NORDVIK

Fosswinckels gate 50

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fosswinckels gate 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
57	Nabolagsprofil
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026







Nøkkelinformasjon

Bygårdsdrøm med 2,71m takhøyde! Klassisk 3-roms i vakker Bergensgate med utsikt og sentral beliggenhet. Varmtvann inkl.

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 630,-**
Totalpris	**4 603 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 914,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Drømmeleilighet 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.

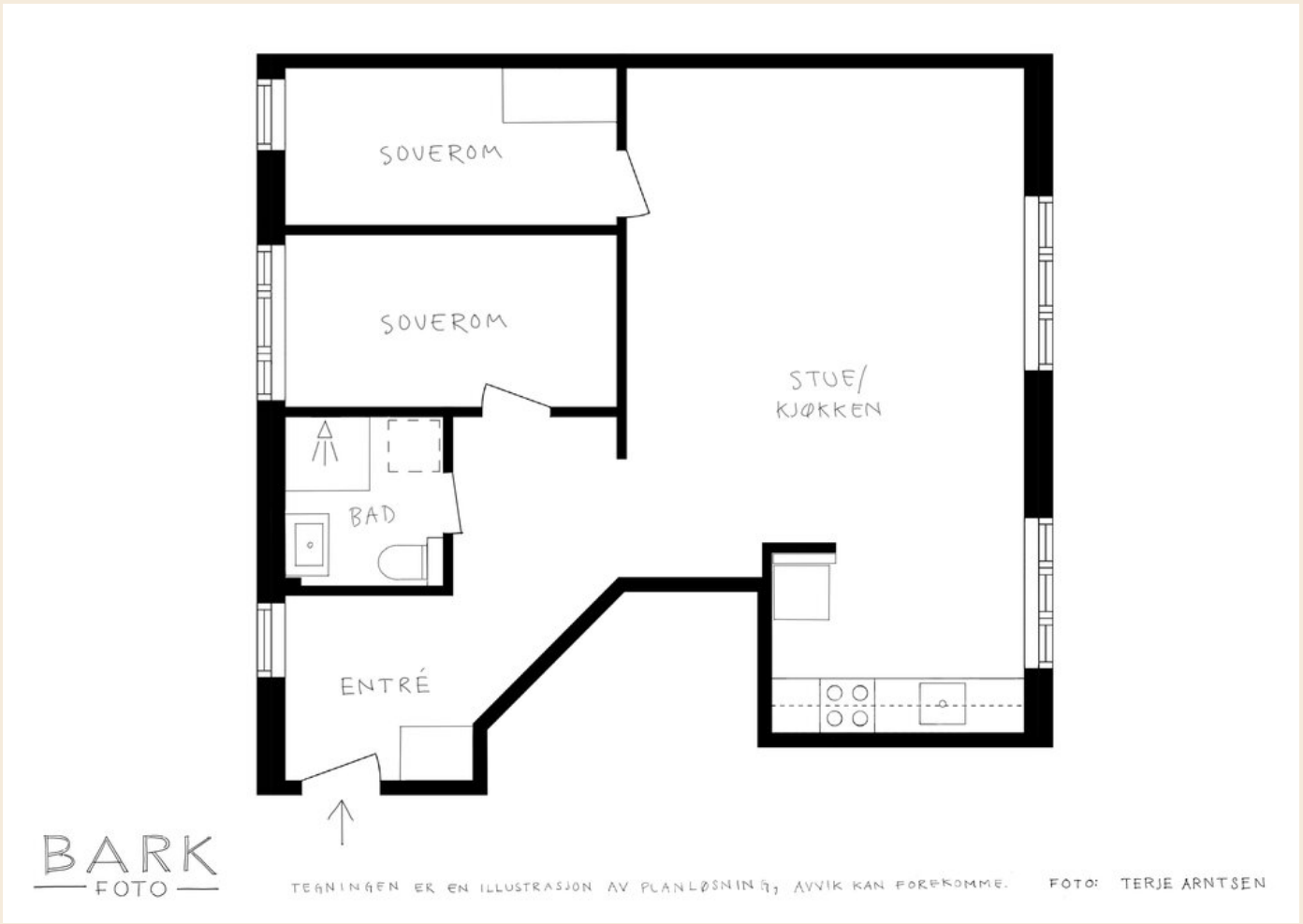
- Nydelig utsikt fra nesten alle rom
- Lei ut et soverom skattefritt
- Varmtvann og grunnpakke tv/internett inkl. i felleskostnader
- Fiber
- Tilgang til felles platting
- Imponerende takhøyde på 2,71 meter og store vindusflater
- Ekstern bod

I gangavstand:

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

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm




















FRA MORMORS KJØKKEN
TRUFFE BLANCHE
FLEXIT
BOSCH
SuperSilence
Start


Maldon
NESCAFÉ GOLD
pukka
lemon, ginger
& a touch of
manuka honey
HT
AKASIE





- Student? Lei ut ett soverom som betjener deler av ditt boliglån -








AEG







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0063/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN
Gnr 164, bnr 668, snr 13 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Erik Eriksen Grøntvedt
Sigrid Galtvik

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 630,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. 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.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder:
- Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod på 2,4 m² 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 23.02.2026 iht. satser for

Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier:
2026:
- Igangsatt bytte av vindu i stue og kjøkken, samt renovering av fasade mot gaten. Estimert ferdig juni 2026.

2024:
- Malt vegger i stue, kjøkken og entré.

Før nåværende eier:
2021:
- Satt opp vegg for å dele soverom i to.

2015:
- Pusset opp bad.

2012:
- Pusset opp kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Bad ble sist pusset opp i 2015 av Oswald Jørs AS.

