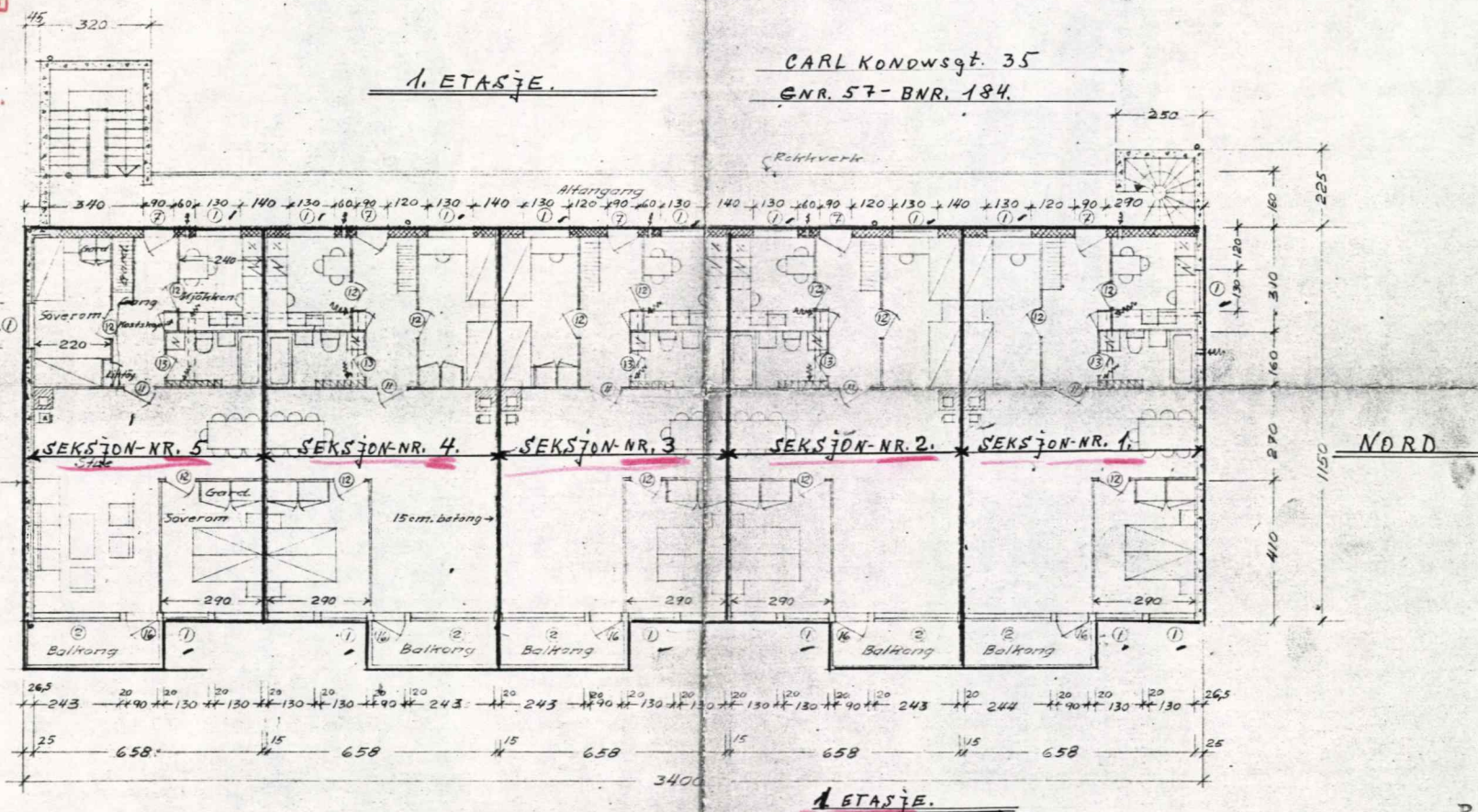
Dato	6.7.-83.	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Bergen	Nils Dahle Byggmester

