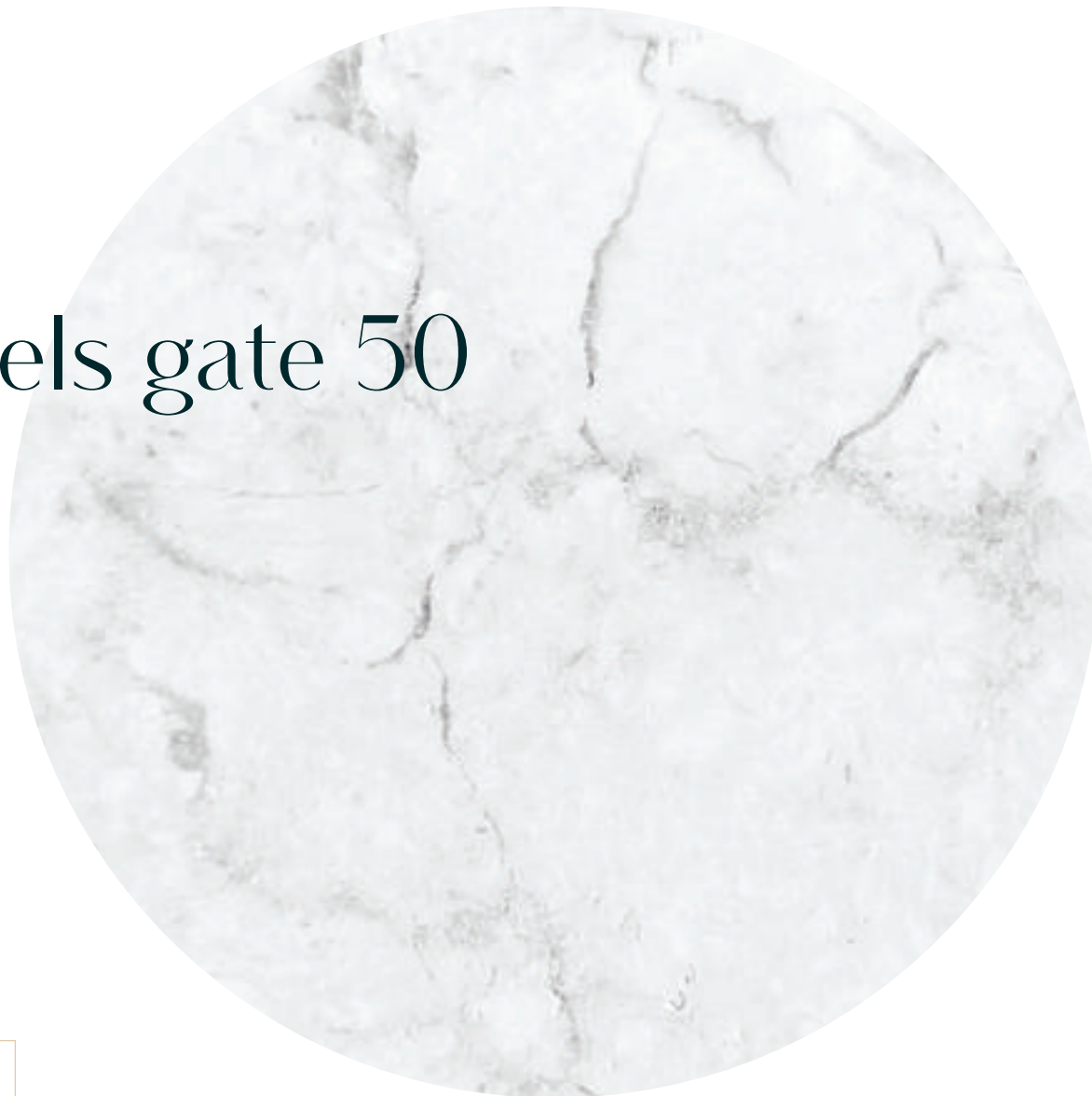




Fosswinckels gate 50

— Velkommen til

Fosswinckels gate 50



Nygårdshøyden

Klassisk 3-roms bygårdsleilighet i vakker Bergensgate! Lekre detaljer.
2,73m takhøyde & varmtvann inkl. Kjøkken fra 2020

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	113 600,-
Totalpris	4 603 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 688,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890
Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Bosett deg i et av Bergen sentrums fineste strøk! Her bor du trygt, rolig og idyllisk - men samtidig svært urbant. Torgallmenningen finner du kun 10 minutters gange fra leiligheten, ellers har du flere dagligvarebutikker rett utenfor gatedøren.

- Fantastiske detaljer!
- Lei ut et soverom skattefritt
- Varmtvann og grunnpakke tv/internett inkl. i felleskostnader
- Tak og vegger er helsparklet og malt siste årene
- 2020: Epoq kjøkken og parkett gulv
- Felles plattning
- Imponerende takhøyde på 2,73 meter
- Fiber
- Ekstern bod rett over egen inngang

I gangavstand:

- Bunnpris, Rema 1000 og Kiwi
- Bybane, byskler, tog og buss
- Trene Sammen og SATS
- UiBs fakulteter og BI
- Byparker og byfjell
- Bergen Storsenter

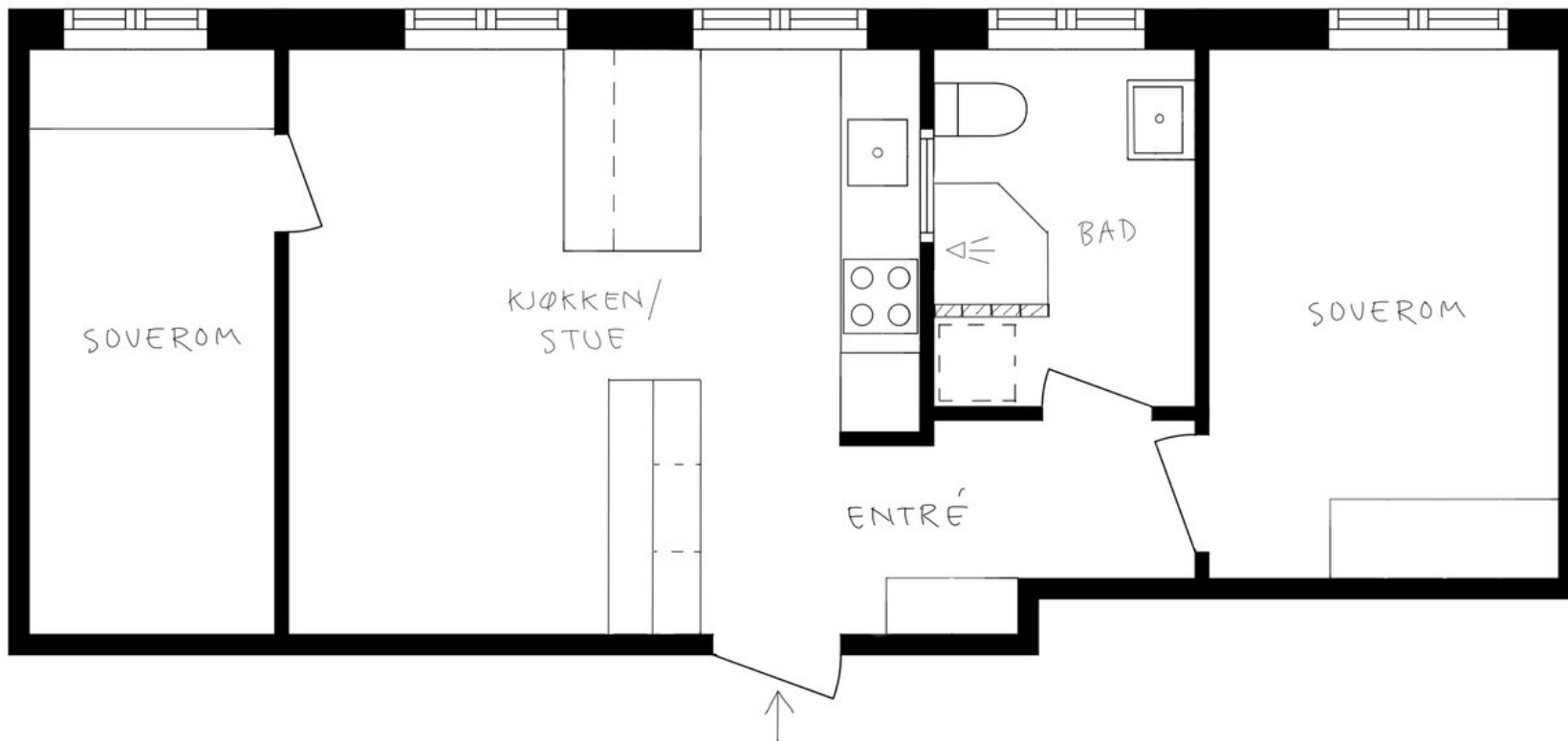
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

