Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Carl Konows gate 18, 5162 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 156, bnr. 64

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1323 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EW1046

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

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

Wigum & Nielsen AS

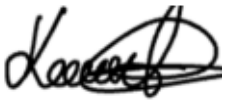
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
To-roms Aksjeleilighet.
Boligen ligger i byggets første etasje.
Bygget er oppført i 1956

Bod:
Kjeller: (4,5 m²)
Loft: (1,5 m²)

Parkering: Felles parkering eid av borettslaget. 9 plasser på deling, av førstemann til mølla prinsippet.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger i hovedsak av antatt hullmur konstruksjoner.
Utvendige fasader er slemmet og malte.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og takstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong / trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (4,8 m²)
Laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad: (2,1 m²)
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett og baderomsinnredning.

Soverom: (12,1 m²)
Tre-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue: (21,7 m²)
Tre-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken: (6,6 m²)
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.
Kjøkkenet er levert av IKEA

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming:
- Peis i stue

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad og i entre
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av kobber.
Stoppekran er plassert
Bereder fra 2025, 120 liter og plassert i kjøkkenskap
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i fellesgang
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal

Beskrivelse av eiendommen

slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 244,00 m²
Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

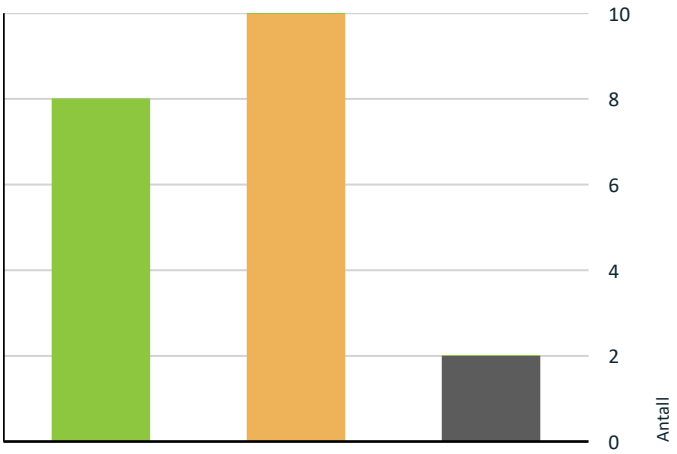
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Carl Konows gate 18, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 156 - Bnr 64
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 2017.
Det er noe merker og bruksslitasje, det ble under befaring ogs observert noe sot på vindusforing, dette bør vaskes bort eventuelt overmales.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør.
Entrédør med brannklasse B-30

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales justering av dør og hengsler for å sikre korrekt belastning og funksjon. Sprekk i dørblad bør følges opp og utbedres ved behov. Dersom skaden utvikler seg eller påvirker funksjon, bør det vurderes reparasjon eller utskifting av dørblad.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert normal bruksslitasje på gulv. Overflatene bærer preg av alder og bruk, noe som er vanlig i boliger over tid.
Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaringstidspunktet.
Forholdene vurderes som overflatemessige avvik, og tilstandsgrad settes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater etter behov, herunder reparasjon og eventuell utskifting av slitte materialer.

Tiltakene vurderes som overflatemessige og av estetisk karakter, og kan utføres i forbindelse med oppussing eller ved ønske om standardheving.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

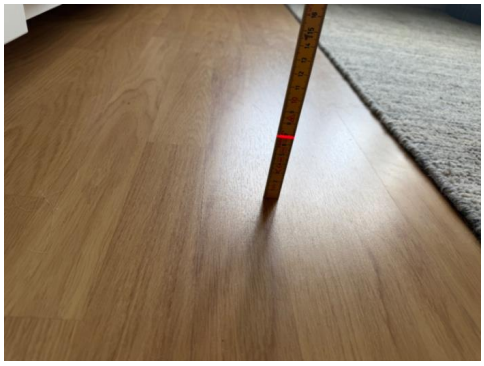
Veggene og himlingene er utført med malte plater. Innvendige overflater bestående av vegger og tak fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.



Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Pipe er oppført i mur og vurderes å være fra byggeår.

Murpiper har normalt lang levetid, men med bakgrunn i alder må det påregnes økt risiko for slitasje og svekkelser over tid, herunder nedbrutte fuger og mulig slitasje i røykløp.

Det er ikke registrert synlige skader ved befaring, men pipens innvendige tilstand lar seg ikke kontrollere fullt ut uten særskilt inspeksjon.
Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av pipe utført av kvalifisert fagperson eller feiervesen, herunder vurdering av røykløp og tetthet. Ved behov må utbedring eller rehabilitering av pipe påregnes for å tilfredsstille gjeldende brannsikkerhetskrav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og elde.
Det er registrert overflateslitasje og normal alderspåvirkning på enkelte dører og karmer.

Videre er det registrert svelling i nedre del av baderomsdør, noe som typisk kan relateres til fuktpåvirkning over tid.

Dørene vurderes for øvrig å være funksjonelle ved befaringstidspunktet, men alder og registrert slitasje tilsier redusert standard sammenlignet med dagens nivå.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, bruksslitasje og registrert svelling i baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater samt kontroll av baderomsdøren for å begrense videre fuktpåvirkning.
Ved behov bør skadet dørblad repareres eller skiftes ut.
Utskifting av innvendige dører må påregnes over tid som følge av normal aldring og slitasje.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for våtrommets utførelse. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt (membran), utførelse av gjennomføringer, fallforhold, materialvalg og eventuelle kontroller utført under byggeprosessen.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17), SAK10 og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) skal våtrom prosjekteres og utføres slik at konstruksjonen er beskyttet mot fukt, og utførelsen bør kunne dokumenteres. Dokumentasjonen skal normalt omfatte produktdokumentasjon, samsvarserklæringer, bilder fra utførelsen og eventuell kontrollerklæring der dette har vært et krav.

Selv om det ved befaring ikke er registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, medfører manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte bygningsdeler, herunder tettesjiktets oppbygning og detaljer som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

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

Konsekvens/tiltak

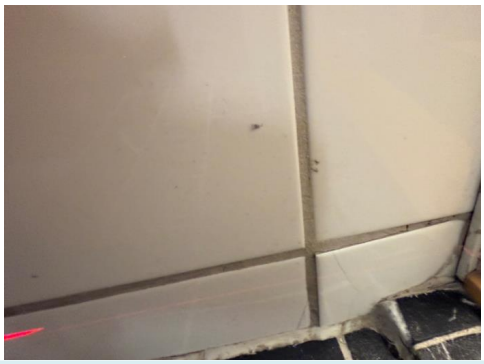
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som tilfredsstillende.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 25 mm eller mer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

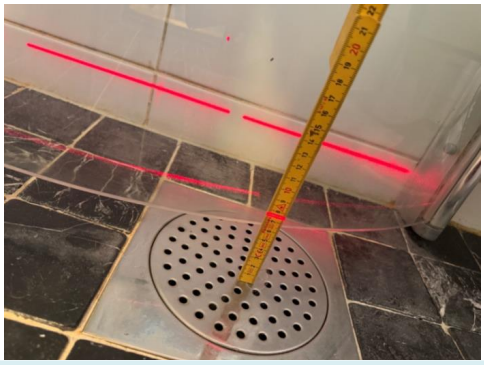
• Det er registrert svelling og begynnende nedbrytning i nedre del av dørforing/listverk mot gulv. Skaden vurderes å være forårsaket av gjentatt fukt-/vannpåvirkning. Foringen består av fuktømfintlig materiale og er ført ned mot flislagt gulv uten tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.
Løsningen vurderes som lite robust i et område hvor det må påregnes periodisk vannbelastning. Fortsatt fuktpåvirkning vil kunne medføre ytterligere svelling og nedbrytning av materialet.
TG2 settes på bakgrunn av registrert fuktpåvirkning og materialskade på dørforingen.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke tilkomst for kontroll fra tilstøtende vegg mot badet. Det er dog ikke registrert visuelle tegn til fuktskader (riss/sprekker i fuger/flis, svertesopp etc).
Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk antatt ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber og er ca. [XX] år gamle. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler av anlegget.
Røranlegget har imidlertid oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold. Med økende alder øker også risikoen for aldersrelaterte svekkelser og lekkasjer i rør, skjøter og koblinger.
Skjulte rørføringer lar seg ikke kontrollere ved en ordinær visuell befaring.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av anleggets alder og forventet reduserte restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer, skjøter og koblinger med tanke på lekkasjer, korrosjon eller andre svekkelser. På bakgrunn av anleggets alder bør det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting av deler av røropplegget over tid.

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonsår eller tidspunkt for siste totale rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler ved befaring. Vurderingen omfatter blant annet rømningsmuligheter, brann- og røykvarslere, slokkeutstyr og øvrige forhold som er synlige og relevante innenfor rammene av en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller en fullstendig brannteknisk gjennomgang opp mot gjeldende forskriftskrav. Eventuelle avvik eller mangler som er registrert ved befaring er omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

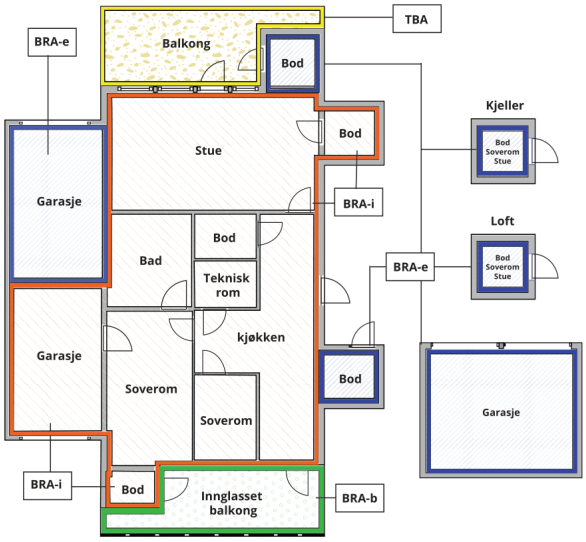
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	48	5		53	
Loft		2		2	
SUM	**48**	**7**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue	Utvendig bod	
Loft		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Mindre måleavvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene til måleverdig areal etter NS 3940 ikke nødvendigvis sammenfaller med kravene i byggteknisk forskrift, plan- og bygningsloven eller godkjent bruk etter bygningsmyndighetenes vedtak.
At et areal er måleverdig og medtatt i rapportens arealoppsett, innebærer derfor ikke i seg selv at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Godkjent bruk av rom og arealer fremgår normalt av godkjente/stemplede byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon fra bygningsmyndighetene. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller tilgjengelige ved rapportens utarbeidelse, er vurderingen av rombruk og eventuelle avvik mot godkjente tegninger begrenset.
Arealene er oppgitt etter gjeldende arealbegreper i NS 3940, herunder BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA der dette er relevant.
BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til takstbransjens retningslinjer.