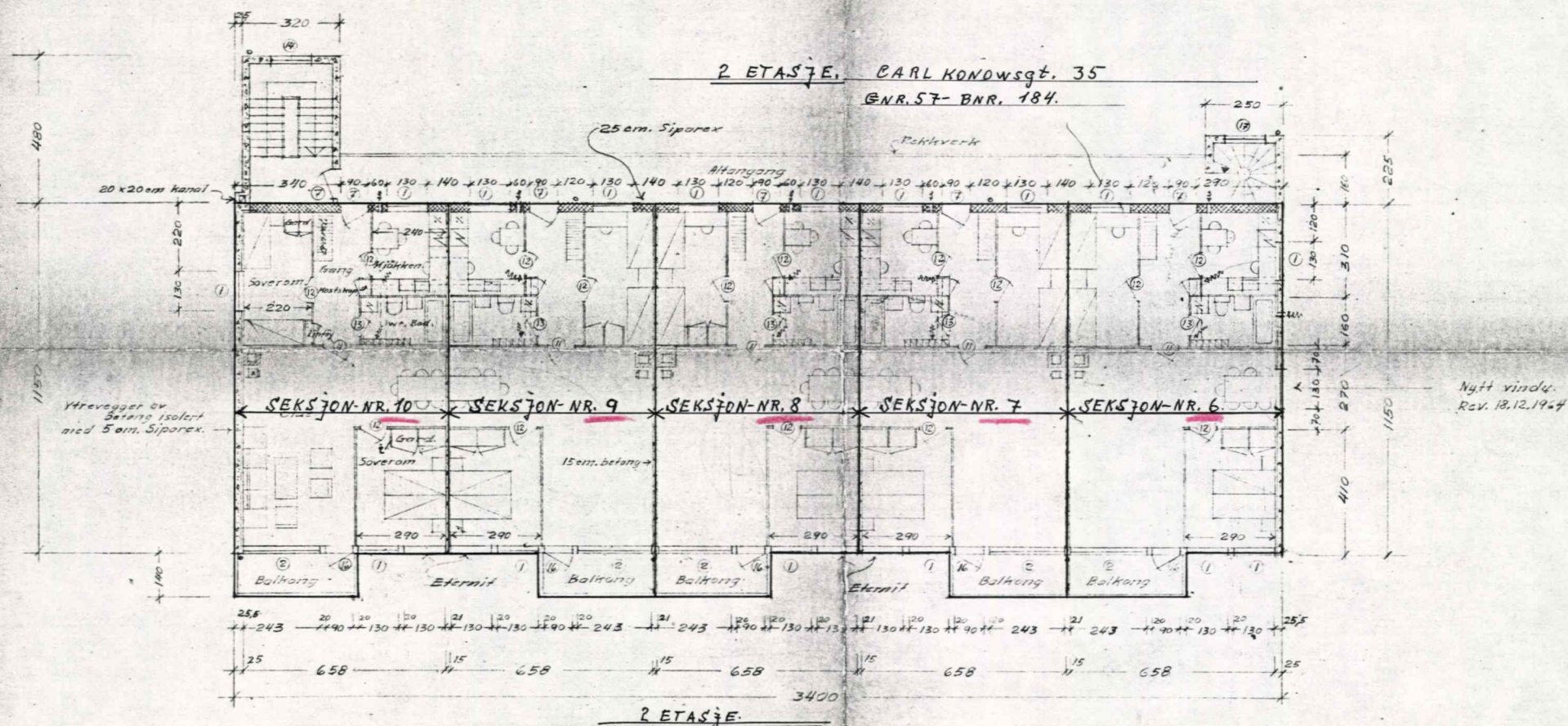
Dokumentet returneres til: ~~Byggmester Nils Dahle~~

Navn	Nils Dahle	Adresse	Strandkaien 22,	Telefon	251288
------	------------	---------	-----------------	---------	--------

Gnr 157 Bnr 184 anr 1-18

07 JUL 83 17297
BYSKRIVEREN I
BERGEN



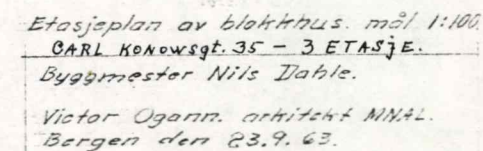


Etasjoplan av blokkhus. mål 1:100.
CARL KONOWSGT. 35. - 2. ETASJE.
Byggmester Nils Dable.
Victor Ogunn. arkitekt MINAL.
Bergen den 23.9.63.

Тегн. н.к. 58031

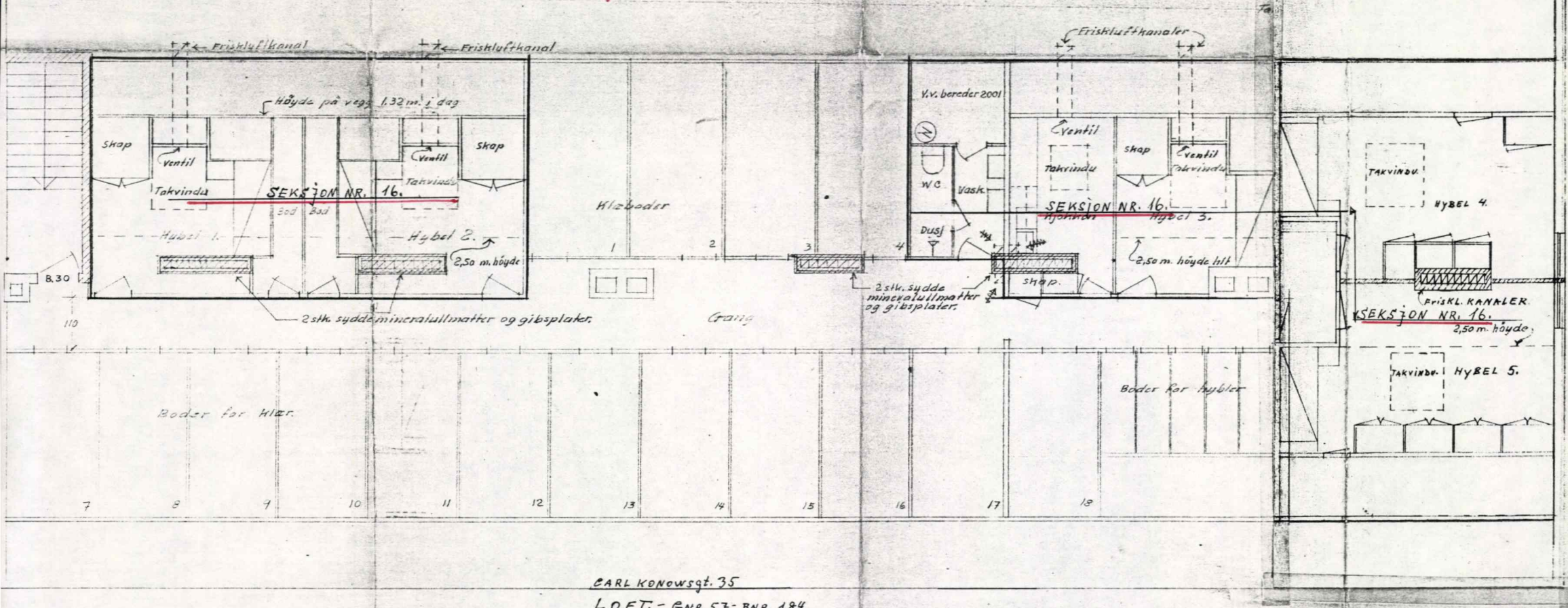
Rev. 18.12.1964

Rev. 27.4.64 11.5.1964



Тегн. нр. 58031

SEKSJON NR. 16.