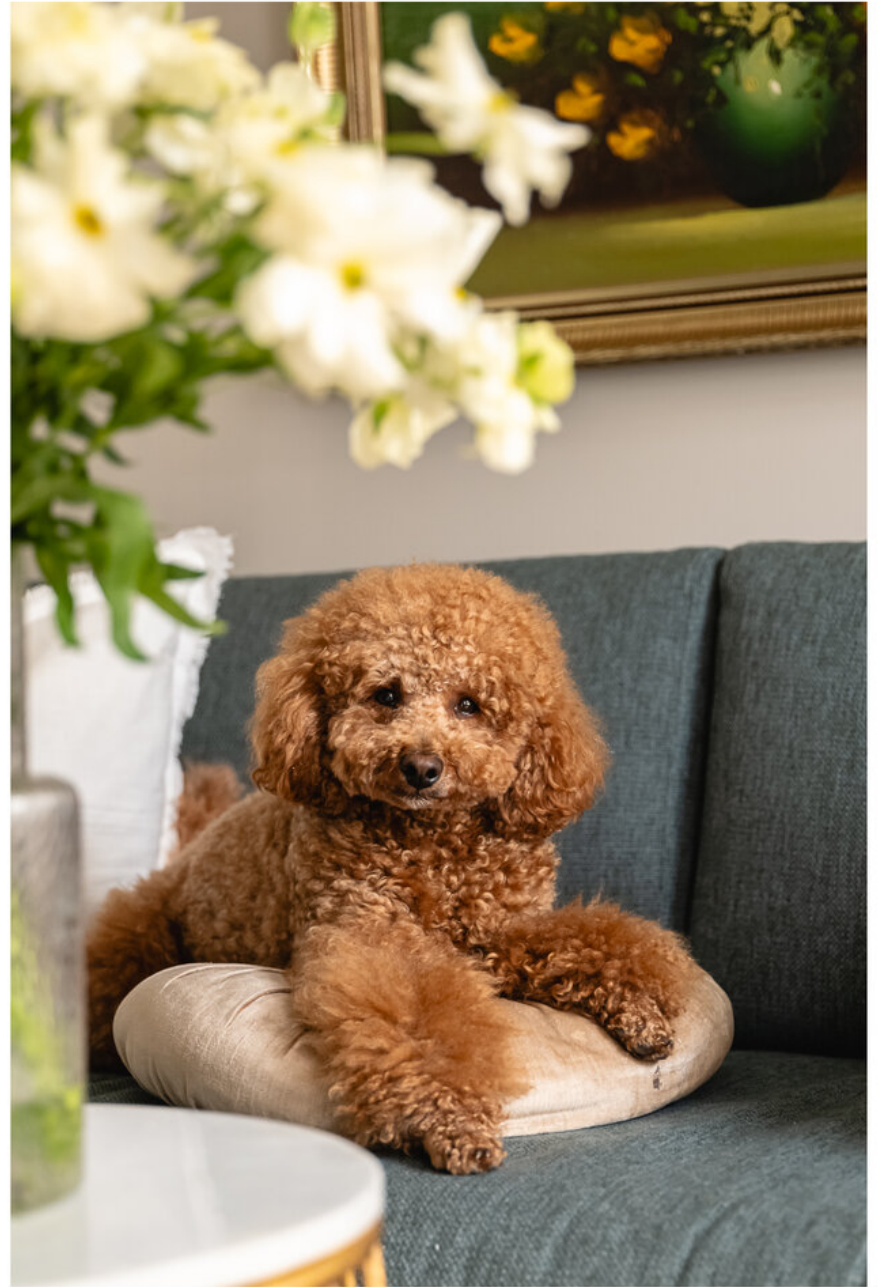
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på 2,8 m².
Total BRA: 54 kvm.

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.



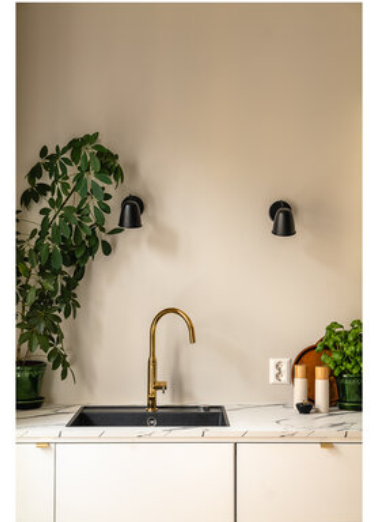
















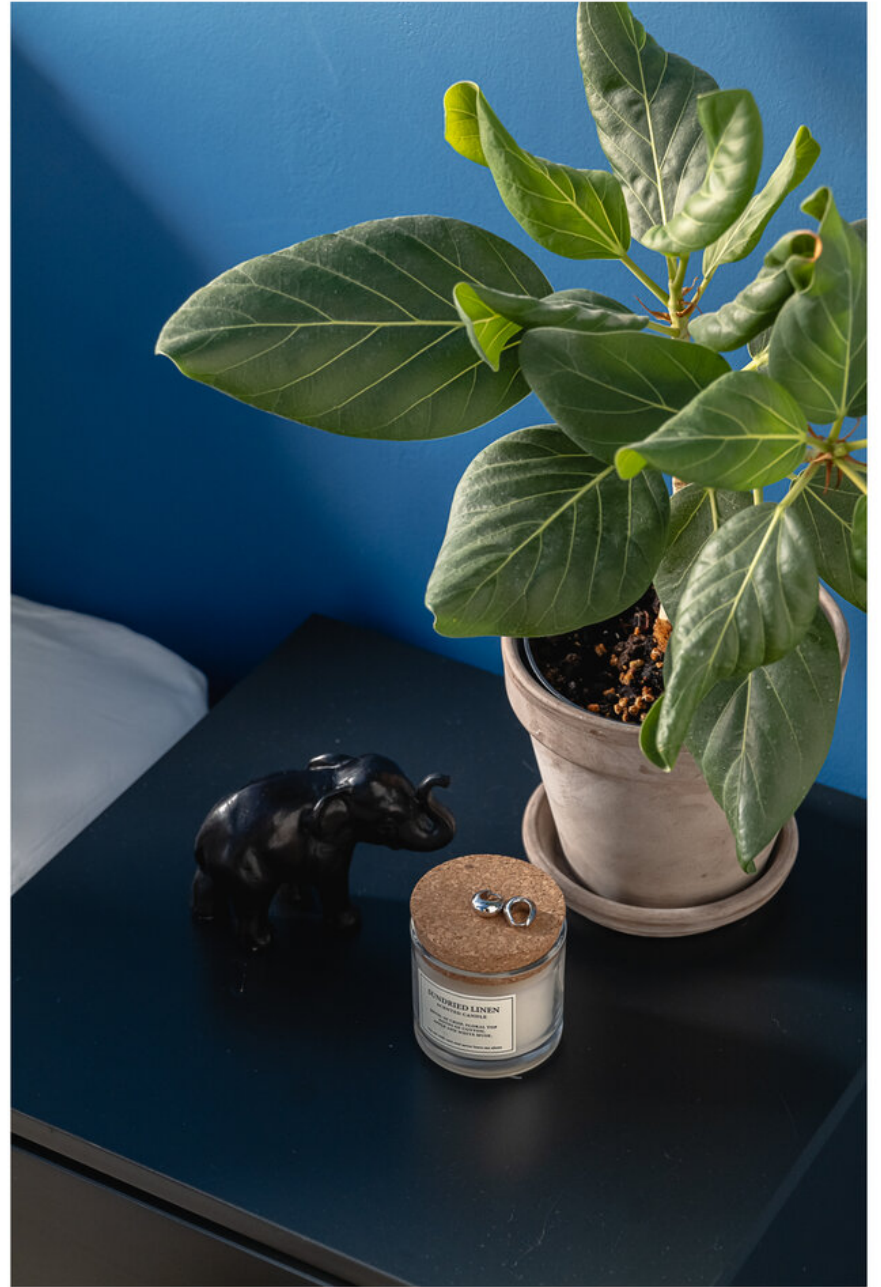
A bed with a green frame and four drawers, topped with a white blanket and three pillows.

A dark wood desk with a green plant and a red candle on top.

Two framed pictures hanging on the wall above the bed.

A pair of white slippers on the wooden floor.



