Eventuelle romarealer som er oppgitt for de enkelte rom, utgjør boligens netto romareal. Dette vil kunne avvike fra bruksarealet, da bruksareal også omfatter areal som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende konstruksjoner.

Romhøyde målt i Stue: 2,47 m, gang: 2,45 m, bad: 2,12 m, Soverom: 2,46 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Nytt kjøkken i 2025

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Caspar olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	156	64		0	244.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Carl Konows gate 18

Hjemmelshaver
Borettslaget Carl Konowsg 16-18

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/BORETTSLAGET CARL KONOWSG 16-18	946858498	U0102		Olsen Caspar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Gyldenpris, med gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Bergen Sentrum, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Eiendommen

Parkering: Felles parkering eid av borettslaget. 9 plasser på deling, av førstemann til mølla prinsippet.

Egenskaper: I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav.
Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.
Begrensninger: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå: Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering: Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260280
Addresse	Carl Konows gate 18		
Postnr.	5162	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Caspar Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP0007010715

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert veggskap (2 stk) og ny servant. Ingen modifikasjoner av rør. Ellers er alle oppgraderinger utført av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg utførte arbeidet selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifm oppgradering av kjøkken ble det utført små modifikajsoner på kjøkken og installert ny VVB.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført i regi av borettslaget. Kontakt styret for mer informasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke hvem som utførte dette- Styret har informasjon.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Over tid kan det komme litt sot fra ildsted opp mot vegg og tak.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer skiftet i 2017

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for hele borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Modifikasjon og oppgradering av drenering under fortaut på forsiden av bygget i 2022 mener jeg, i forbindelse med fasadefornying i regi av styret i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker. Styret skal sitte på informasjon om dette mener jeg.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradert elektrisk i stuen og på kjøkkenet.Husker ikke i farten om det har vært en generell el-kontroll i løpet av disse årene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra arbeidet som ble utført. Elektrikertjenester er inkludert i faktura.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Langtidsmåling alle rom: 13 Bq/m³Korttidsmåling: 1 Bq/m³Utført med portabel radonmåler i regi av borettslaget i 2024.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Alle fellesområder. Trappeoppgang, loft og bodkjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.08.2026

Signert av *Caspar Olsen*

Initialer selger:
C O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Carl Konows gate 18, 5162 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335483**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139815483**
Gårdsnummer **156**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 205 kWh**

Carl Konows gate 18, 5162 LAKSEVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Carl Konows gate 18, 5162 LAKSEVÅG

Tiltak

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: 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 3: 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 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: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ordensregler for borettslaget i Carl Konows gate 16-18

1. Alle brukere av den enkelte andelsleilighet skal følge ordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at de som bruker den enkelte andelsleilighet følger ordensreglene.
2. Ved skriftlig klage fra beboere om brudd på ordensreglene, kan Styret utstede gebyr på inntil kr. 1500,-, pr. brudd, jf. vedtektene § 3-1 sjette ledd. Gebyr utstedes etter første advarsel og fortsatt manglende innrettelse etter ordensreglene. Den enkelte ordensregel kan angi lavere gebyrsats. Det er andelseier som er ansvarlig for å dekke utstedt gebyr.
3. Teppebanking o.l. må ikke foretas på balkongen, i trappeoppgangen eller gjennom vinduet. Andelseier svarer for nedfall som forårsaker skade på noe/noen nedenfor (parkerte biler etc.), skade kan medføre alminnelig erstatningsansvar utover gebyr.
4. Nattero mellom kl. 23.00 og 06.00. Støy utover det én normalt kan forvente mellom 06.00 og 23.00, skal varsles om til dine nærmeste naboer. Med nærmeste nabo menes de som du deler vegg, etasjeskiller og oppgang med. Selv om det er gitt beskjed om for eksempel fest/arbeid til naboer, skal det tas hensyn.
5. Musikk og annet urimelig eller sjenerende støy som er til sjenanse for andre beboere i borettslaget, tillates ikke. Beboere som får beskjed om å dempe urimelig eller sjenerende støynivå, må etterkomme slikt pålegg.
6. Husdyrhold skal alltid godkjennes av styret. Husdyrhold som er til urimelig ulempe for andre beboere i borettslaget, kan Styret forlange fjernet. Midlertidig besøk av hund eller andre lovlige kjæledyr, samt dyrepass for en begrenset periode; er tillatt uten søknad.
7. Søppel kastes i godkjente søppeldunker tilhørende borettslaget. Papir og restavfall skal sorteres og kastes i riktig beholdere. Oppgangene og alle andre fellesområder skal holdes fri for søppel og andre personlige eiendeler av hensyn til brannvern.
8. Mangler og skader som påhviler borettslaget å rette, skal snarest meldes til styret. Dersom andelseier/beboer utbedrer slike mangler på eget initiativ, uten godkjenning fra styret, må andelseier/beboer selv dekke tilhørende kostnader.
9. Skjemmende markiser, brevkasser o.l., kan forlanges fjernet.
10. Sykler, barnevogner og annet utsyr skal ikke sperre rømningsveier eller være til sjenanse eller ulempe for andre beboere i borettslagets fellesområder. Brudd medfører gebyr på kr. 1000,-.
11. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten til enhver tid er i forsvarlig stand og vedlikeholdt jf. vedtektene § 4-1. Dette inkluderer ansvar for å sørge for at vannlekkasjestopper er fungerende. Andelseier skal også påse at bolig innehar tilstrekkelig og fungerende utstyr ift. brannvarsling og slukking.
12. Montering av apparater eller utstyr som er synlig fra fasaden skal godkjennes av Styret. Installasjon av varmepumpe o.l. må godkjennes av styret etter gjeldende retningslinjer for borettslaget. Styret kan forlange at andelseier fjerner ikke godkjente monteringer for egen regning.
13. Andelseier i hver leilighet er pliktig til å delta i dugnad i tråd med slikt behov som styret har vedtatt. I tilfeller der andelseier ikke kan delta i dugnadsarbeid, kan Styret etter søknad, frita andelseier mot en rimelig sats som fastsettes av styret. Satsen skal stå i forhold til arbeidsbelastningen som dugnadsarbeidet hadde medført.
14. Tørkeloft og vaskeloft skal ryddes etter bruk. Enhver plikter å holde vaskerom rent og ryddig. Klær skal fjernes, maskiner skal tørkes av, lo fjernes fra tørketrommel og kondensbeholder i tørketrommel skal tømmes. Gulvet skal vaskes og bøtte tømmes for vann. Brudd medfører gebyr på kr. 500.
15. For de oppmerkede parkeringsplassene borettslaget disponerer, gjelder det et førstemann-til-mølla-prinsipp. Det er kun tillat med én bil pr. andelsleilighet. Enhver gjeldende parkeringsoblat utstedt av Styret må være synlig plassert i bilens frontrute. Det er ikke tillat å bruke parkeringsplass som lagringsplass for kjøretøy i ustand eller i sjelden sesongbasert bruk. Brudd medfører gebyr på kr. 500,- pr. tilfelle. Pr. 24 timer gjelder som ett tilfelle.

Vedtatt på Generalforsamling 26.4.2026

VEDTEKTER
For
Borettslaget Carl Konowsgt. 16/18:

(Vedtatt på generalforsamling den 13.05.2013.)

Kapittel 1. Lagets navn (firma), lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Formål

Borettslaget Carl Konowsgt. 16/18 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (borett) til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget Carl Konowsgt. 16/18 er et frittstående borettslag. Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune, hvor laget også har forretningskontor.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere – ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

1) Borettslaget består av 20 like store andeler, hver på kroner 100,-. (Som følge av at laget er stiftet før lov om borettslag av 6. juni 2003 trådte i kraft, gjelder ikke lovens krav til andelenes størrelse, jf. lovens § 14-6.)

2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Vedtektene regulerer på mange områder rettsforholdet mellom andelseieren og borettslaget, og hver andelseier har rett til å få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

1) I forhold til borettslaget kan bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sameie.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 4-2.

§ 2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.

3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens bestemmelser.

7) Det er ikke tillatt å erverve en andelsleilighet primært for utleie. Dersom man selv har bodd i leiligheten, eller et husstandsmedlem (samboer), ens ektemake eller egne eller ektemakens slektninger opp eller ned eller fosterbarn har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene, (Styret kan gi dispensasjon for denne botiden etter særskilt skriftlig søknad) kan man overlate bruken (altså leie ut) til andre i inntil tre år, (Styret kan gi dispensasjon for utvidelse av dette etter særskilt skriftlig søknad), dersom ikke den man skal overlate bruken til har personlige forhold som gjør at man har saklig grunn til å nekte. Egen utleiekontrakt godkjent av Styret skal benyttes.

8) Andelseieren kan ellers leie ut uten tidsbegrensning dersom andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Styret skal godkjenne, men kan bare nekte dersom den som overtar bruken har personlige forhold som gir saklig grunn til det. Egen utleiekontrakt godkjent av Styret skal benyttes.

§ 2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Kapittel 3. Bruksrett og bruksoverlating

§ 3-1 Bruksretten – bruk av eiendommen

1) Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.