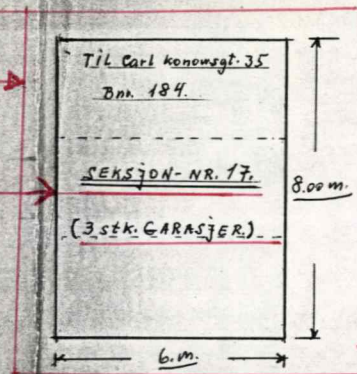
CARL KØNOWSGT. 35

LOFT.-GNR. 57-BNR. 184.

Hybler på loft i blokkhus	M. 1:50
Carl Kønowsgt. 35	Tegn. nr. 58040
Byggm. Nils Dahle	
Victor Ogam arkht. MNAL.	
Bergen den 11. 1966.	

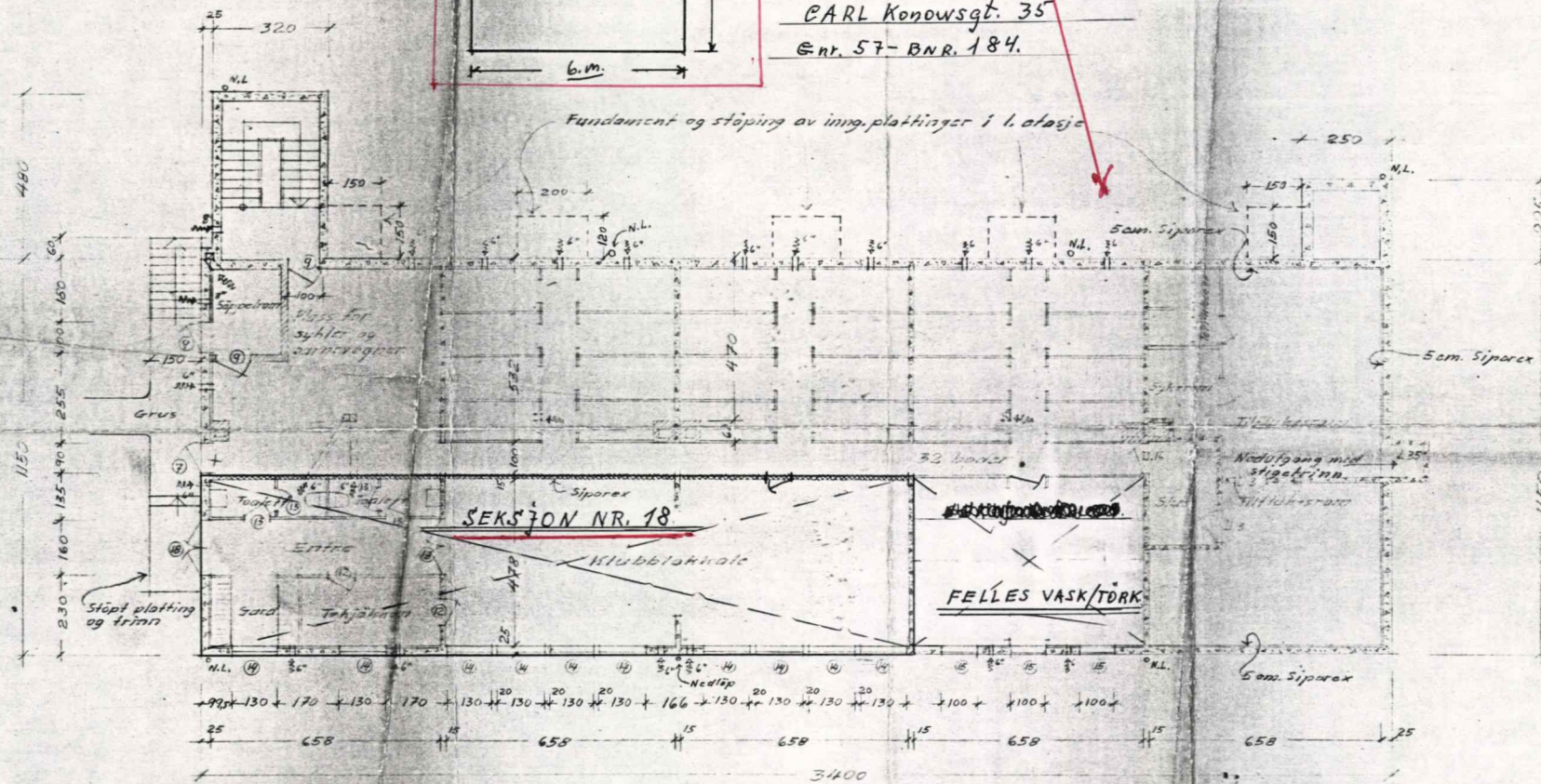
Rev. 4.2.1966

3 stk. GARASJER



PLAN AV Kjeller M=1:100.

CARL Konowskt. 35
 Gnr. 57-BNR. 184.



Victor Ogorov, architekt MNAL.
Bergern dem. 23. 9. 63

Tegm. nr. 58030



RÅDMANNEN

BERGEN RÅDHUS

5001 BERGEN

TLF. (05) 32 36 00 - TELEX 40098

Personal- og administrasjonsavdeling
Plan- og økonomiavdeling
Skole- sosial- og kulturavdeling
Teknisk avdeling
Informasjonskontoret
Juridisk kontor

Bygmester Nils Dahle
Strandkaiaen 22
5000 Bergen

07. JUL 83 17297
BYSKRIVEREN
BERGEN

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

Dato

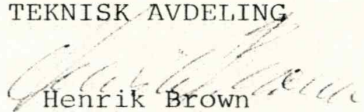
Arkiv 310.5
HB/bj

17.6.1983

MELDING OM SENERE BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOM I EIERSEKSJONER
I HENHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER - GNR. 57 BNR. 184/LAKSEVÅG, CARL
KONOWSG. 35 OG GNR. 57 BNR. 185/LAKSEVÅG, NYLUNDSVEIEN 38, 40, 42 OG
44.