Media City
Bergen

bybanen
BERGEN LIGHT RAIL

KEOULIS

224

skysst





KIWI mini pris 7-23



BILLIG
KIWI mini pris
89,00
Pr. kg
REKER, LÖSVE
KIWI mini pris

BUNNPRIS

MANDAG - FREDAG

7-22

LØRDAG

9-20

SØNDAG

10-22

BUNNPRIS



BUNNPRIS





7

Universitetsbiblioteket – humaniora





Informasjon

Fosswinckels gate 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

19-0132/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN

Gnr 164, bnr 668, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger

Alise Haukenes

Kjøpesum og omkostninger

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

112 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

113 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

126 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 603 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 616 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1890

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på 2,8 m².

Total BRA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede

garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om sol fra ca. 10/11 - 16/17 midsommers i alle vinduer.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder:

Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod i samme etasje på 2,8 m².

Sameiet har også felles sykkelparkering i kjeller.

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Priser for soneparkering i Sone 2 Nygård:

Bil nr. 1: kr 582,- per måned.

Bil nr. 2: kr 873 per måned.

Firmabil: kr 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 25.04.2025. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger

2020-2024:

- Tak og vegger er helsparklet og malt.
- Plassbygget bokhylle i stue og plassbygget skap i gangen.
- Spotter montert i hele leiligheten.

2020:

- Nytt gulv.
- Nytt kjøkken.

2019:

- Laget nytt soverom i stuen.

Opplyst tidligere:

2006:

- Nytt bad og kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom:

- Byttet servant med servantskap og speilskap.
- Utført av ufaglært.

Varmtvannsbereder:

- Varmtvannsbereder i bod i kjelleren ble byttet i 2021.

Elektrisk anlegg:

- Bergen Fiber installerte fiber i leiligheten i 2023.
- Ernst Eismann Eftf. AS. 2020: Installerte spotter og nye lysbrytere i hele leiligheten.

- 2021: Nye stikkontakter, sikring og lys i forbindelse med oppussing av kjøkken. (boligmappa)

Vann/avløp:

- Rørlegger fra Montera koblet til vasken og oppvaskmaskin etter oppussing av kjøkken i 2021.
- Noen andre leiligheter i bygget har hatt tette rør.

Bruksendring:

- 2019: Laget et soverom i stuen.

Annet arbeid på eiendommen/leiligheten:

- Fasade& Interiørgruppen AS, 2020. Malere sparklet taket og jeg har pusset opp resten av leiligheten.
- Utført av både ufaglært og faglært.

Radon:

- Leilighet i 3. etasje.

Skjevheter:

- Det er skjeve gulv i leiligheten, bygget er fra 1890.

Planer i området:

- Det arbeides med utbygging av bossnett i nabolaget.

Planlagt arbeid - økte kostnader:

- Sameiet skal bytte vinduer snart, dette skal avklares mer i detalj på årsmøtet i april.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur av mur konstruksjoner.
- Yttervegger av mur konstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Sperretak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer og dører, grunnet alder.
- Etasjeskille og gulv på grunn grunnet totalt avvik på mellom 15 og 30 mm i tillegg til lokale skjevheter.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Elektrisk, grunnet det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført før 2020/2021.
- Overflater - bad, grunnet gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn antatt tettesjikt ved døråpning.
- Membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Gulvvarme på bad.

Ventilasjon:

- Sentral avtrekk (mekanisk).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 688,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, varmtvann, byggforsikring, strøm i fellesareal, driftsutgifter, dugnad og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 13 430,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 884 752,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 539 009,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

- Grunnpakke TV/internett levert av Bergen fiber/Altibox er inkludert i felleskostnadene. I grunnpakken kan man velge mellom høy hastighet på internett eller tv-kanaler. Hvis man vil oppgradere påløper det en kostnad utover det som er dekket i felleskostnadene.

- Det er fiber gjennom sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fosswinckels gate 50, orgnr. 987458925

Om sameiet

Sameiet består av 15 eierseksjoner.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2024 et positivt resultat på kr. 325 697,-. Resultatet overføres til egenkapital i sameiet.

Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til personer om ikke er seksjonseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dette innebærer blant annet at hver boenhet må ta del i vask av fellesareal. I

tillegg informerer styreleder om at alle eiere i sameiet forplikter seg til snømåking.

Det oppfordres til å være med på dugnad. Man vil få utbetalt kr. 3.000,- i 2026 for deltakelse.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt men skal holdes slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å holde dyr (for eksempel i bur) utendørs.
- Det er til enhver tid eiers plikt å fjerne ekskrementer.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 76405020

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 300 kvm (Eiertomt)

Felles tomt for sameiet. Tomten er for det meste bebygd med en felles platting i bakgård.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles

visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Fosswinckels gate 50 - en ærverdig bygård på populære Nygårdshøyden.

Høyden bærer et historisk preg med herskkelige bygårder og velholdte bergenshus. Bor du i Fosswinckels gate, har du nærhet til alt Bergen sentrum har å by på. Her får du gleden av å bo i et av Bergens fineste nabolag - trygt, enkelt og urbant.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gange i begge retninger. Her kan du velge mellom Kiwi i Strømgaten eller søndagsåpne Bunnpris i Nygårdsgaten.

Dersom du har behov for et bredere servicetilbud, er det kun et kort rusletur inn til sentrumskjernen med flere kjøpesentre, restauranter, kafeer, kino, teater og biblioteker.

Fra gatedøren er det en kort spasertur til populære byparker og rekreasjonsområder. På sommerstid kan solen nytes i Nygårdsparken - en fin plass å samles for grilling og hygge. Ellers er det kun et par minutter gange til idylliske Muséhagen hvor du kan nyte et godt måltid og en kaffekopp på Christie Café. Nordnesparken finner du ca. 20 minutter gange fra boligen. Parken ligger på

tuppen av Nordnes og kan by på fri utsikt over innseilingen, Vågen, Ytre Sandviken, Askøy, Laksevåg og Damsgård. En kveldstur her er virkelig å anbefale! Videre har du Nordnes sjøbad som tilbyr den herlige kombinasjonen av et friskt sjøbad og et oppvarmet basseng. Her er det også garderober og badstue.

Glad i å gå på tur i fjellet? Da kan du gå bort til Fløibanen på ca. 15 minutter. Herfra har du et bredt utvalg av flotte naturstier tilknyttet Fjellveien. På Fløyen er det flere skjulte perler for de som er glad i hengekøyetilværelsen. Fløyen er ikke bare en destinasjon, men også et knutepunkt for flere turstier videre i alle retninger. Her kan du gå videre til Fjellhytten, og ned igjen mot Starefossen. Har du god tid, er en tur over Vidden verd å prøve ut. Da kan du gå videre mot Rundemannen, og videre derfra mot Ulriken. Denne turen tar ca. fire-fem timer å gjennomføre. Sandviksfjellet kan også anbefales! Her finner du turer passende alle, enten om du tar en rolig tur opp til Sandviksbatteriet, eller om du går videre derfra opp til Stoltzen.

For studenten er denne beliggenheten helt ypperlig! UIBs fakulteter ligger i nabolaget, med kort gange til samtlige. Ellers er det kort gangavstand til BI, Universitetsbiblioteket, Universitetsmuseet og studentsenteret. Student på NHH eller HVL? Da kan du ta bussen/bybanen fra Nygård/Florida, kun en liten spasertur unna.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?

- Bokhylla i stua. Kommer til å savne følelsen av å sitte ved kjøkkenøya eller i sofaen når solen treffer inn gjennom vinduet. Kommer til å savne muligheten til ekstra skattefri inntekt ved å leie ut et rom (kan sikkert lett få 7000kr), og det å ha et eget kontor/gjesterom når jeg ikke leide ut.

Kommer til å savne hvor sentral leiligheten er, uten at det går på bekostning av støy. Det er overraskende stille her. I tillegg er alt jeg trenger bare en kort gåtur unna. Hjem fra byen tar ca. - 10-20 min (avhengig av hvor man går ut ofc), masse butikker er 10-15 min unna. Har Kiwi, Rema og bunnpris rett ved. Meny og Extra er 10 min unna (storsenteret). Det er masse bysykkel-stativer i nærheten, som gjør at hvis man skal litt lenger er det veldig lett. Bybanen er 3 min unna, samme med bussholdeplass (Nygård). Bystasjonen er 10 min unna. Oppsummert: alt er rett ved.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?

- Jeg liker godt å gå rundt Store Lungegårdsvannet eller over til Gyldenpris. Ellers er det helt fantastisk å rusle bort til Nordnes og se på alle de vakre bygårdene og små Bergenshusene. Både Løvstakken og Fløyen er bare 30 min unna, så det er heller ingen problemer å ta seg en fjelltur etter jobb/skole eller i helgene. Nygårdsparken har blitt kjempesnytt etter den ble rehabilitert, så her er det veldig populært å nyte en varm sommerdag. Eventuelt på BI-stranden eller Marineholmen hvis man vil bade eller ta badstue (under 10 min å gå).