4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

6) Dersom det kommer skriftlig klage fra andre beboere på brudd på husordensreglene, vil Styret kunne utstede et gebyr på kr 1500,- pr brudd. Dette vil bli innkrevd av Styret og vil være en heftelse på andelseierens eiendom til den er betalt.

§ 3-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.

2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
b) andelseieren er en juridisk person
c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

7) Fysisk andelseier plikter – så lenge bruken av boligen er overlatt til andre – å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

§ 3-3. Bortfall av bruksrett.

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner), sikringsskap fra og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran (eller hovedstamme dersom stoppekran ikke er montert), sluker tom. vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (herunder vannklosett, vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater.

2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som f.eks. panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkrør og ledninger.

3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne i samme bygning, ansvar for utvendig maling/beising av den bygning boligen ligger i.

4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal – selv ved fravær fra boligen – også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.

7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige innsekter og skadedyr. Dersom andelseieren oppdager spor av at innsekter eller skadedyr er eller har vært i boligen, skal styret umiddelbart varsles.

8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte.

10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren – eller noen som andelseieren svarer for – ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.

§ 4-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger

som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 5. Pålegg om salg av boligen – tvangsfravikelse

§ 5-1. Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.

2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk av boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

§ 5-3. Tvangsfravikelse (utkastelse)

Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av boligen eller eiendommen forøvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

Kapittel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien av boligene eller ut fra andre retningslinjer fastsatt i lagets bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.

2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst én måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17/12-1976 nr 100.

§ 6-2. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kapittel 7. Styret.

§ 7-1. Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2 andre medlemmer. Styret skal dessuten ha to varamedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer skal velges blant andelseierne.

2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 7-2. Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 7-3. Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   c) salg eller kjøp av fast eiendom,
   d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
   e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
   f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 7-4 Representasjon

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets firma.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 8-2. Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Før ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor de frister som gjelder.

   Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Evt. ansvarsfrihet for styret
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av revisor
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8-5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

§ 8-6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

§ 8-7. Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kapittel 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 9-1. Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 9-2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 9-3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Kapittel 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Innkalling til
Generalforsamling
BRL Carl Konowsg 16-18



Innkalling til ordinær generalforsamling for BRL Carl Konowsg 16-18

Andelseierne i BRL Carl Konowsg 16-18 innkalles herved til ordinær generalforsamling søndag 26.04.2026 kl 12:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Damsgård Skole - Auditorium .

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Oppdatering av ordensregler for borettslaget
- 6.2 Oppdatering av vedtekter for borettslaget
- 6.3 Retningslinjer for installasjon av varmepumpe
- 6.4 Ekstraordinær honorar

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

13.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

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

Styrets arbeid har inneværende periode gitt spesielt positive resultater for årets budsjett (2026) sammenlignet med fjorårets kostnader (budsjett 2025):

- - 16,6 % nedgang i forsikringspremie (- kr. 17 045)
- - 9,6 % nedgang i rentekostnader (- kr. 8 230 pr. år ved uendret rentenivå)
- - 36,4 % nedgang i internett/tv kostander (- kr. 42 385)

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Foreslår økning av godtgjørelse til kr. 35 000.

Styrets innstilling: Det har tidligere vært gitt kr. 25 000 i godtgjørelse til styret pr. år. Styret innstiller på en økning på kr. 10 000.

Begrunnelse:

Styrehonoraret for borettslaget har vært på et vesentlig lavere nivå enn snittet for borettslag av sammenlignbar størrelse. Vi foreslår derfor en økning for å komme opp til nedre sjikt av snittet for sammenlignbare borettslag med likt antall andeler. Styret mener dette er en nødvendig økning for å møte flerårige utfordringer med rekruttering av styremedlemmer. Det er viktig å sikre interesse i borettslaget for verv i styret med engasjement for videreutvikling av kompetanse som kan sikre velfungerende drift av borettslaget.

Dersom dette borettslaget fastsetter et styrehonorar på totalt kr. 35 000 pr. år, ligger vi i snitt på kr. 1 750,- pr. bolig.

Med en økning i kr. 10 000 er tanken at styret som utgangspunkt øker godtgjørelse til styremedlemmer med kroner 3500, og til styreleder med kr. 3000. Etter en økning på kr. 10 000,- vil da følgende være utgangspunkt for fordeling:

- Styreleder kr. 18 000
- Styremedlem kr. 8500 (2 styremedlemmer, i tillegg til styreleder)

Styret kan vedta endringer i denne fordelingen innenfor rammene av kr. 35 000 avhengig av arbeidsfordeling internt i styret underveis i perioden. Varamedlemmer vil få godtgjørelse på kr.

1000 pr. møte, ved behov. Godtgjørelse til varamedlemmer må fordeles ut fra vedtatt godtgjørelse på årsmøte.

Nærmere kilder til begrunnelsen:

Det går fram av OBOS at (https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422)

Gjennomsnittlig styrehonorar
OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

6–30 boliger: 2 409 kroner
31–80 boliger: 2 186 kroner
81–250 boliger: 1 872 kroner
251 boliger eller flere: 1 268 kroner
Tallene gjelder kun styrehonorar – ikke valgkomité eller andre grupper.

Tallene gir et godt bilde av nivået, men variasjonene mellom boligselskaper er store.

Det går også fram av Norges Huseierforbund (https://www.huseierforbundet.no/hvor-stort-bor-styrehonoraret-i-borettslag-og-sameier-vaere)

– Med tanke på honorar for styreledere ser vi en stor variasjon fra boligselskap til boligselskap. Per enhet ligger styrehonorarene ofte fra 1500 til 2500 kroner per styre per år. Men vi ser ofte at beløpet per enhet er nedadgående med størrelsen på boligselskapet.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

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

6.1 Oppdatering av ordensregler for borettslaget

Det er lenge siden ordensreglene for borettslaget ble revidert og gjennomgått. Styret ønsker derfor å løfte disse fram på generalforsamling. I utgangspunktet kan styret vedta vanlige ordensregler uten behandling på generalforsamling, men vi tenker siden det er lenge siden ordensreglene ble løftet fram, så ønsker vi å sikre bred forankring og tilslutning av foreslåtte oppdateringer.

Forslag til vedtak: Vedta endringer og presisering foretatt av styret slik de går fram av forslag til ordensregler lagt ved.

Styrets innstilling: Styret er innstilt på å vedta oppdaterte ordensregler slik de går fram av vedlegg.

Begrunnelse:

Det har vært nødvendig med språklige presiseringer til ulike praktiske tilfeller der ordensreglene aktualiseres.

Ordensreglene er viktige for å sikre at alle relevante hensyn mellom eventuelle motstridende interesser blant andelseiere i borettslaget. Ordensreglene har til formål å sikre forutsigbare og trygge boforhold for folk flest.

Det har alltid vært i tråd med vedtektene at styret kan utstede gebyr på inntil kr. 1500 for brudd på ordensreglene. Styret mener det har vært ukjent og uklart og at det derfor er behov for tydeliggjøring av dette i selve ordensreglene. Av hensyn til likebehandling mener styret det også er viktig å bestemme satser innenfor rammen av kr. 1500 pr. tilfelle av brudd.

Vi har begrenset med parkeringsplass og mener det er viktig å formalisere regler for bruk av parkeringsplassene våre i ordensreglene.

6.2 Oppdatering av vedtekter for borettslaget

Vedtektene er særlig viktig for andelseieres og borettslagets forutsigbarhet. Vedtektene skal sørge for at borettslaget er et trygt og godt sted å bo, samtidig som den tydeliggjør en ansvarsdeling mellom borettslaget og den enkelte andelseier som har til hensyn å sikre trygg og god drift av virksomheten.

Vedtak krever 2/3 av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer slik de går fram av vedlegg vedtas.

Styrets innstilling: Styret er innstilt på å vedta foreslåtte endringer.

Begrunnelse:

Borettslagets vedtekter var sist oppdatert i 2013. Det har ved tidligere generalforsamlinger blitt vedtatt endringer i vedtektene som i praksis ikke har blitt fulgt opp ved oppdatering av ordlyd i vedtektene.

Styret har ellers på bakgrunn av forutgående periode sett behov for språklige presiseringer og enkelte endringer/tillegg for å tydeliggjøre ansvar og plikter etter vedtektene. Se nærmere utredning i vedlegg.

Det har tidligere vært totalforbud mot montering av varmepumper, styret ønsker å legge opp til en søknadsprosess som kan føre til installasjon av varmepumper for de som skulle ønske dette, såfremt slike ønsker blir godkjent av styret etter nærmere angitte retningslinjer.

6.3 Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedlagt er forslag til retningslinjer og vilkår for installasjon av varmepumpe.

Forslag til vedtak: Retningslinjer og vilkår slik de går fram av vedlegg blir vedtatt.

Styrets innstilling: Styret er innstilt på at foreslåtte retningslinjer og vilkår slik de går fram av vedlegg blir vedtatt.

Begrunnelse:

Vi mener at et totalforbud mot varmepumper ikke nødvendigvis er rimelig i alle tilfeller. Men det det er viktig at dersom borettslaget skal åpne opp for mulig installasjon, må det skje på en måte som ivaretar alle relevante hensyn. Avgjørende må være at installasjon av varmepumper ikke skal være til urimelig ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, samtidig som slik installasjon ikke medfører skade på bygg uten en tydeliggjøring av den enkelte andelseiers ansvar.

6.4 Ekstraordinær honorar

Særlig vederlag / honorar til styremedlem for juridisk konsultasjon og veiledning utover vanlig styrearbeid i borettslaget.

Styremedlem Christopher Kelder er inhabil i avstemning ved denne saken.

Forslag til vedtak: Christopher Kelder får kr. 2 400 som særlig vederlag / honorar for styrearbeid utover det som er vanlig knyttet til juridisk konsultasjon og veiledning i gjennomført periode.

Styrets innstilling: Styret er innstilt på å vedta særlig vederlag (honorar) på kr. 2 400,- til Christopher Kelder.