En viser til Deres brev til byggesaksavdelingen av 25.4.1983 og kan
herved bekrefte at det under henvisning til bestemmelsene i lov om
eierseksjoner § 5 nr. 4, 3. og 4. ledd, ikke er noe til hinder fra
kommunens side for oppdeling av ovennevnte eiendommer i eierseksjoner.

TEKNISK AVDELING


Henrik Brown
konsulent

NILS DAHLE



M.N.B.F.

STRANDKAIEN 22

KONTOR 23 12 88

PRIVAT 27 37 68

5000 BERGEN, den 25.4.1983.

Byggesaksavdelingen,
 Reguleringsavdelingen v/byplandirektør Atle Andersen,
 Bergen Rådhus,
 5000 Bergen.

Jeg viser til vedtak til lov om eierseksjoner fattet i Stortinget den 10. februar 1983. Her kreves det bl.a. at kommunen et halvt år i ~~forveien~~ skal gis underretning om at oppdelingsbegjæring vil bli innsendt. Jeg håper at datoen kan fastsettes fra 10. februar d.å., da loven om dette ble vedtatt i Stortinget denne dato.

Undertegnede som oppførte følgende eiendommer i årene 1964/65 og som jeg siden oppføringen har eiet er:

På eiendommen Carl Konowsgt. 35 - gnr. 57, bnr. 184, Laksevåg - et blokkhus i 3 etasjer med tilsammen 15 leiligheter. Der er 5 leiligheter i hver etasje hvor alle har egen inngang fra altangangspasasjer. Hver leilighet er 80 m² brutto og inneholder 3 værelser m/entre, kjøkken, bad/w.c. og altan. Til hver leilighet er det i kjeller 2 stk. boder, samt felles elektrisk vaskeri/tørk og tilfluktsrom, og 1 stk. bod for hver leilighet på loft.

Videre er der i kjeller (underetasje) over terreng mot gate 1 stk. klubblokale/møterom m/entre, garderobe, 2 stk. toaletter og kjøkken, samt egen inngang, tilsammen 100 m² brutto.

På loft er der 5 stk. delvis møblerte hybler m/felles kjøkken, bad/w.c. og med egen inngang i trappehus, tilsammen 115 m² brutto, alt iflg. brannlov/helseråd m.v.

I samråd med Byskriverkontoret er blokkhuset oppdelt i tilsammen 17 seksjoner, og innrammet på alle etasjeplaner, kjellerplan og loftsplan. Møtelokale i underetasje/kjeller har fått seksjon nr. 18, leilighetene seksjonsnr. fra 1 til 15, og de 5 hybler m/felles kjøkken og bad/w.c. har fått seksjon nr. 16.

Videre er der på samme eiendom gnr. 57, bnr. 184, Laksevåg, en frittliggende garasje for 3 biler, kalt seksjon nr. 17.

Tomtens størrelse er iflg. målebrev kartf. nr. 4175, deling godkjent i Bygningsrådet den 8.2.1966, dagbokført 19. okt. 1968, på tilsammen 1.667,3 m². I tillegg hertil er der en felles lekeplass på tilsammen 314,1 m², kartforretning nr. 4177, og som har betegnelsen gnr. 57, bnr. 12, Laksevåg, dagbokført 19. okt. 1968.

Paralelt med denne eiendom eier jeg også Nylundsveien 38-40-42-44, gnr. 57, bnr. 185, og med samme felles lekeplass gnr. 57, bnr. 12. Deling godkjent 8.2.1966, dagbokført 19. okt. 1968. Tomtens størrelse er 1.661,8 m².

CARL KONOWSGT. 35.

Nylundsveien 38-40-42-44

..... 2

NILS DAHLE



M.N.B.F.

STRANDKAIEN 22

KONTOR 23 12 88

PRIVAT 27 37 68

- 2 -

5000 BERGEN, den 25.4.1983.

Byggesaksavdelingen, Reguleringsavdelingen, 5000 Bergen.

På denne eiendom er der i 1964/65 oppført 4 hus i rekke, kalt kjedehus på tegning. Der er 6 leiligheter i hvert hus, alle med egen inngang i felles trappehus i hvert av de 4 hus, til sammen 24 stk. leiligheter á 70 m² brutto + altan. Hver leilighet inneholder 3 værelser m/entre, kjøkken, bad/w.c. og altan. Til hver leilighet er der 2 stk. boder i kjeller, og i hvert hus felles tilfluktsrom, samt 1 stk. bod til hver leilighet på loft. For de 4 hus er der felles elektrisk vaskeri/tørk i det ene hus (nr. 40). Forøvrig er der i nr. 38 1 stk. lager m/egen inngang, og i nr. 42 og 44 er der til sammen 8 stk. garasjer i kjeller.

I samråd med Byskriverkontoret er disse 4 hus oppdelt i til sammen 26 seksjoner. Lager i nr. 38 er kalt seksjon nr. 25, og 8 stk. felles garasjer i nr. 42 og 44 er kalt seksjon nr. 26. De 24 stk. leiligheter har fått seksjons nr. fra nr. 1 til nr. 24, alle innrammet på etasjeplaner med rødt.