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?

- Nygård, tar meg under 3 min å gå hit. Her går bybanen (til Bergen sentrum og Flesland) og 12 (til Lægdene - Montana / Lønborglien) og 13 (til Solheimsviken). Bergen busstasjon er 10 min unna.

Hvordan er nabolaget?

- Jeg er kjempesnytt. Nabolaget er rolig. Jeg møter så mange hyggelige mennesker i nabolaget og jeg har alt jeg trenger: Dagligvare, kafe, treningssenter (Sats 2 min unna, Sammen 7 min unna, Barry's 7 min unna). Det er kort avstand til de fleste studiesteder (UiB: Matnat, SV, HF, Jussen, BI, bruker kanskje 20 min til NHH). Det ryktes at de som drev Bod 24 skal åpne opp noe ved siden av realfagbygget (1 min unna leiligheten).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehab. seksjoner - boligbygg, datert 15.10.1993.

Det foreligger attest for innredning av en 2 værelsesleilighet med kjøkken i 3. etasje, datert 08.12.1951.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Boligen ligger i følgende hensynssoner iht. kommuneplanen:

- Kulturmiljø: Nygårdshøyden, 100%.
- Kulturmiljø: Historisk sentrum, 100%.
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone, 100%.
- Gul støy: Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone, 100%.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPS 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 64170000

Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 bnr 726 mfl., Energiteknologibygget Allégaten

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 21338995

Universitetet i Bergen planlegger å bygge et nytt Energiteknologi-bygg (EnTek-bygget) i tilknytning til Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet på Nygårdshøyden. Nybygget skal erstatte Auditoriebygget (Allegaten 66 og 68) som forutsettes revet. Det skal i tillegg vurderes muligheten for å bygge studentboliger innenfor planområdet.

Eiendommen ligger like ved planområdet og det må forventes byggestøy og byggearbeid i området.

Planid: 66410000

Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 bnr 859 mfl., Lars Hilles gate - Nygårdsgaten

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 202220592

Planområdet utgjør ca. 4100 m2 og ligger i Lars Hilles gate 25 i Bergen sentrum. Planen regulerer for sentrumsformål hvor formålene kontor, forretning, tjenesteyting, bevertning og bolig inngår. Planområdet består av åtte eiendommer hvorav tre skal bebygges. Planen innebærer full utbygging av 164/1371, 164/945 og 164/859 med fasader mot Lars Hilles gate og Nygårdsgaten samt friområde (164/1319, 164/858) i midten av kvartalet. Fasader mot Lars Hilles gate blir høyere enn mot Nygårdsgaten for å harmonisere med gatesnitt og bebyggelsen rundt. De andre eiendommene som inngår i planområdet er Kardemommehuset 164/1400, fredet veteranstasjon 164/947 og tidligere Minde sjokoladefabrikk 164/940, samt deler av 164/1321 og 164/855. Det må forventes noe byggestøy og byggearbeid i området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 164/722

Bygningsnr: 139709489-1

Endring: Ombygging

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 08.11.2024

Saksnr: 202414208

Bruksendring/ombygging av Allégaten 44. Dette kan medføre noe byggestøy og byggearbeid i området.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/668/8:

06.10.2003 - Dokumentnr: 32125 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2003 - Dokumentnr: 32125 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/762

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 15

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det er laget til et ekstra soverom i stuen. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men det foreligger visse krav til rømning, størrelse (volum), størrelse på vindu, takhøyde o.l. Selger påtar seg ikke ansvar for at soverommet ikke oppfyller kravene.

Det opplyses om at styret planlegger å gå til innkjøp av nye inngangsdør til bygget i 2025. Kostnadene for denne vil dekkes av oppsparte midler. For øvrig er det planlagt vedlikehold av vinduer, balkongdører og fasade fremover. Styret jobber med innhenting av tilbud og en mer konkret plan. Sameiet har økt sparingen betraktelig de siste årene, og kostnadene for vedlikeholdet skal i hovedsak betales for med oppsparte midler. Det vurderes om det er behov for en mindre egenandel fra hver seksjonseier. Dersom det blir behov for det vil det varsles i god tid i forveien.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud,

aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,10% av salgssum

Grunnpakke kr 12 000,-

Nordvik markedsføring kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 008,-

Samlet skal selger betale kr. 133 198,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956



Vedlegg

Fosswinckels gate 50



Scandic

KODE

Fosswinckels gate 50

Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 🚶 2.5 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	5 min 🚶 0.4 km
Metis privatistiskole 410 elever	5 min 🚶 0.4 km

Offentlig transport

Nygård Linje 12, 13	4 min 🚶 0.3 km
Nygård Linje 1	4 min 🚶 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 0.9 km
Bergen Flesland	20 min 🚶

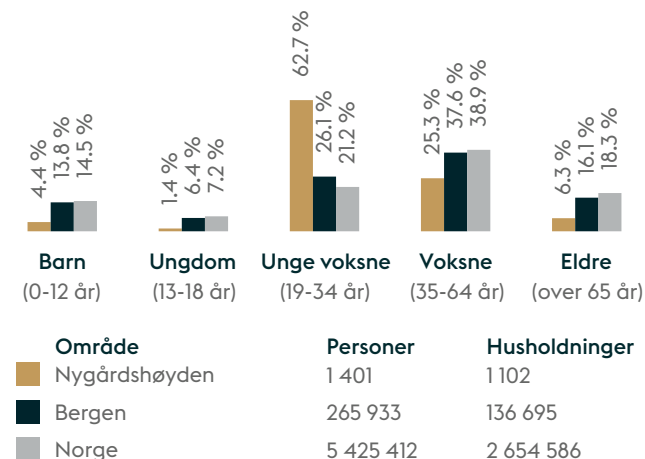
Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min 🚶
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 🚶 0.7 km
Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten	3 min 🚶
Kiwi Strømgaten	4 min 🚶

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Opplevd trygghet

Trygt 59/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

⚽ Bergen maritime vid. skole	5 min	↗
⚽ Studentsenterets idrettshall	7 min	↗
🚶 NEXT Bergen	3 min	↗
🚶 SATS Bergen LHG	4 min	↗