Bakgrunn.

Styremedlem Christopher Kelder har brukt omtrent 14 timer på juridiske vurderinger og veiledning til borrettslagets styre i inneværende periode. Dette inkluderer håndtering av konflikter, oppfølging av forsikringssaker, gjennomgang av tidligere styrearbeid og tilhørende oppdatering av vedtekter / ordensregler, samt utvikling av rutiner for styrets behandling av saker. Arbeidet har krevd kompetanse og erfaring utover det en normalt kan forvente i styrearbeid for mindre borettslag, noe som har spart borettslaget for eventuelle større kostnader knyttet til ekstern juridisk konsultasjon. Honoraret tilsvarer ca. 170 kr timen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for BRL Carl Konowsg 16-18 søndag 26.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

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

Årsberetning 2025 for BRL Carl Konowsg 16-18

Virksomhetens art og lokalisering

BRL Carl Konowsg 16-18 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 29.04.2025 bestått av:

Styreleder, Anne Egset
Styremedlem, Caspar Olsen
Styremedlem, Christopher Kelder

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		787 248	787 248	787 248	787 248
Andre inntekter	7	20 000	0	0	0
SUM INNTEKTER		**807 248**	**787 248**	**787 248**	**787 248**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	25 000	14 000	14 000	25 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	3 525	1 974	1 974	3 525
Forretningsførsel		45 577	39 618	43 581	47 400
Andre honorarer		3 500	2 502	2 500	0
Revisjon		7 700	7 700	8 200	7 700
Forsikringspremier		119 536	93 527	102 880	85 835
Energikostnader		30 693	30 634	29 000	27 750
Kommunale avgifter		277 096	248 528	278 520	284 647
Andre driftskostnader	9	113 342	114 963	119 945	74 160
Vedlikehold	10	25 255	15 952	15 000	15 000
Rehabilitering		0	0	15 000	15 000
SUM KOSTNADER		**651 224**	**569 398**	**630 600**	**586 017**
DRIFTSRESULTAT		**156 024**	**217 850**	**156 648**	**201 231**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 094	0	0	0
Finanskostnader		83 735	90 803	85 469	77 239
NETTO FINANSPOSTER		**-81 641**	**-90 803**	**-85 469**	**-77 239**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**74 383**	**127 047**	**71 179**	**123 992**
Overføringer og disponeringer		**74 383**	**127 047**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	734 000	734 000
Sum anleggsmidler		**734 000**	**734 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Andre fordringer		18 803	124 767
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		297 738	290 348
Sum omløpsmidler		**316 541**	**415 116**
SUM EIENDELER		**1 050 541**	**1 149 116**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-527 952	-602 335
Sum opptjent egenkapital		**-527 952**	**-602 335**
Sum egenkapital	**4**	**-525 952**	**-600 335**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 429 909	1 510 780
Borettsinnskudd	6	115 039	115 039
Sum langsiktig gjeld:		**1 544 948**	**1 625 819**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		85	6 049
Leverandørgjeld		21 485	117 581
Skyldig off. myndigheter		9 975	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2
Sum kortsiktig gjeld		**31 545**	**123 632**
Sum gjeld:		**1 576 493**	**1 749 451**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 050 541**	**1 149 116**

Sted:_____, dato:_____

Anne Egset	Christopher Kelder	Caspar Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**291 484**	**240 394**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	74 383	127 047
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-80 871	-75 957
B. Årets endring i disponible midler	**-6 488**	**51 090**
C. Disponible midler	**284 996**	**291 484**

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	18 803	124 768
Kontanter og bankinnskudd	297 738	290 348
Omløpsmidler	**316 541**	**415 116**
Kortsiktig gjeld	**-31 545**	**-123 632**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**284 996**	**291 484**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Eiendom inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	734 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	734 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	734 000
Anskaffelsesår :	1954
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr .sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	734 000
Sum	**734 000**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Annen egenkapital	-602 335	74 383	-527 952
Sum egenkapital 31.12.	**-600 335**	**74 383**	**-525 952**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**95227236575**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 665 625
Lånesaldo 01.01:	1 510 780
Avdrag i perioden:	80 871
Lånesaldo 31.12:	**1 429 909**
Saldo 5 år frem i tid:	936 267

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	78 924	473 544
	6	74 281	445 686
	6	64 996	389 976
	2	60 353	120 706

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	1 429 909	1 510 780
2250 Borettsinnskudd	115 039	115 039
Sum	**1 544 948**	**1 625 819**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3685 Diverse inntekter fri	20 000	0
Sum	**20 000**	**0**

3685 : Viderefakturering egenandel forsikring

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	25 000	14 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	1 974
Sum	**28 525**	**15 974**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	111 565	112 070
7770 Bank og kortgebyrer	1 777	2 893
Sum	**113 342**	**114 963**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 595	3 850
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 660	12 102
Sum	**25 255**	**15 952**

Resultat og balanse med noter for BRL Carl Konowsg 16-18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BRL Carl Konowsg 16-18

Styreleder	Anne Egset (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Caspar Olsen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Christopher Kelder (sign.)	11.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Carl Konowsg 16-18

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Borettslaget Carl Konowsg 16-18 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: AW0X8-E9AJ8-D2EZU-PP5G6-HCZYM-OU1HG

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 13. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AW0X8-E9AJ8-D2EZU-PP5G6-HCZYM-OU1HG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-13 21:23:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AW0X8-E9AJ8-D2EZU-PP5G6-HCZYM-OU1HG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Ordensregler for borettslaget i Carl Konows gate 16-18

1. Alle brukere av den enkelte andelsleilighet skal følge ordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at de som bruker den enkelte andelsleilighet følger ordensreglene.
2. Ved skriftlig klage fra beboere om brudd på ordensreglene, kan Styret utstede gebyr på inntil kr. 1500,-, pr. brudd, jf. vedtektene § 3-1 sjette ledd. Gebyr utstedes etter første advarsel og fortsatt manglende innrettelse etter ordensreglene. Den enkelte ordensregel kan angi lavere gebyrsats. Det er andelseier som er ansvarlig for å dekke utstedt gebyr.
3. Teppebanking o.l. må ikke foretas på balkongen, i trappeoppgangen eller gjennom vinduet. Andelseier svarer for nedfall som forårsaker skade på noe/noen nedenfor (parkerte biler etc.), skade kan medføre alminnelig erstatningsansvar utover gebyr.
4. Nattero mellom kl. 23.00 og 06.00. Støy utover det én normalt kan forvente mellom 06.00 og 23.00, skal varsles om til dine nærmeste naboer. Med nærmeste nabo menes de som du deler vegg, etasjeskiller og oppgang med. Selv om det er gitt beskjed om for eksempel fest/arbeid til naboer, skal det tas hensyn.
5. Musikk og annet urimelig eller sjenerende støy som er til sjenanse for andre beboere i borettslaget, tillates ikke. Beboere som får beskjed om å dempe urimelig eller sjenerende støynivå, må etterkomme slikt pålegg.
6. Husdyrhold skal alltid godkjennes av styret. Husdyrhold som er til urimelig ulempe for andre beboere i borettslaget, kan Styret forlange fjernet. Midlertidig besøk av hund eller andre lovlige kjæledyr, samt dyrepass for en begrenset periode; er tillatt uten søknad.
7. Søppel kastes i godkjente søppeldunker tilhørende borettslaget. Papir og restavfall skal sorteres og kastes i riktig beholdere. Oppgangene og alle andre fellesområder skal holdes fri for søppel og andre personlige eiendeler av hensyn til brannvern.
8. Mangler og skader som påhviler borettslaget å rette, skal snarest meldes til styret. Dersom andelseier/beboer utbedrer slike mangler på eget initiativ, uten godkjenning fra styret, må andelseier/beboer selv dekke tilhørende kostnader.
9. Skjemmende markiser, brevkasser o.l., kan forlanges fjernet.
10. Sykler, barnevogner og annet utsyr skal ikke sperre rømningsveier eller være til sjenanse eller ulempe for andre beboere i borettslagets fellesområder. Brudd medfører gebyr på kr. 1000,-.
11. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten til enhver tid er i forsvarlig stand og vedlikeholdt jf. vedtektene § 4-1. Dette inkluderer ansvar for å sørge for at vannlekkasjestopper er fungerende. Andelseier skal også påse at bolig innehar tilstrekkelig og fungerende utstyr ift. brannvarsling og slukking.
12. Montering av apparater eller utstyr som er synlig fra fasaden skal godkjennes av Styret. Installasjon av varmepumpe o.l. må godkjennes av styret etter gjeldende retningslinjer for borettslaget. Styret kan forlange at andelseier fjerner ikke godkjente monteringer for egen regning.
13. Andelseier i hver leilighet er pliktig til å delta i dugnad i tråd med slikt behov som styret har vedtatt. I tilfeller der andelseier ikke kan delta i dugnadsarbeid, kan Styret etter søknad, frita andelseier mot en rimelig sats som fastsettes av styret. Satsen skal stå i forhold til arbeidsbelastningen som dugnadsarbeidet hadde medført.
14. Tørkeloft og vaskeloft skal ryddes etter bruk. Enhver plikter å holde vaskerom rent og ryddig. Klær skal fjernes, maskiner skal tørkes av, lo fjernes fra tørketrommel og kondensbeholder i tørketrommel skal tømmes. Gulvet skal vaskes og bøtte tømmes for vann. Brudd medfører gebyr på kr. 500.
15. For de oppmerkede parkeringsplassene borettslaget disponerer, gjelder det et førstemann-til-mølla-prinsipp. Det er kun tillat med én bil pr. andelsleilighet. Enhver gjeldende parkeringsoblat utstedt av Styret må være synlig plassert i bilens frontrute. Det er ikke tillat å bruke parkeringsplass som lagringsplass for kjøretøy i ustand eller i sjelden sesongbasert bruk. Brudd medfører gebyr på kr. 500,- pr. tilfelle. Pr. 24 timer gjelder som ett tilfelle.