Det er utarbeidet fordelingsliste for alle seksjoner, sameie-vedtekter iflg. kravene til kap. II i lov om eierseksjoner, og skjøter i heftefri stand vil bli utstedt til hver eierseksjon når tiden er inne.

Jeg håper å ha fått med alle nødvendige opplysninger i denne sak. Skulle det være andre spørsmål hører jeg fra Dem.

Med hilsen

Nils Dahle
Byggesaksavdelingen

3 stk. GARASJER.

FELLES SEKSJON NR. 17.

Til Carl kongesgt. 35
Bnr. 184.

SEKSYON-NR. 17.

(3 stk. GARASJER)

8.00 m

6.m.

PLAN AV Källar M = 1:100.

CARL Konowsqt. 35
Enr. 57-BNR. 184.

Fundament og støping av innng.plattinger i 1. etasje

SEKŞON NR. 18

FELLES VASK/TÖRK

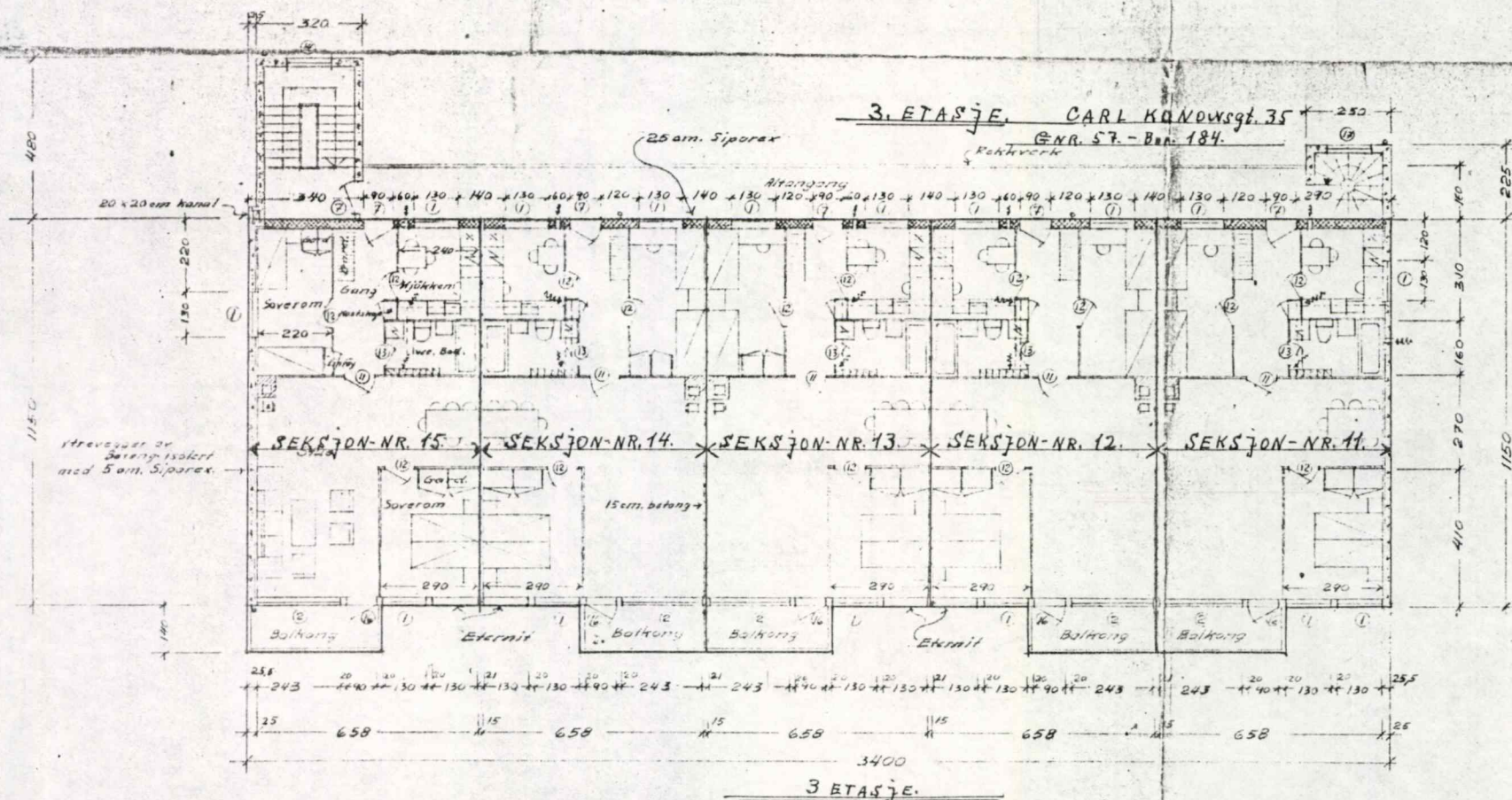
Plan av kjeller i bløkkhus. mål 1:100.
Karl Canawsgf. 35.

Bygghjester Nils Dahle.