«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

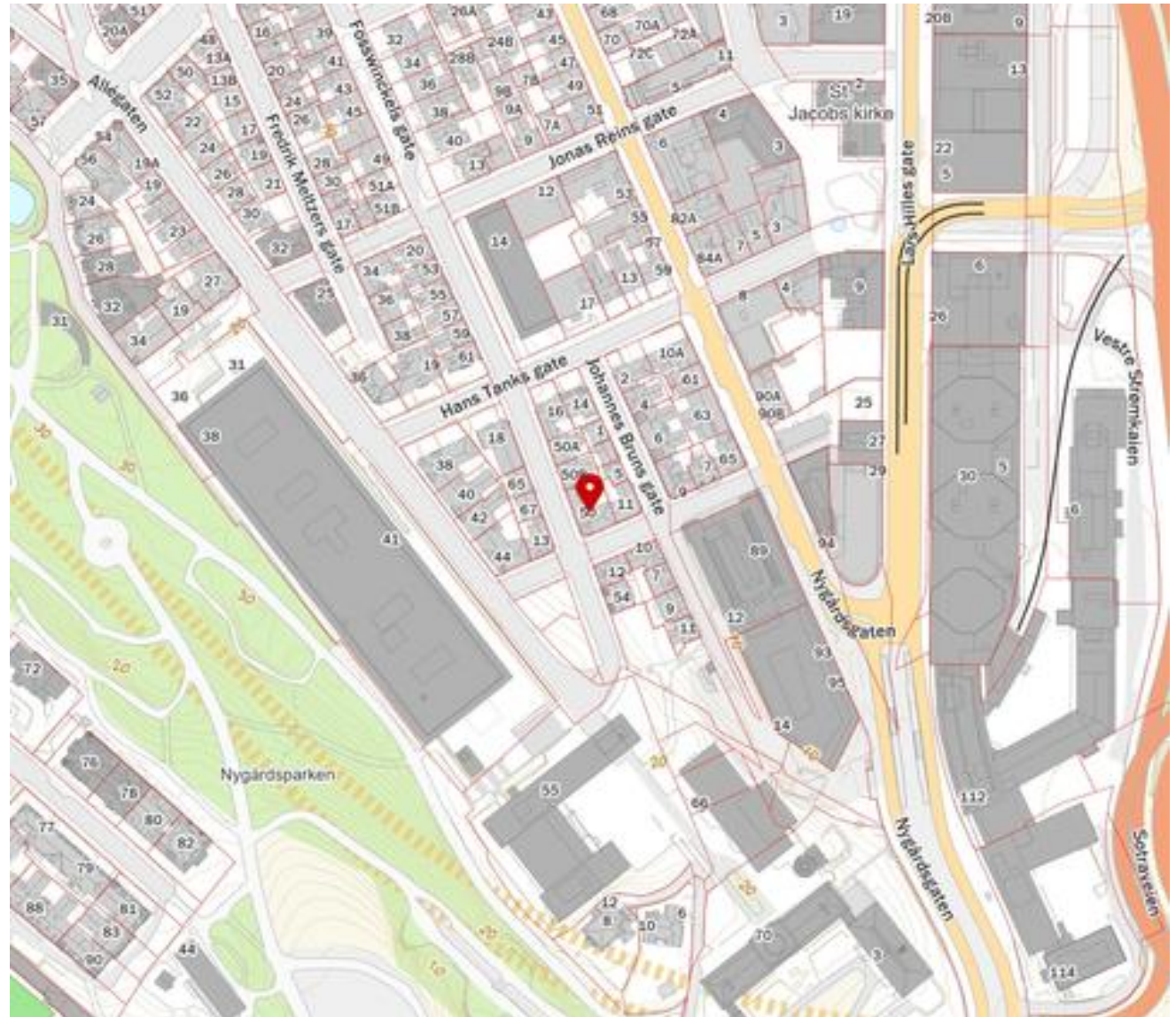
Veldig bra 83/100

Shoppingutvalg

Bra 73/100

Trafikk

Lite trafikk 73/100



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

Fosswinckels gate 50 5008 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890
BRA: 54 m²
BRA-i: 51 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29902>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

Noen vinduer henger litt i karm.
Elers normalt god stand alder tatt i betraktning.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Lokale stoppekraner på hva bad og kjøkken.
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført før 2020/2021(TG 2)

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Oppkant på underliggende gulvbelegg ved dør. Høyde på denne er dog ikke mulig å kontrollere uten å demontere terskellist under dør.

Fallforhold et vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes i retning av sluk men er ikke helt i tråd med krav i veiledning til forskrift.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn antatt tettesjiktet ved deråpning (TG 2).

Overflater fremstår ellers i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales å etablere drenshull i gulvskinne mot dusjsone for tilkomst til sluk ved evt lekkasjer utenfor dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.4.2025	11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Alise Haukenes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909
Firma:	Frøyen Taket AS	Epost:	thomas@froyentakst.no
Adresse:	Krakhellevagen 383, 6924		
Hardbakke			



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre ferdypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fosswinckels gate 50, 5008 Bergen						
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	164	Bruksnr:	668	Festenr:	
Seksjonsnr:	8	Andelenr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1890 - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEÅR

Grunnmur av mur konstruksjoner. Yttervegger av mur konstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Sperretak tekket med takstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Sentralt avtrekk (mekanisk)

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Ny kjøkkeninnredning (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2004	Oppgradert/modernisert bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1993	Leiligheten ble betydelig renoveret og fornyet (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	51	0	0	0
3. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	54	51	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	51	0	- Entré/gang: 6,1 m ² - Stue/kjøkken: 18,1 m ² - Soverom 1: 8,5 m ² - Bad: 5,2 m ² - Soverom 2: 10,6 m ² - Takhøyde stue: 2,73m	
3. etasje	3	0	3	2,5 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipelep etc.	- Eksternt bod: 2,8 m ²
Totalt m²	54	51	3		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekammer. Entréer med Brann-/fydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1982.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Noen vinduer henger litt i karm. Ellers normalt god stand alder tatt i betraktning. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (køl/frys) Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er dog downlights i himling. Disse er ikke demontert for kontroll av bakomliggende brannskille.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagsstovforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslar, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Kun innvendige og synlige avløpsrør i selve leiligheten er kontrollert.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
--	--------

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Ukjent alder.	
---------------	--

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger TG-2

Lokale stoppekraner på hva bad og kjøkken. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Nyere kurser i sikringskap (ukjent alder)
2020/2021:
Nye kurser + diverse arbeider ifm kjøkken (har dokumentasjon på dette)

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillopp eller varmgang i anlegget?	Nei
--	-----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført før 2020/2021(TG 2)	
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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Sentraitt avtrekk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Registreres trekk i ventil på bad. Kapasitet er ikke kontrollert.	

6.9 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
I sluk er det synlig gulvbelegg. Oppgradering i 2004 er derfor trolig utført som en modernisering med fliser på eksisterende gulvbelegg som tjener som membran på gulvet. Alder på gulvbelegg er derfor ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Oppkant på underliggende gulvbelegg ved dør. Høyde på denne er dog ikke mulig å kontrollere uten å demontere terskellist under dør. Fallforhold er vurdert å være tilstrekkelig da vann ledes i retning av sluk men er ikke helt i tråd med krav i veiledning til forskrift. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn antatt tettesjikt ved deråpning (TG 2). Overflater fremstår ellers i normalt god stand alder tatt i betraktning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefales å etablere drenshull i gulvskinne mot dusjsone for tilkomst til sluk ved evt lekkasjer utenfor dusjsone.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt røringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Gulvmontert toalett	
- Benkeskap med servant	
- Opplegg for vaskemaskin	
- Dushjørne	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. 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.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6:10 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:11 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:14 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:15 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:17 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6:18 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Utbytt dato
6. apr. 2025
Oppdragsnummer
19-0132/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN	Meglerfirma Nordvik Bergen
Selgere Alise Haukenes	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 4. januar 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 76405020 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet servant med servantskap og speilskap.

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Varmtvannsbereider i bod i kjelleren ble byttet i 2021

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen Fiber installerte fiber i leiligheten i 2023. Ernst Eismann Etf. AS. 2020: Installerte spotter og nye lysbrytere i hele leiligheten. 2021: Nye stikkontakter, sikring og lys i forbindelse med oppussing av kjøkken. (boligmappa)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Rørlegger fra Montera koblet til vasken og oppvaskmaskin etter oppussing av kjøkken i 2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2019: Laget et soverom i stuen

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade& Interiørgruppen AS, 2020. Malere sparklet taket og jeg har pusset opp resten av leiligheten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i 3. etasje

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er skjeve gulv i leiligheten, bygget er fra 1890.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Noen andre leiligheter i bygget har hatt tette rør.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller liknende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Det arbeides med utbygging av bossnett i nabolaget.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften / fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Sameiet skal bytte vinduer snart, dette skal avklares mer i detalj på årsmøtet i april.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

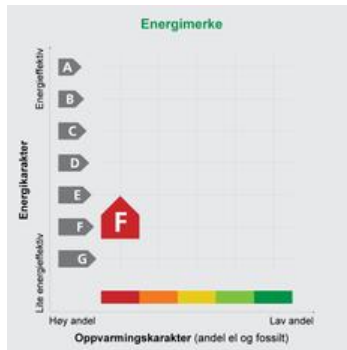
Oppdragsnummer: 19-0132/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fosswinkels gate 50
Postnr	5008
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	668
Seksjonsnr.	8
Festnr.	
Bygn. nr.	139709454
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-949380
Dato	13.11.2018

Innmeldt av Dyveke Meland



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Bruken har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljert varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fosswinckels gate 50
 Postnr/Sted: 5008 BERGEN
 Leilighetsnummer:
 Bolignr:
 Dato: 13.11.2018 12:37:52
 Energimerkenummer: A2018-949380
 Ansvarlig for energiattesten: Dyrveke Meland
 Energimerking er utført av: Dyrveke Meland

Gnr: 164
 Bnr: 668
 Seksjonsnr: 8
 Fester:
 Bygnnr: 139709454

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være uttetheter 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. Uttetheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Opplysninger fra

Sameiet Fosswinckels gate 50

VEDTEKTER FOR SAMEIET Fosswinckelsgate 50

1. Formål

Sameiets navn er Fosswinckels gate 50 og består av 15 eierseksjoner.

Eiendommen gnr. 164 bnr. 668 i Bergen kommune ligger sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vikt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og /eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

Hver seksjon har tilhørende bod-arealer ihht følgende oversikt og spesifikasjon;
Seksj. nr 1, U.etg 2 Boder i U.etg, hhv 5,0m² og 1,4m². Største bod er innlemmet i bruksenhetens hovedareal.