Vedtatt på Generalforsamling 26.4.2026

VEDTEKTER

for

Borettslaget Carl Konowsg 16-18

(Vedtatt på Generalforsamling den 13.05.2013 – Sist endret generalforsamling 26.4.2026)

Kapittel 1. Lagets navn (firma), lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Formål

Borettslaget Carl Konowsg 16-18 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (borett) til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

§ 1-2. Forretningskontor, forretningsfører og tilknytningsforhold

Borettslaget Carl Konowsg 16-18 er et frittstående borettslag. Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune, hvor laget også har forretningskontor.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere – ansvar m.m.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

1) Borettslaget består av 20 like store andeler, hver på kroner 100,-. (Som følge av at laget er stiftet før lov om borettslag av 6. juni 2003 trådte i kraft, gjelder ikke lovens krav til andelenes størrelse, jf. lovens § 14-6.)

2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, samt stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette gjelder også selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Vedtektene regulerer på mange områder rettsforholdet mellom andelseieren og borettslaget, og hver andelseier har rett til å få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2-2. Sameie i andel

1) I forhold til borettslaget kan bare personer som bor eller skal bo i boligen eie en andel i sameie.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

§ 2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.

3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens bestemmelser.

7) Det er ikke tillatt å erverve en andelsleilighet primært for utleie. Dersom man selv har bodd i leiligheten, eller et husstandsmedlem (samboer), ektefelle eller egne eller ektefellens slektninger opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene, kan man overlate bruken (altså leie ut) til andre i inntil tre år. Styret kan gi dispensasjon for botid eller utvidelse av tidsbegrensning etter særskilt skriftlig søknad, dersom ikke den man skal overlate bruken til har personlige forhold som gjør at man har saklig grunn til å nekte. Egen utleiekontrakt godkjent av styret skal benyttes.

8) Andelseieren kan ellers leie ut uten tidsbegrensning dersom andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Styret skal godkjenne, men kan bare nekte dersom den som overtar bruken har personlige forhold som gir saklig grunn til det. Egen utleiekontrakt godkjent av styret skal benyttes.

§ 2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger eller anlegg.

§ 2-5 Installasjon og montering av varmepumpe

1) Andelseier kan sende skriftlig søknad om montering av varmepumpe til laget ved styret. Styret fastsetter nærmere retningslinjer og krav til slik montering. Den enkelte søknad vurderes på individuelt grunnlag med utgangspunkt i fastsatte retningslinjer og krav.
2) Styret kan fritt velge å avslå eller innvilge skriftlig søknad i tråd med første ledd etter en nærmere individuell vurdering. Hensynet til andre andelseiere/beboere og borettslagets interesser skal være et grunnleggende hensyn ved styrets behandling av slike søknader.
3) Andelseier som monterer varmepumpe må bære ansvaret for vedlikeholdsbehov og eventuelle ulemper slik montering medfører. Dette innebærer også ansvar for utbedring ved oppstått skade på borettslagets fellesområder, bygningsmasse eller skade påført andre andelseiere, når slik skade kan spores tilbake til varmepumpeanlegget.

Kapittel 3. Bruksrett og bruksoverlating

§ 3-1. Bruksretten – bruk av eiendommen

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.

4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen Ordensreglene skal også inneholde nærmere regler om bruk av borettslagets parkeringsplasser.

6) Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i ordensreglene, kan styret etter søknad samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

7) Dersom det kommer skriftlig klage fra andre beboere på brudd på ordensreglene, kan styret ilegge et gebyr på inntil kr. 1.500,- per tilfelle. Dette vil bli innkrevd av styret og vil være en heftelse på andelseierens eiendom til det er betalt.

§ 3-2. Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.

2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. andelseieren selv, eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. I slike tilfeller kan bruken overlates for opptil tre år.

b. andelseieren er en juridisk person.

c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

7) Fysisk andelseier plikter – så lenge bruken av boligen er overlatt til andre – å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

§ 3-3. Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4-1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

- vinduer (inkludert ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner)

- sikringsskap fra og med inntakssikring

- vannrør fra og med stoppekran (eller hovedstamme dersom stoppekran ikke er montert)
- sluker til og med vannlås
- varmekabler, inventar og utstyr som følger boligen (herunder toalett, vask og varmtvannsberedere)
- alle innvendige flater

2) Vedlikeholdsplikten omfatter også apparater og lignende som følger boligen, slik som panelovner, ventilatorer, vifter, lekkasjestoppere og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren vedlikeholdsansvar innenfor boligen for signalkabler for radio, fjernsyn m.m., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkrør og ledninger.

3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne i samme bygning, ansvar for utvendig maling/beising av bygningen boligen ligger i.

4) Våtrom og andre rom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må holdes åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første og annet ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal ved fravær fra boligen også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av vedlikeholdsplikten blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.

7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige insekter og skadedyr. Dersom andelseieren oppdager spor av at insekter eller skadedyr er eller har vært i boligen, skal styret umiddelbart varsles.

8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd eller uhell som følge av noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholds-/utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren – eller noen som andelseieren svarer for – ikke oppfyller sine plikter etter vedtektene, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16. Dette innebærer at borettslaget eller andelseier kan kreve erstatning for egenandel ved nødvendig bruk av forsikring.

§ 4-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer (inkludert kraner og rør), og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler. Laget sitt ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 5. Pålegg om salg av boligen – tvangsfravikelse

§ 5-1. Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.

2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet:

    - manglende betaling av felleskostnader
    - forsømt vedlikeholdsplikt
    - ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating

- brudd på husordensregler
- bruk av bolig eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for øvrige andelseiere.

§ 5-3. Tvangsfravikelse (utkastelse)

Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for, oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av boligen eller eiendommen for øvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

Kapittel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1. Felleskostnader

1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien av boligene eller ut fra andre retningslinjer fastsatt i lagets bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.

2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst én måneds skriftlig varsel endre beløpet andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17/12-1976 nr. 100.

§ 6-2. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kapittel 7. Styret

§ 7-1. Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Styret skal dessuten ha minst ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlemmer skal velges blant andelseierne.

2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 7-2. Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 7-3. Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

    a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

    b. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd

    c. salg eller kjøp av fast eiendom

    d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

    e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 7-4. Representasjon

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets firma.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 8-2. Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) For ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor fristene.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Eventuell ansvarsfrihet for styret
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av revisor
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8-5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

§ 8-6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen.

Enhver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

§ 8-7. Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 kan generalforsamlingen ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kapittel 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 9-1. Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 9-2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet.

Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 9-3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Kapittel 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 10-1. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 10-2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Retningslinjer for installasjon av varmepumper i Borettslaget Carl Konows gate 16-18.

For å sikre en enhetlig, sikker og estetisk forsvarlig installasjon av varmepumper i borettslaget, samt ivareta beboernes interesser og borettslagets fellesarealer, er følgende retningslinjer fastsatt. Installasjon av varmepumper krever styrets godkjenning, da det innebærer inngrep i fellesareal (fasaden). Disse retningslinjene skal sikre at installasjoner skjer i tråd med borettslagets vedtekter, tekniske krav og hensyn til naboer.

1. Søknadsprosess

1.1 **Befaring**

Før søknad sendes, skal leverandøren av varmepumpe gjennomføre en befaring hos beboer for å anbefale egnet plassering og varmepumpemodell i tråd med disse retningslinjene.

1.2 **Skriftlig søknad**

Andelseier må sende en skriftlig søknad til styret før installasjon av varmepumpe. Installasjon kan ikke påbegynnes før søknaden er godkjent.

1.3 **Innhold i søknaden**:

Søknaden skal inneholde:

- Forslag til plassering av utedel og eventuelle rør eller lignende på fasade (inkludert målbar skisse).
- Type varmepumpe (merke og modell).
- Beregnet utvendig lydnivå (dB(A)).
- Navn på leverandør og installatør
- Plan for håndtering av kondensvann.
- Bekreftelse på serviceavtale for vedlikehold.
- Dokumentasjon på at leverandør og installatør er f-gass-sertifisert.
- Dokumentasjon på leverandøren sin befaring og anbefaling.

1.4 **Godkjenning**

Styret vurderer den enkelte søknad på individuelt grunnlag med utgangspunkt i retningslinjene, estetiske hensyn, støy, og påvirkning på fellesarealer og naboer. Styret kan nekte installasjon dersom det vurderer at retningslinjene ikke kan regnes for etterfulgt og relevante hensyn vanskelig kan ivaretas. Styret kan også nekte installasjon dersom det vurderer dokumentasjonen ved søknaden som utilstrekkelig eller ufullstendig. Styret og andelseier som får godkjenning må lagre hver sin kopi av relevante dokumenter (søknad og godkjennelse).

2. Krav til installasjon

2.1 **Leverandør og installatør**

- Varmepumpen skal leveres og installeres av en forhandler godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP) eller tilsvarende sertifisert aktør.
- Installatør må kunne fremvise gyldig installatørbevis.
- Installatør og firma må være f-gass-sertifisert
- Kjøp og installasjon bør utføres av samme firma for å forenkle ansvarsforhold ved feil eller vedlikehold.

2.2 **Plassering av utedel**

- Utedelen skal monteres på vegg med vibrasjonsdempere for å hindre at vibrasjoner forplanter seg i bygningskroppen.
- Utedelen skal plasseres slik at den ikke sjenerer naboer (f.eks. nær soveromsvinduer eller oppholdsplasser), eller påvirker bygningens estetikk negativt.
- Utedelen må plasseres slik at det med enkle tiltak kan gjennomføres vedlikehold på denne. (f.eks. utedel kan nås med stige).

2.3 **Kondensvann**

- Kondensvann skal ledes til et avløpssystem eller takrenne med varmekabel for å unngå isdannelse eller skade, når det ellers ikke er andre muligheter for forsvarlig avledning av kondensvann.
- Rør på yttervegg skal legges i rørkanaler for å minimere visuell påvirkning.