Victor Ogorin. arkitekt MNAL.
Bergen den. 23. 9. 63

Тег. № 58030

7.10.36 27.4.64.11.5.64



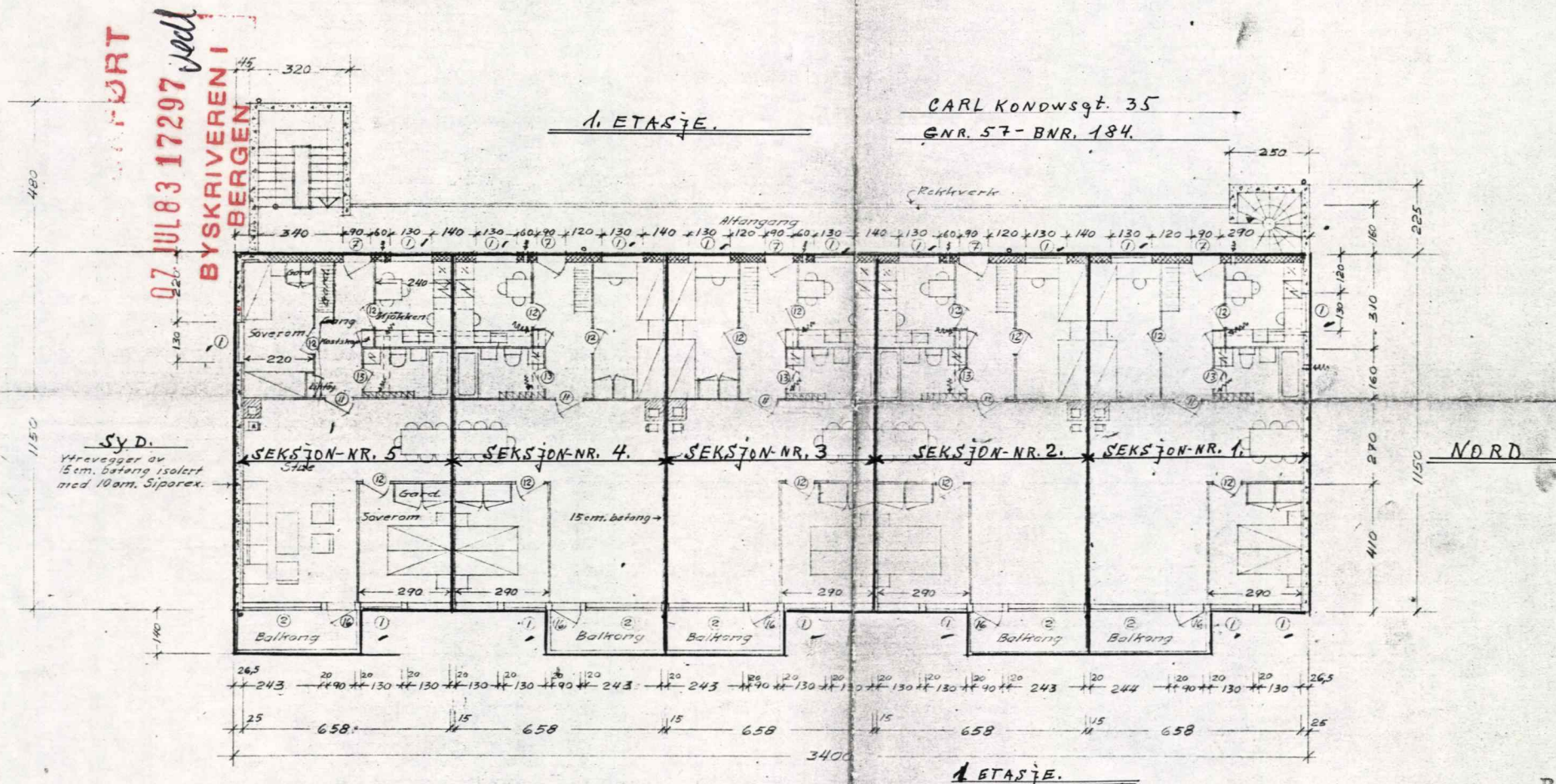
Etasjplan av blokkhus. mål 1:100

CARL KONGSGT. 35 - 3. ETASJE.

Byggmester Nils Dahle.

Victor Oganr. arkitekt M.H.T.
Bergen den 23.9.63.

Tei. nr. 58031



R. O. Bratland &

Etasjeplan av blokkhus. mål 1:100.
CARL KÖNIGSgt. 35-1. ETASJE.
Byggmester Nils Dahle.

Victor Ogann. arkitekt MINAL.
Bergen den 23.9.36.

7. № 58031

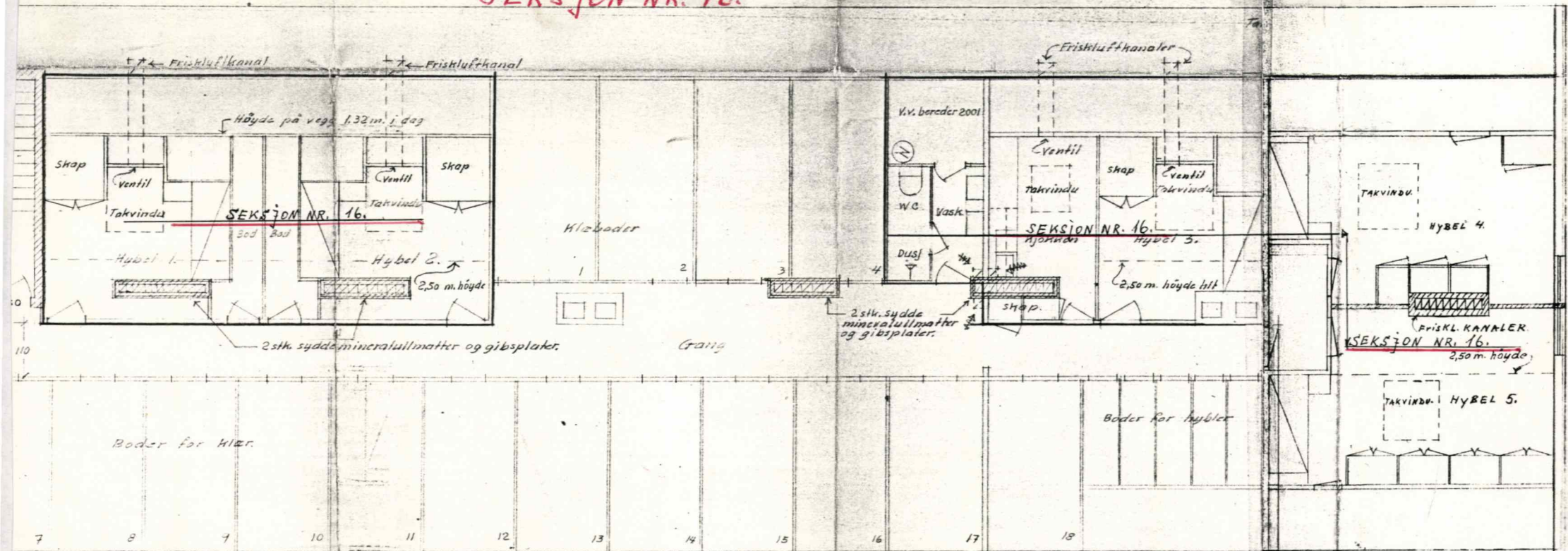
HENRIKSEN.