Seksj. nr 2, 1.etg	1 Bod i 1.etg, 3,6m ²
Seksj. nr 3, 1.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m ²
Seksj. nr 4, 1.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m ²
Seksj. nr 5, 2.etg	1 Bod i 2.etg, 3,6m ²
Seksj. nr 6, 2.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m ²
Seksj. nr 7, 2.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m ²
Seksj. nr 8, 3.etg	1 Bod i 3.etg, 3,6m ²
Seksj. nr 9, 3.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m ²
Seksj. nr 10, 3.etg	2 Boder i kjeller, hhv 2,5m ² og 1,9m ²
Seksj. nr 11, 4.etg	1 Bod i 4.etg, 3,6m ²
Seksj. nr 12, 4.etg	1 Bod i kjeller, 3,1m ²

Seksj. nr 13, 4.etg	1 Bod i kjeller, 3,1m ²
Seksj. nr 14, 5.etg	1 Bod i 5.etg og 1 bod i kjeller, hhv 1,4m ² og 1,4m ²
Seksj. nr 15, 5.etg	2 Boder i kjeller, hhv 4,0m ² og 1,4m ²

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 formann og 3 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvvalg kan skje.

Formann og ett styremedlem forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsiktinger etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer /ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler innen den 1. i hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierene har panterrett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Husordensregler for Sameiet Fosswinckelsgate 50

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Bestemmelsene i husordensreglene er vedtatt på årsmøte 2004 og er vedlegg til vedtektene.

1. alminnelige ordensregler.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at andre ikke sjeneres.

Fellesarealer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til boder og andre fellesarealer holdes låst.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander utendørs eller i fellesarealer som kan være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også egen altan.

Postkassene i inngangspartiet skal være tydelig merket med navneskilt.

Hver boenhet må ta del i vask i fellesareal. Det blir vast fra en etasje til en annen, pluss gang utenfor leilighet 1 gang pr. Uke. Se eget vedlegg.

2. Leiligheten og boområdet.

Uro i leiligheten skal unngås fra kl. 22:00 – 07:00 på hverdager, lørdager fra kl 24:00 – 08:00. Bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin skal unngås i dette tidsrom såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje fra lø 08:00 – 20:00 på hverdager. I tidsrommet 20:00 – 08:00 alle dager skal det ikke forekomme støyende ferdsel via porter og branntrapp.

3. Dyrehold

Dyr skal holdes slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å holde dyr (for eksempel i bur) utendørs. Det er til enhver tid eiers plikt å fjerne ekskrementer.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6692
Sameiet Fosswinckels Gate 50

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fosswinckels Gate 50

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 10. april kl. 18:00 og lukker 13. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6692>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 10. april kl. 18:00 , Fosswinckels Gate 50, leilighet nr. 8 eller digitalt hvis man ikke kan stille fysisk..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Dugnad 2024
8. Vedlikehold

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Fosswinckels Gate 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Alise Haukenes velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Kyrre Larsen Marøen og Jone Michaelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 19

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0. Styret ønsker heller at pengene går til vedlikehold enn styrehonorarer, i stor grad pga. at mye forsvinner til arbeidsgiveravgift og skatt.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alise Haukenes

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Vikøren
- Soizic Solena Le Guen
- Torstein Peder Frøholm

4 av 19

Sak 7

Dugnad 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnadperioden i år går fra 1. mars til 31. mai. Dette bør gjøre det enkelt å finne tid for alle eiere til å delta.

Ved deltakelse på dugnad vil det bli utbetalt kr 1200 når dugnadsperioden er over og man har meldt ifra til styreleder om deltakelse.

Link til dugnadsskjema:

https://docs.google.com/document/d/1eFka4DG5P_4kiz6CTInEcwRs9PqEFbQzPxEYxCZM0WQ/edit?usp=sharing

Forslag til vedtak

Sak ment som informasjon til årsmøtet, ingen vedtak.

Sak 8

Vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Sak ment for informasjon)

Sameiet har spart mye penger de siste årene øremerket for vedlikehold og tiden nærmer seg for at vi kan gå igang med vedlikeholdet. Styret undersøker mulighetene for hvor tidlig vi kan gå i gang. Målet er enten sensommeren 2024 eller sommeren 2025.

Det styret har vurdert som mest "kritisk" er fasade på fremsiden av bygget, altså det som er synlig for alle som går forbi bygget vårt. Her vil vi helst ta fasade og vinduer i samme runde, for å spare penger på stillasleie blant annet.

Forslag til vedtak

Vi gjennomfører vedlikehold på fremsiden av bygården først.

ÅRSRAPPORT FOR 2023**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alise Haukenes	Fosswinckels Gate 50
Styremedlem	Soizic Solena Le Guen	Fosswinckels Gate 50
Styremedlem	Kyrre Larsen Marøen	Fosswinckels Gate 50
Styremedlem	Jørgen Vikøren	Fosswinckels Gate 50

Valgkomiteen**Kontaktinformasjon****Styret**

Styret har ikke kontorsted.

Styret kan kontaktes på e-post Fosswinckelsgate50@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fosswinckels Gate 50

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Fosswinckels Gate 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987458925, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 668

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fosswinckels Gate 50 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Det var gjennomført 2 styremøte i 2023.
- Styre planlegger vedlikehold av fasade og bytte av vinduer sommeren 2025. Dersom det lar seg gjøre økonomisk, ønsker styre å gjennomføre dette fasadearbeidet sensommeren 2024. Styret er i dialog med entreprenører.
- Det ble byttet internett/TV-leverandør i 2023 fra telenor til Bergen Fiber/Altibox. I denne prosessen ble kobberkabler i bygget erstattet med fiber. Prosessen ble ferdig april 2023.
- Styret vedtok å flytte kr 400.000 fra brukskonto i OBOS til høyrente konto i DNB.
- Det ble avholdt dugnad i 2023. Det ble blant annet kuttet ned trær i bakgården i tillegg til vanlig dugnad. Styret ser på muligheter for å få deltagelse på dugnad opp. På grunn av lav deltagelse på dugnad har styret vedtatt å øke dugnadsandelen av felleskostnadene til kr 300 per måned. Dette blir utbetalt ved deltagelse på dugnad. Deltagelsen registreres på google form (lenke i Vibbo).

Fremtidige planer:

- Styre planlegger vedlikehold av fasade og bytte av vinduer sommeren 2025. Dersom det lar seg gjøre økonomisk, ønsker styre å gjennomføre dette fasadearbeidet sensommeren 2024. Styret er i dialog med entreprenører.
- Om ca. 4-5 år planlegges vedlikehold og bytte av vinduer i bakgård.
- Styret ønsker å bytte inngangsdør innen 5 år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsbudsjett for 2023 som ligger i årsrapporter for 2023 inneholder feil tall i forhold til det som ble budsjettert av styret. Det har kommet inn en post på finanskostnader på kr 207.000 som er uriktig.

Se vedlagt driftsbudsjett fra 2023 som viser det faktiske budsjettet som styret vedtok i 2022.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at regnskapsfører har ført på en finanskostnad som ikke er reell.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 852.726.

Store deler av sameiets egenkapital er planlagt i vedlikeholdsarbeid i de nærmeste årene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 36.000 til vedlikehold som omfatter uforutsette hendelser. Styret undersøker muligheten for større vedlikehold sensommeren 2024. Dersom det lar seg gjøre vil resultatet for 2024 være betydelig høyere enn budsjett.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret antar at denne holdes likt som de senere år.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fosswinckels Gate 50.