2.4 **Varmepumpehus**

- Dersom utedelen dekkes med et varmepumpehus, skal dette ha samme farge og design som øvrige varmepumpehus i borettslaget for å sikre et enhetlig utseende.
- Styret kan etter en individuell vurdering til den enkelte søknad stille krav til varmepumpehus som forutsetning for godkjenning av søknad. Dette kan for eksempel være aktuelt av hensyn til estetikk eller støy.

2.5 **Strømtilkobling**

- Varmepumpen skal ha egen strømkurs for å unngå overbelastning.
- Strømforbruket skal belastes andelseiers måler, ikke fellesutgifter.

2.6 **Varmepumpens effekt**

Varmepumpen må være dimensjonert i forhold til leilighetens størrelse i areal.

3. Støykrav

3.1 **Maksimalt lydnivå**

Utedelen skal ikke overstige 50 dB(A) utvendig. Modeller med nattsenkingsfunksjon (nattmodus) foretrekkes for å redusere støy om natten.

3.2 **Nabohensyn**
Utedelen skal plasseres slik at støy og vibrasjoner ikke sjenerer naboer. Dersom naboer klager på støy som overstiger byggeforskriftenes krav (32 dB i oppholdsrom), er andelseier ansvarlig for å iverksette tiltak for å redusere støyen.

3.3 **Vibrasjoner**
Vibrasjonsdempere skal brukes ved montering for å minimere vibrasjoner i bygningskroppen.

4. Vedlikehold og ansvar
4.1 **Vedlikeholdsansvar**
Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til montering, vedlikehold, service og eventuell demontering av varmepumpen.

4.2 **Serviceavtale**
Andelseier skal inngå en serviceavtale med leverandøren for regelmessig ettersyn (anbefalt hvert 2. år), og fremlegge denne for styret.

4.3 **Demontering ved fasaderehabilitering**
Dersom varmepumpen må demonteres i forbindelse med rehabilitering, reparasjon eller vedlikehold av fasaden, dekker andelseier kostnadene for demontering og remontering. Dette gjelder også eventuelle rørføringer.

4.4 **Skader på fellesareal**
Andelseier er ansvarlig for å utbedre eventuelle skader på fasaden eller fellesarealer forårsaket av installasjon eller fjerning av varmepumpen. Andelseier er også ansvarlig for å dekke kostnader for utbedring av eventuelle skader på fellesareal som følge av deres varmepumpe, dersom borettslagets forsikringer ikke dekker slik eventuell og oppstått skade.

4.5 **Ved salg av bolig**
Dersom den enkelte varmepumpe i en andelsleilighet er godkjent med særlige forpliktelser som ikke går fram av retningslinjer eller vedtekter, må selger videreinformere om disse til kjøper.

5. Estetiske hensyn
5.1 **Enhetlig utseende**

For å bevare borettslagets estetiske uttrykk, skal utedeler og rørføringer plasseres diskret og i tråd med styrets retningslinjer.

5.2 **Farge og design**
Eventuelle varmepumpehus eller rørkanaler skal males eller tilpasses bygningens farge og stil.

6. Konsekvenser ved brudd
6.1 **Demontering**
Varmepumper som installeres uten styrets godkjenning eller i strid med disse retningslinjene, kan kreves demontert for andelseiers regning.

6.2 **Ansvar for skader**
Andelseier holdes ansvarlig for eventuelle skader eller ulemper forårsaket av brudd på retningslinjene.

7. Særlige forhold
7.1 **Årsmøte**
Styret må fremme forslag om å foreta større endringer i disse retningslinjene på årsmøtet eller ved ekstraordinær generalforsamling. Større endringer må vedtas med to tredjedeler avgitte stemmer.

7.2 **Rammeavtale**
Styret kan vurdere å inngå en rammeavtale med en leverandør for å sikre enhetlige varmepumper, lavere kostnader og standardisert installasjon. Endelig avgjørelse av om det skal inngås en slik rammeavtale, må vedtas med minst to tredjedeler av avgitte stemmer ved generalforsamling.

7.3 **Mindre endringer i krav til innhold i søknad**
Styret kan gjøre mindre endringer eller tilpasninger av hva som kreves av innhold i søknaden. Styret kan for eksempel utarbeide relevante skjemaer til utfylling og signering som kreves vedlagt i søknaden. Styret kan også fastsette en nærmere mal for søknaden, som må brukes av søker.



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BRL Carl Konowsg 16-18 søndag 26.04.2026 kl. 12:00 - Damsgård Skole - Auditorium .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: KØV, ØR, CM, KO, CO, CK, JAJ / IMF, HBBN (+ beboer CN), RMR ved fullmakt fra CB.

I tillegg var styreleder for tidligere innvalgt periode 25/26, AE, til stede.

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakt.

Til sammen 9 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Enstemmig godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styreleder Anne Egset ønsket ikke å lede møte. Styremedlem Christopher Kelder stilte til valg som møteleder.

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Christopher Kelder

Enstemmig valgt.

1.4 Valg av referent

Anne Egset stilte til valg som referent.

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Anne Egset.

Enstemmig valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Fullmektig Rikke Marie Ramdahl (ved fullmakt for Christian Blersch).

Caspar Olsen

Enstemmig valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Helen Beate Berggren Nilsen og Christian Nilsen.

Enstemmig valgt.

2. Årsberetning 2025

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

Styrets arbeid har inneværende periode gitt spesielt positive resultater for årets budsjett (2026) sammenlignet med fjorårets kostnader (budsjett 2025):

- - 16,6 % nedgang i forsikringspremie (- kr. 17 045)
- - 9,6 % nedgang i rentekostnader (- kr. 8 230 pr. år ved uendret rentenivå)
- - 36,4 % nedgang i internett/tv kostander (- kr. 42 385)

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 35 000,-.

Enstemmig vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble **Rikke Marie Ramdahl** valgt.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

- Christopher Kelder

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt:

- Jan Arthur Jensen

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

- Caspar Olsen
- Ida Mjelde Folkestadås

Enstemmig vedtatt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Rikke Marie Ramdahl styreleder valgt for 2 år i 2026.

Christopher Kelder styremedlem valgt for 2 år i 2026.

Jan Arthur Jensen styremedlem valgt for 1 år i 2026.

Ida Mjelde Folkestadås varamedlem valgt for 1 år i 2026.

Caspar Olsen varamedlem valgt for 1 år i 2026.

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ikke valgt medlemmer for valgkomité.

6. Saker

6.1 Oppdatering av ordensregler for borettslaget

Det er lenge siden ordensreglene for borettslaget ble revidert og gjennomgått. Styret ønsker derfor å løfte disse fram på generalforsamling. I utgangspunktet kan styret vedta vanlige ordensregler uten behandling på generalforsamling, men vi tenker siden det er lenge siden ordensreglene ble løftet fram, så ønsker vi å sikre bred forankring og tilslutning av foreslåtte oppdateringer.

Vedtak:

Ordensreglene ble vedtatt i tråd med forslag til vedtak, og innkallingens vedlagte dokumenter og styrets innstilling.

Enstemmig vedtatt.

6.2 Oppdatering av vedtekter for borettslaget

Vedtektene er særlig viktig for andelseieres og borettslagets forutsigbarhet. Vedtektene skal sørge for at borettslaget er et trygt og godt sted å bo, samtidig som den tydeliggjør en ansvarsdeling mellom borettslaget og den enkelte andelseier som har til hensyn å sikre trygg og god drift av virksomheten.

Vedtak krever 2/3 av avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektsendringer ble vedtatt i tråd med forslag til vedtak, og i tråd med innkallingens vedlagte vedtekter og styrets innstilling.

Enstemmig vedtatt.

6.3 Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedlagt er forslag til retningslinjer og vilkår for installasjon av varmepumpe.

Vedtak:

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe ble vedtatt i tråd med forslag og dokumenter slik det går fram av innkalling og styrets innstilling.

Enstemmig vedtatt.

6.4 Ekstraordinær honorar

Særlig vederlag / honorar til styremedlem for juridisk konsultasjon og veiledning utover vanlig styrearbeid i borettslaget.

Styremedlem og andelseier Christopher Kelder meldte seg som inhabil i avstemning ved denne saken.

Vedtak:

Særlig vederlag / honorar på kr. 2400,- til styremedlem Christopher Kelder ble vedtatt i tråd med forslag til vedtak, og styrets innstilling slik det fremkommer i innkallingen.

8 avgitte stemmer **FOR.**

1 uavgitt stemme pga. inhabilitet.

Protokoll for BRL Carl Konowsg 16-18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christopher Kelder (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Anne Egset (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Caspar Olsen (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Christian Blersch (sign.)	29.04.2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/64/0/0
Utlistet 19. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260705532	Grunneiendom	0	Ja	244,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.07.1960		100,0 %

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 Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	37,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	33,8 %

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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40090000	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 1 OG 61, FRYDENBØ	3	-
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
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
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
156/31	139636406-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	23.06.2021	202024895

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 19. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