Rev. 27.4.64

Erstatning av blomster med 1:10
CABL KONOWSGT. 35.- 2. ETASJE.
Byggesjefter Nils Dahlb.
Victor Jönner, arkitekt NINA
Berggren den 23.4. 63.

R.v. 18.12.1964 R.v. 22.7.62 10-3

SEKSJON NR. 16.



CARL KONOWSGT. 35
LOFT. - GNR. 57 - BNR. 184.

Hybler på loft i blokkhus M. 1:50
Carl Konowsgt. 35, Tegn. nr.
Byggm. Nils Dahl, 58040
Victor Ogam ark. MNAL.
Bergen den 11. 1. 1966.

Rev. 4. 2. 1966

Vedtekter for Sameiet Carl Konowsgate 35

Kap. I Innledende bestemmelser

§ 1 Navn, formål og eierform

- (1) Sameiet Carl Konowsgate 35 har til formål å drive 17 eierseksjoner, hvorav 15 leiligheter (av 1/17), hybelseksjon og 3 garasjer (1/17) og møtelokalet (1/17). Hver eierseksjon har en ideell andel i øvrige fellesanlegg. Eierforholdet er regulert av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) som sist endret 01.07.2021.

Kap. II Forholdet mellom sameierne

§ 2 Fysisk rådighet og vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at den er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Leilighetene og hyblene skal brukes til beboelse.
- (2) Fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig sjenanse for øvrige beboere.
- (3) Ordensregler kan fastsettes på årsmøtet med alminnelig flertall.
- (4) Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.
- (5) Fellesrom og fellesareal skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre innen rimelig tid.
- (6) Oppsetting av gjerder, markiser, radio- eller TV-antennar krever godkjenning av styret. Farge på altan, inngangsdør, vindusrammer o.l. skal skje i samarbeid med øvrige sameiere.
- (7) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jfr. eiersl. § 32. Vedlikeholdsplikten til seksjonseier innbefatter og utskiftning av vinduer og ytterdører tilknyttet sin seksjon.

§ 3 Rettslig rådighet

- (1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
- (2) Vedtektene kan ikke inneholde forkjøpsrett eller løsningsretter.
- (3) Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

§4 Ansvar for sameiets forpliktelser og fellesutgifter

- (1) For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.
- (2) Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes månedlige avdrag og renter på sameiets gjeld, forsikringer, kommunale avgifter og andre driftsutgifter.
- (3) Sameierne plikter å innbetale til forretningsføreren månedlige bidrag til dekning av fellesutgiftene. Bidrag skal betales innen den 15. hver måned.

§5 Mislighold og fravikelse

- (1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eiersl. § 38.

- (2) Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eiersl. § 39. Det kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg, jfr. eiersl. § 38.

Kap. III Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling.

§ 6 Årsmøte

- (1) Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.
(2) Styret har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
(3) Revisor og ett husstandsmedlem for hver eierseksjon har møte- og talerett.

§ 7 Innkalling til årsmøte

- (1) Innkalling til årsmøtet gjennomføres iht eiersl. § 43. Innkalling til årsmøte, sist endret 01.07.2021 og omfatter blant annet følgende:
- a. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
 - b. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.
 - c. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.
 - d. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
 - e. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 8 Om årsmøte

- (1) I årsmøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Ved inhabilitet jfr. eiersl. § 48 mister sameieren stemmerett i vedkommende sak.
(2) Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
(3) Årsmøtet skal;
 - a. Behandle årsberetning fra styret.
 - b. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
 - c. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
 - d. Foreta valg av styret og eventuelt revisor jfr. § 13.
(4) Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
(5) Årsmøtet ledes av styrets leder. Ved forfall velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.
(6) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§9 Årsmøtets kompetanse

- (1) Med unntak av det som følger av denne paragrafen, kreves alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.
- (2) Følgende saker krever to tredjedels flertall:
 - a. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
 - b. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
 - c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, jfr. eiersl. § 49.
 - d. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jfr. eiersl. § 31.

§ 10 Sammensetning av styret

- (1) Sameiet skal ha et styre bestående av fem personer.
- (2) Styret består av følgende verv:
 - a. Leder
 - b. Nestleder
 - c. Forretningsfører
 - d. Styremedlem
 - e. Styremedlem
- (3) Samtlige styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det påfølgende ordinære årsmøtet.

(1)

§ 11 Styrehonorarer

- (2) Styrehonorarer fastsettes og endres under årsmøtet

§ 12 Styremøter

- (1) Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen.
- (2) Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
- (3) Styret skal protokollføre sine forhandlinger, samt hvem som var til stede.
- (4) Protokoll fra styremøter skal holdes tilgjengelig for samtlige sameiere og distribueres ved forespørsel.

§ 13 Styrets kompetanse m.v.