Lån

Sameiet Fosswinckels Gate 50 har ikke langsiktig gjeld.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024. I tillegg er det en økning på kr 300 per måned i dugnadsandel. Denne vil bli tilbakebetalt ved deltagelse på dugnad.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50
ORG.NR. 987 458 925, KUNDENR. 6692****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	527 508	451 410	527 000	580 000
SUM DRIFTSINNEKTER		527 508	451 410	527 000	580 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-2 497	0	0	0
Styreonorar	4	-8 000	0	0	0
Forretningsføreronorar		-47 560	-45 730	-48 000	-49 920
Konsulentonorar	5	-4 125	-2 640	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-19 433	-4 200	-61 000	-36 000
Forsikringer		-49 844	-58 914	-65 000	-60 000
Energiføring		-76 746	-90 847	-98 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 083	-103 151	-104 000	-86 220
Andre driftskostnader	7	-7 888	-5 426	-11 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-307 176	-310 908	-392 000	-333 140

DRIFTSRESULTAT

		220 332	140 502	135 000	246 860
--	--	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	8	14 981	6 224	0	9 000
Finanskostnader		0	0	-207 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 981	6 224	-207 000	9 000

ÅRSRESULTAT

		235 313	146 726	-72 000	255 860
--	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		235 313	146 726		
--------------------------	--	---------	---------	--	--

SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50
ORG.NR. 987 458 925, KUNDENR. 6692

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 856	6 394
Forskuddsbetalte kostnader		17 320	68 881
Andre kortsiktige fordringer	9	-3 290	-3 290
Driftskonto OBOS-banken		191 306	468 993
Skattetrekkkonto OBOS-banken		258	0
Sparekonto OBOS-banken		151 209	0
Innstående i andre banker		487 066	77 874
SUM OMLØPSMIDLER		852 726	618 852
<hr/>			
SUM EIENDELER		852 726	618 852
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		833 511	598 199
SUM EGENKAPITAL		833 511	598 199
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 991	10 912
Leverandørgjeld		7 796	9 741
Skyldige offentlige avgifter	10	427	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 214	20 653
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 726	618 852
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sameiet Fosswinckels Gate 50
 Alise Haukenes Soizic Solena Le Guen Kyrre Larsen Marøen

Jørgen Vikøren

NOTE: 1

REGSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	354 576
Kabel-TV	103 992
Felleskostnader	59 940
Dugnad	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	527 508

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-1 297
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 497

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 8 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	-4 125

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 999
Drift/vedlikehold VVS	-8 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 094
Kostnader dugnader	-8 004
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 433

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-4 771
Bank- og kortgebyr	-3 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 888

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 742
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 209
Renter bank	5 021
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	957
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 052
SUM FINANSINNTEKTER	14 981

NOTE: 9**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for tillitsvalgte	-3 290
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-3 290

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-258
Skyldig arbeidsgiveravgift	-169
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-427

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76405020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

Selskapsnummer: 6692 Selskapsnavn: Sameiet Fosswinckels Gate 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Alise Haukenes velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kyrre Larsen Marøen og Jone Michaelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 0.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Alise Haukenes</p> <p>Styremedlem (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jørgen Vikøren</p> <p><input type="checkbox"/> Soizic Solena Le Guen</p> <p><input type="checkbox"/> Torstein Peder Frøholm</p>
<p>Sak 7 Dugnad 2024</p> <p>Sak ment som informasjon til årsmøtet, ingen vedtak.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Vedlikehold</p> <p>Vi gjennomfører vedlikehold på fremsiden av bygården først.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50

Organisasjonsnummer: 987458925

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 17:00 til 27. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 23. april 2025, Leilighet nr. 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder, Alise Haukenes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jone Michaelsen og Sigrid Galtvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Styrets innstilling

Styret vil ikke ha honorar i år

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 0

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lotte Haug (6 stemmer)

Maria Tveite (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigrid Galtvik

Lotte Haug

Maria Tveite

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Torstein Peder Frøholm (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torstein Peder Frøholm

7. Vedlikehold vinduer, balkongdører og inngangsdør

De fleste vinduene og balkongdørene er langt forbi sin levetid og trenger utskiftning. Inngangsdøren går ikke i lås når det er kjølig ute, og det er noen områder på fasaden som må fikses. Dette skal fikses ıla. første halvdel av året.

Bruker vi opp alle pengene våre blir egenandelen på kr 15 000. Sparer vi kr 100 000, blir egenandelen på kr 21 660 kr. Sparer vi kr 150 000, blir egenandelen på kr 25 000. Sparer vi kr 200 000, blir egenandelen på kr 28 330. (sikkert justert etter eierbrøk).

Vi har kr 300 000 i DnB, kr 660 000 i sparekonto hos Obos banken og kr 293 000 på driftskonto.

Styrets innstilling

Vi prioriterer vinduer, balkongdører, inngangsdør og småfiksing på fasaden i første omgang, for så å ta hele fasaden når vi har spart opp mer penger. Det vil likevel bli en egenandel per eierseksjon for vedlikeholdet som skal gjøres nå.

Vi tar inngangsdør i 2025 uavhengig av resten av vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Informasjonssak til sameiet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Dugnad 2025

Årets dugnad blir søndag 26. april fra 12-15.

Se dugnadsliste og meld deg på oppgaver her:

https://docs.google.com/document/d/1uvLL_cKXBk9rwdbwEEmNKlpoO3JJBk2ljdM3xRnw-bg/edit?usp=sharing

Forslag til vedtak:

Dato for felles dugnad godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Presentasjon av OPAK Bergen

OPAK Bergen vil presentere tjenester de kan tilby sameier/borrettslag ifm. forberedelser og/eller oppfølging av vedlikeholdsarbeid. Befaring ble holdt 10. april 2025. Tilbud og eposter fra OPAK ligger i epost-systemet til styrerommet (søk på OPAK) og som vedlegg til denne sak.

Forslag til vedtak:

Informasjonssak til sameiet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/668/0/0
Utlistet 28. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støvsoner. Videre testes også forekomsten 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 saksnummer for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260989265	Grunneiendom	0	Ja	300,5 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Side 1 av 3

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfotrettingsone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m ²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64170000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	201338995
5020000	30	BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32	3	-
65060000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C	3	201535322
18690000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDSGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16	3	200509837
66410000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3	202220592
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	200208974

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/722	139709489-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	08.11.2024	202414208
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	201907851

Andre opplysninger

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

Side 2 av 3



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 arealdel 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/hvaskier/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0

Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0

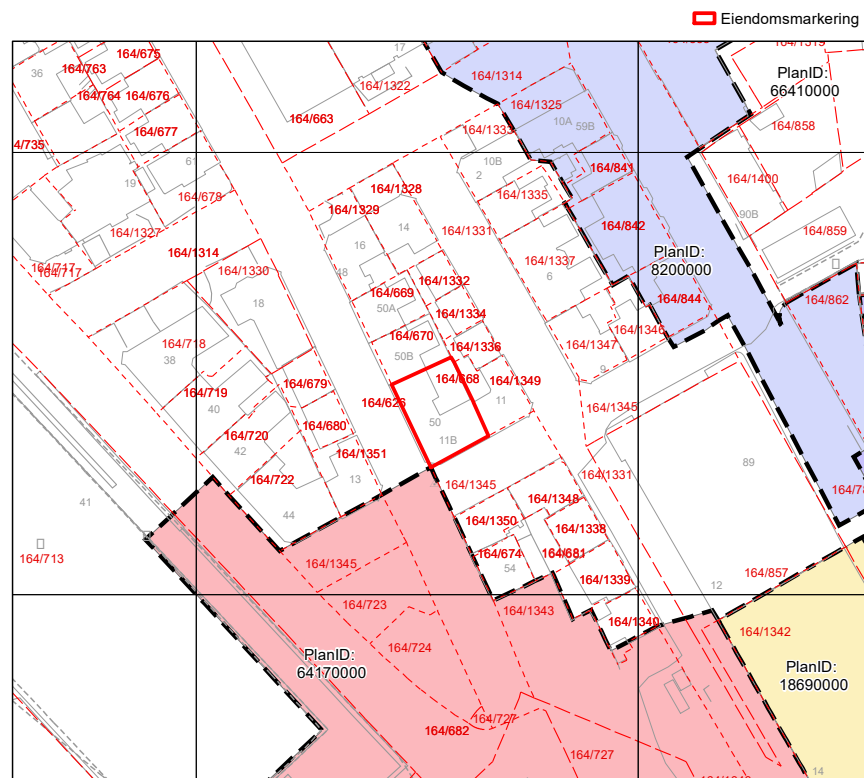
Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

64170000



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

- 1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 800 - Fornylesområder

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Båndleggingsone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gangveg
- Gatetun
- Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1162 - Undervisning
- 1360 - Bensinstasjon, serviceanl.
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- 1803 - Bolig, tjenesteyting

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infra.stras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3040 - Friområde
- 3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.03.2025