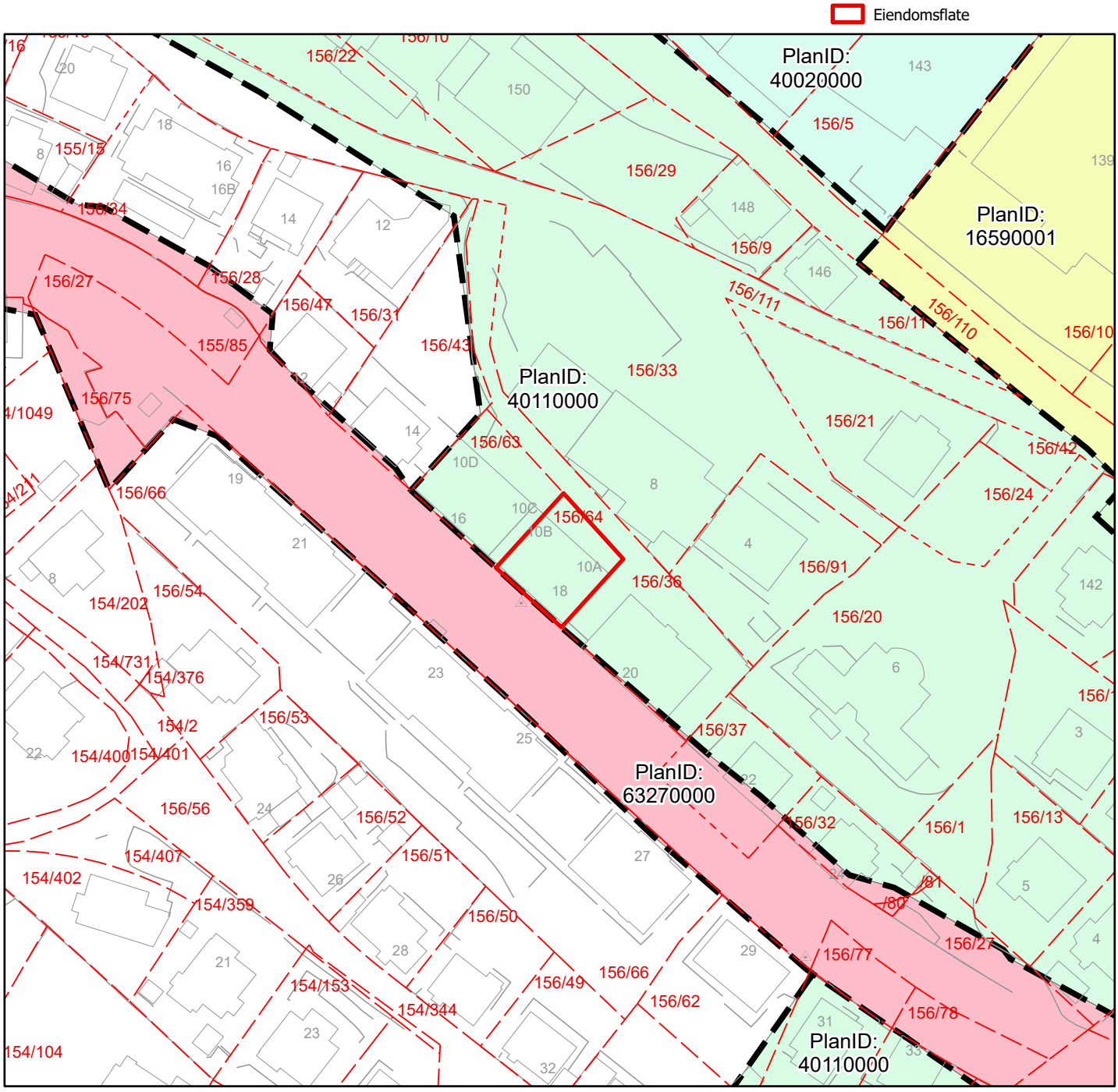
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/64/0/0
Dato: 19.08.2026 Adresse: Carl Konows gate 18 m.fl.

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

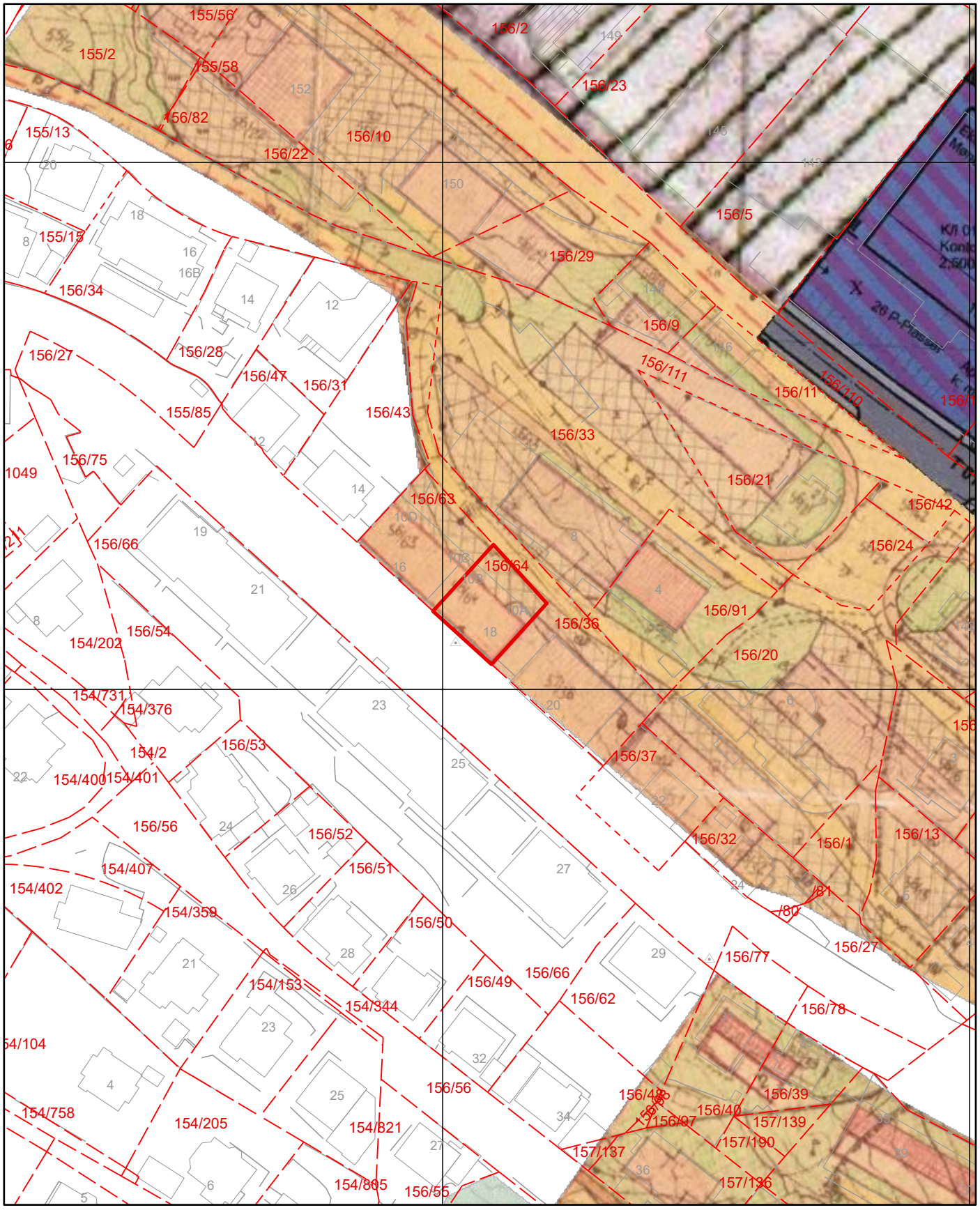
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/64/0/0
Dato: 19.08.2026 Adresse: Carl Konows gate 18 m.fl.

PlanID(er): 63270000,40110000

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

Eiendomsflate



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

MÅLESTOKK 1:1000.

REGULERINGSSJEFEN
I LAKSEVÅG
J.NR.: 410/60.
DATO: 6/12-60.
BILAG: 1
ARKIV:

LAKSEVÅG DEN 1-11-57.
REV. 31-3-58.
1-2-62
20-6-65



Tegnforklaring:

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

Reguleringsplan på grunnen

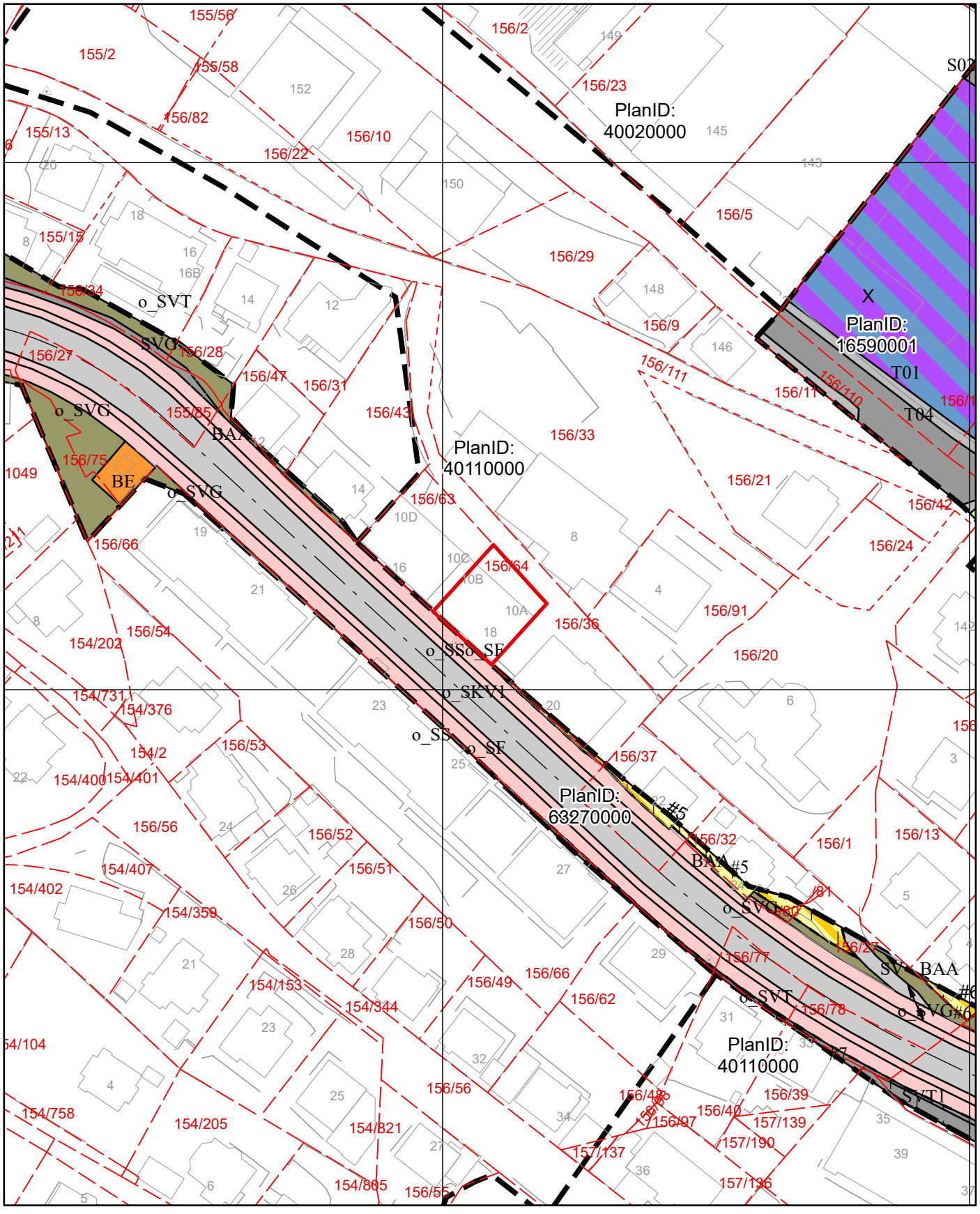
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/64/0/0
Dato: 19.08.2026 Adresse: Carl Konows gate 18 m.fl.