- (1) Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.
- (2) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Om ikke annet fremgår særskilt av lov eller av sameiets forskrifter, treffes vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- (3) Styret fastsetter størrelsen på sameiernes månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter på grunnlag av regnskap og budsjett.
- (4) I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Styrets leder kan i felles anliggender saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.
- (5) Ingen av styrets medlemmer kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

- (2) Jfr. eiersl. § 65 har sameier med mindre enn 20 seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall avgjøre at sameiet skal benytte revisor til revisjon av regnskapet, men dette er ikke et krav for godkjenning av regnskap jfr. eiersl § 65.

§ 15 Forretningsførers oppgaver

- (1) Styret skal gjennom forretningsfører sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Styret skal gjennom forretningsfører legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (3) Forretningsfører administrerer innkreving av betaling fra sameierne til dekning av fellesutgifter.
- (4) Forretningsfører administrerer utbetaling til sameiets kreditorer, herunder faste utgifter, jfr. § 4(2).

§ 16 Parkering

- (1) Sameiet parkeringsplasser er å anse som fellesareal. Bruken av sameiets parkeringsplasser må derfor ikke på urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere jfr. eiersl. § 25.
- (2) Enhver sameier har rett til å benytte sameiets parkeringsplasser til parkering av kjøretøy så lenge parkeringsplassen ikke blir benyttet av andre sameiere. Sameiets felles parkeringsplasser skal ikke benyttes til oppbevaring av kjøretøy som ikke til vanlig er i bruk.
- (3) Kjøretøy skal ikke parkeres utenom oppmerkede områder, unntatt så lenge det er nødvendig på grunn av rengjøring, inn- eller utlasting eller andre gjøremål som nødvendiggjør at kjøretøyet står parkert utenfor de oppmerkede områdene.
- (4) Hver seksjon kan til enhver tid ha maksimalt ett kjøretøy parkert på sameiets parkeringsplasser.

§ 17 Lading av ELbil

- (1) Lading av elbil i sameiet skal kun skje på oppmerkede plasser fra godkjent ladestasjon.

Endringslogg

Vedtatt/endret 16.04.1998

Endret 19.04.2017

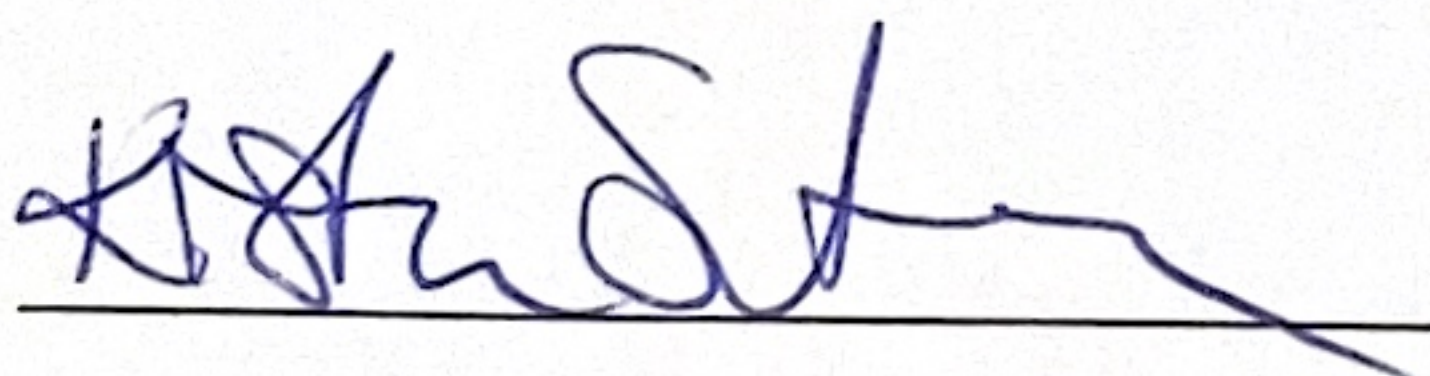
Endret 30.04.2023

Endret 23.04.2024

Endret 29.04.2025

Vedtatt på årsmøtet 29.04.2025

Bergen, 29.04.2025 for styret



Kristine Sivertsen, Styreleder

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og/eller leietakere gjøres kjent med og overholder ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet i tidsrommet 22:00 til 07:00 på hverdager og i tidsrommet 23:00 til 08:00 i helger. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00(23:00), varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. **Lydnivået skal ikke være til sjenanse for naboer.** Det er ønskelig at det henges opp lapp med informasjon på oppslagstavlen.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksvifte på kjøkken rengjøres ihl til bruk.
- **Ventilasjonsanlegg byttes filter minimum årlig. Ved fravær, flytting eller lignende skal anlegget gå tilstrekkelig for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.**
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer er også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skade, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom og fellesarealer.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i sine respektive beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering

Se sameiets vedtekter §15.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, generelt gjelder Hundeloven §6 vedrørende båndtvang.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner.

Styret kan ilegge advarsler og eventuelt bøter på eierforhold.

Styret skal, om en eller flere seksjoner, utgjør sjenanse for andre seksjoner, samt ved brudd på ordensreglene eller mislighold, sende ut skriftlig advarsel. Ved ett advarsel, kan styret ilegge sameier for seksjonen det gjelder, en bot på opp til to måneders husleie. Husleien er den til enhver tid gjeldende sats.

Ved gjentatt mislighold eller andre brudd på ordensregler, kan ekstraordinært sameiermøte pålegge salg av eierseksjon, jfr eiersl. §16. Se også sameiets vedtekter §5.

Ordensreglene vedtatt på årsmøtet 09.05.1984.

Revidert mai 2003.

Revidert januar 2018.

Revidert april 2024.

Revidert april 2025