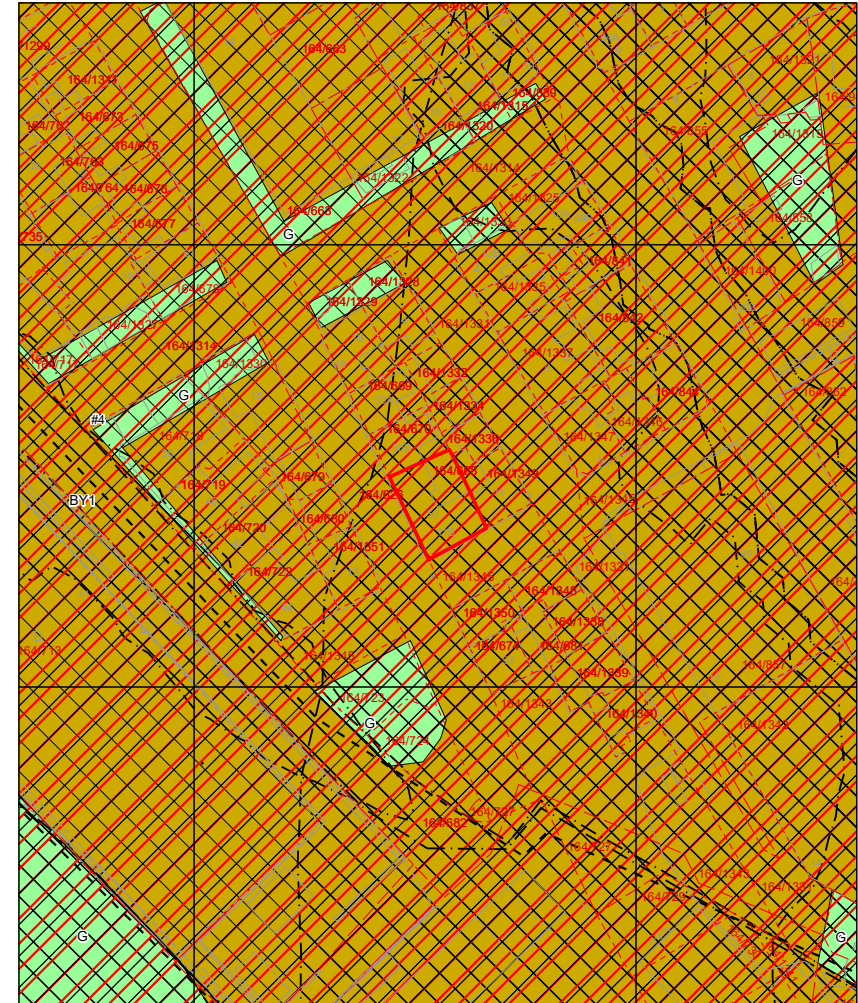
Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0












Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense		KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone grønn		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

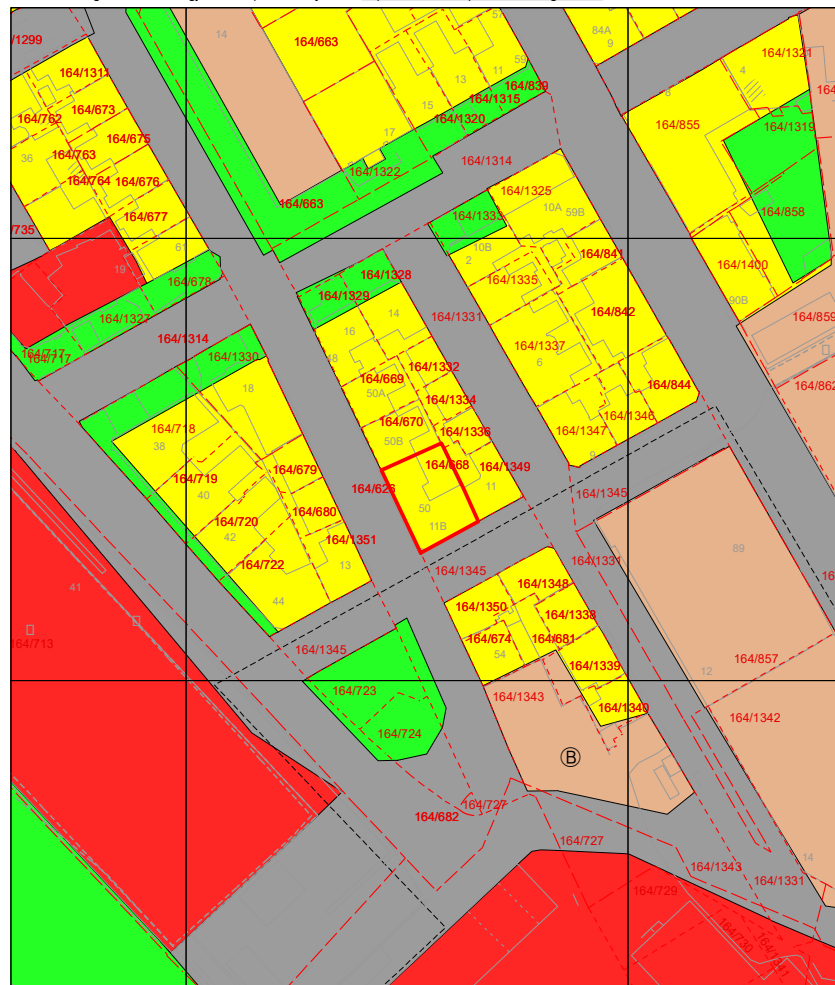
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
 Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0
 Dato: 28.03.2025 Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.



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

 Endringsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde	KDP Arealbruk-PBL1985
	Arealformålgrense	
	Boligområde (N)	
	Offentlig bebyggelse (N)	
	Friområde (N)	
	Annet byggeområde (N)	
	Fotgjengerstrøk (N)	

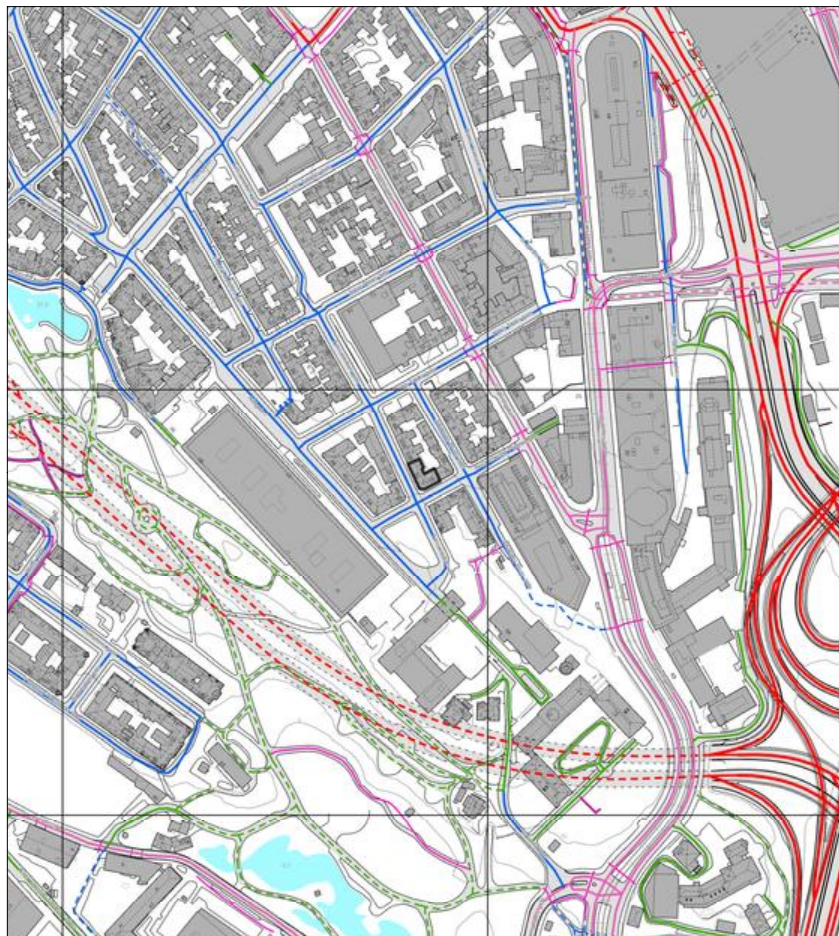


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/668/0/8
Adresse: Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

TELLE TREARBEID A/S
V/NILS ASBJØRN TELLE
5370 FJELL

Arkiv 5210
Deres søknad av 27.06.90 Vår ref. Snr 901360 Bergen, den 15.10.1993

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FOSSWINCKELSGT. 50 Eiendom: 0-0164-0668
Byggherre :LEPSØE GUNNAR Adr.: ARNOLDUS REIMERS GT.5
Ansvarsh. :TELLE NILS S Adr.:
Arbeidets art: REHAB. SEKSJONER Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.06.90
Byggetillatelse gitt.....: 26.09.90

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Arvid Aasheim
avd.ingeniør



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr. _____

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 50 Fosswinckels gate

at det av herr K. Bergfjord

under 21/1 19 50 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår _____


innredning av en 2 værelsesleilighet med kjøkken i 3.
etasje.

Bygningssjefen i Bergen den 8. desember 1951

Gebyr til bykassen kr. 5,-
betalt

Bygningssjefens kontor den _____
for bygningssjefen

Bygningsspektøren
Vestby Distrikt
[Handwritten signature]



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssommene. Gjennom

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

902 04 435



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehuis: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Fosswinckels gate 50 5008 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 668, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