PlanID(er): 63270000,40110000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1221 - Regulert senterlinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Havneområde i sjø

Parkbelte i industristrøk

Privat småbåtanlegg (land)

Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1510 - Energianlegg

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Kommuneplanens arealdel

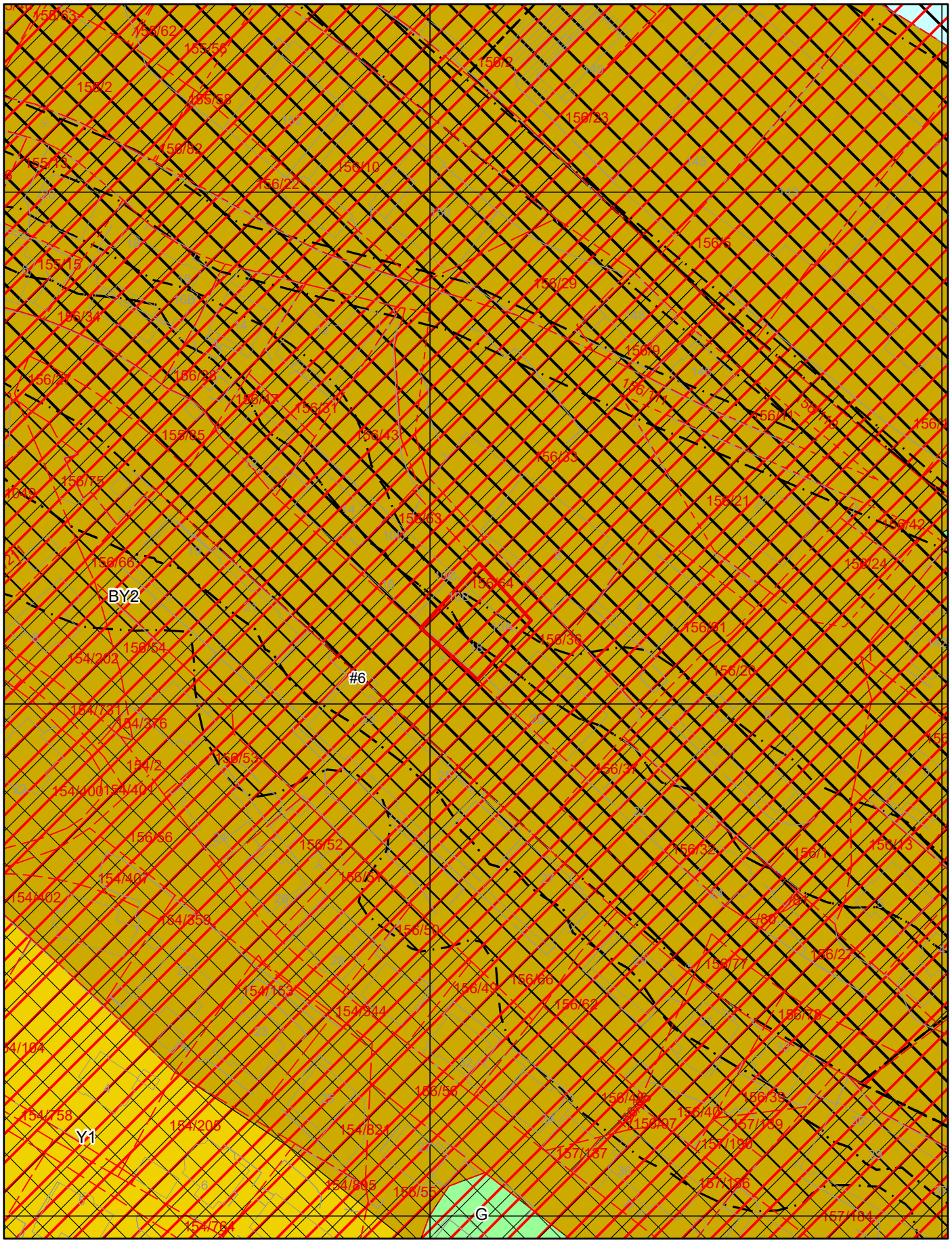
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/64/0/0
Adresse: Carl Konows gate 18 m.fl.

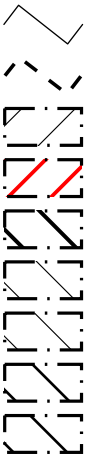
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Nabolagsprofil

Carl Konows gate 18 - Nabolaget Frydenbø - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Carl Konows gate Linje 6, 19, 20, 85	1 min 0 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	22 min 1.8 km
Byparken Linje 1, 2	22 min 1.8 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	6 min 2.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.4 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	8 min 3.2 km
Bergen Private Gymnas	23 min
Metis privatistskole 410 elever	23 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Trygt 66/100

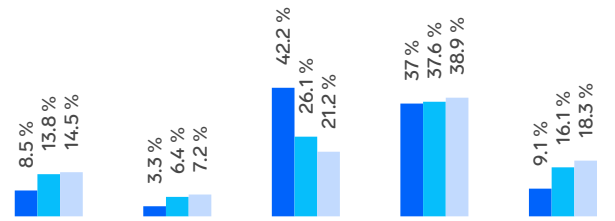
Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	7 min 0.5 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	7 min 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 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

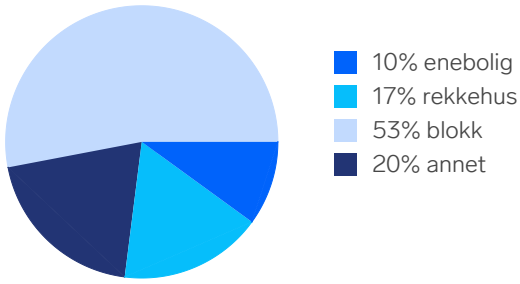
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Sport

Damsgård, Jansonmarken Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Damsgård skole Aktivitetshall	7 min 0.6 km
SATS Damsgård	4 min
EVO Damsgårdssundet	11 min

Boligmasse



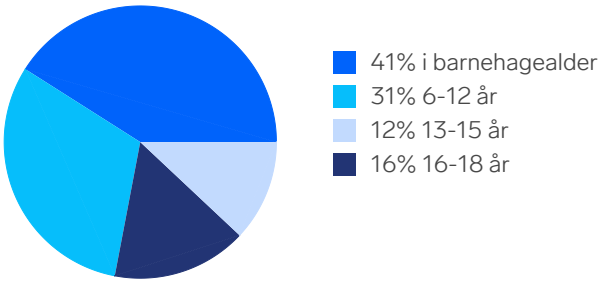
«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	18 min
Apotek 1 Laksevåg	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



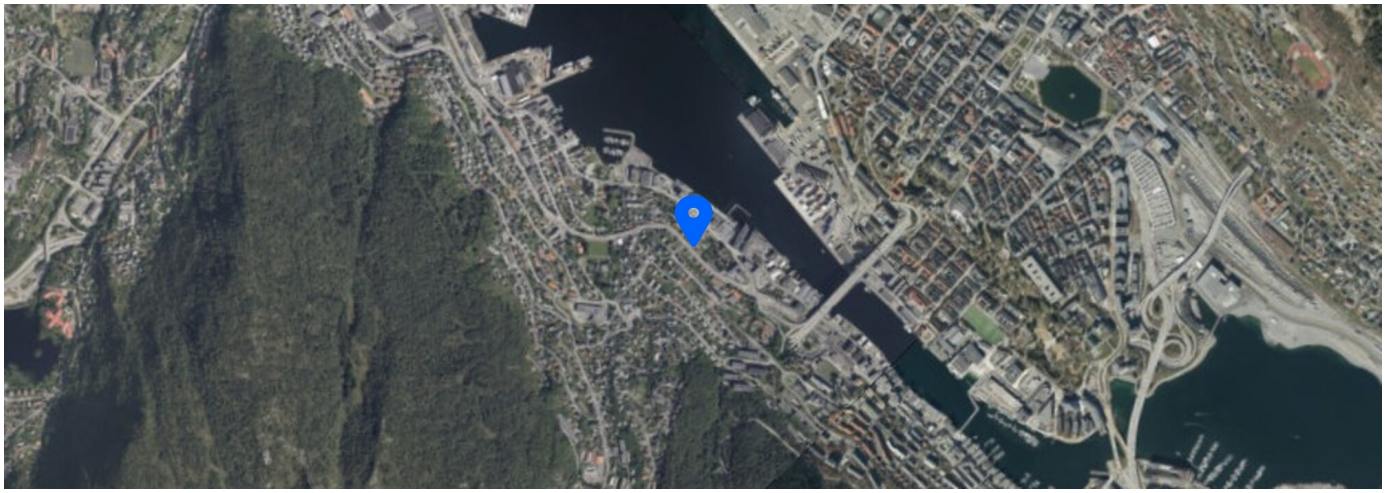
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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