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. Forside av fasaden rehabiliteres våren 2026. Samtidig byttes takvindu, vindu på forside, og ytterdør. Arbeidet utføres av Næringshus AS. OPAK Bergen AS ivaretar rollen som prosjekt- og byggeleder.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja, Flow Bjørgvin Tec AS skiftet felles varmtvannsberedere i 2021. Tidligere eier oppgir at det foreligger samsvarserklæring i sin egenerklæring fra 2021. Fag-elektrikeren AS Elektrikerarbeid i forbindelse med deling av soverom. Tidligere eier oppgir at det foreligger samsvarserklæring i sin egenerklæring fra 2024.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Ikke nødvendig da leiligheten ligger i 4.etasje.

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

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Har vært lekkasje i fasaden, men dette skal utbedres når fasaden rehabiliteres (vår 2026).

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Både bakgårdsfasade og gatefasade har sprekker/avflaking i murpuss. Gatefasade skal rehabiliteres våren 2026. Små skjevheter i gulv i leiligheten.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Forrige eiers egenerklæring meldte om tett avløp. Dette ble utbedret før overtakelse, så vi har aldri merket noe til det.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Det er sprekk i koketoppen, men dette påvirker ikke funksjonaliteteten. Varmluftfunksjonen på stekeovnen er defekt, og en pakning på kranen på kjøkkenet burde skiftes.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2021. Måling foretatt i 2021 av takstmann.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Valmtakskonstruksjon tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Etasjeskille og gulv på grunn.
- Bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Induksjon platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Vaskemaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 145 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 914,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, dugnad, sparing til vedlikehold og strøm til fellesarealer

Felleskostnadene fordeles slik:
- Dugnad kr. 250,-
- Felleskostnader kr. 405,-
- Kabel-tv kr. 536,-
- Felleskostnader kr. 2 723,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kr 10 663,-pr. 2026
Prognose for kommunale avgifter er kr. 10 663,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt, påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 5 276,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 5 276,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 992 636,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 970 545,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fosswinckels gate 50, orgnr. 987458925

Om sameiet
Sameiet består av 15 eierseksjoner.

Forretningsfører
Obos Bbl

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt resultat på kr. 325 697,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Dyrehold skal holdes slik at det 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 eiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at 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 herskapelige 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, Rema 1000 Lars Hilles gate eller søndagsåpne Bunnpris i Nygårdsgaten.

Dersom du har behov for et bredere servicetilbud, er det kun er 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 rett i underkant av 10 minutters gange til idylliske Muséhagen hvor du kan nyte et godt måltid og en kaffekopp på Christie Café. Nordnesparken finner du ca. 30 minutters 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. 20 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 og området?

Vi har trivdes svært godt i leiligheten, og kommer til å savne mange ting. Vi kommer blant annet til å savne:
- Utsikten! Fra stue og kjøkkenvindu har man god utsikt til Ulriken. Da leiligheten ligger i fjerdeetasjen er man heldige å se over naboenes hustak. Til tross for at vi er midt sentrum føles det ikke innestengt, da himmel og fjell er det man ser fra stuevinduet. På soverommet har man utsikt til Fløyen. Selv om leiligheten har store vinduer er det begrenset innsyn da den ligger i fjerde etasje.
- Nærheten til bykjærnen, men også at det er kort vei til flere av Bergens syv fjell.
- At det er høyt under taket og de store vinduene. Det gir mye naturlig lys.
- Den åpne stue/kjøkkenløsningen. Leiligheten føles romslig, og man har god plass til å ha besøk.
- Bygårdsfølelsen. Det er flott at bygget også ser fint ut fra utsiden.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Området er supersentralt! Det er kort vei til bykjernen, og skal man ut av byen er det bybane- og busstopp bare 2 minutters fra utgangsdøra. Det er også kun 10 minutters gange til Bergen Busstasjon. Det er kort vei til studiesteder som Universitetet i Bergen (3-10 min gange, varierende ut fra fakultet), HVL (10 min) og NHH (20 min). Det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, Bunnpris (1 min), Rema 1000 (3 min) og Kiwi (3 min). Førstnevnte er også søndagsåpen. Sats treningssenter ligger 1 minutt unna, og studenttreningssenteret (Sammen City) ligger 4 minutter unna.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Ulriken, Løvstakken og Fløyen er de nærmeste byfjellene. For en rask kveldstur tar det 30 min å gå rundt Store Lungegårdsvann. Det tar 3 minutter å komme seg til Nygårdsparken, så der kan man nyte en deilig piknik i sola.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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.

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehab. seksjoner datert 15.10.1993.
- Innredning av en værelsesleilighet med kjøkken i 3. etasje datert 08.12.1951.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det var opprinnelig kun ett soverom, men det ble satt opp en vegg som delte soverommet i to, og dermed etablert et soverom nr. 2, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og 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, men er imidlertid avsatt til byfortettingssone i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Nygårdshøyden - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Helikopterstøy - Nygårdstangen, gul sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av Kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 64170000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 726 mfl., Energiteknologibygget Allégaten. Saksnr.: 201338995. Hovedintensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt bygg for forskning og undervisning (Entek - felt BU1) som inneholder kontorer og laboratorier. Nybygget vil få opptil 6 etasjer pluss sokkel-/underetasjer. Planforslaget forutsetter rivning av «Auditoriet» (Allégaten 66) for å gi plass til nybygget. Videre vil planforslaget legge til rette for ny blokkbebyggelse (felt BBB) i 3 etasjer pluss loft på en tidligere branntomt. Formål bolig åpner for studenthybler (inntil 44 enheter). Videre er det også vedtatt å endre arealformålet for de to eksisterende villaene i Jahnebakken 6 og 8 fra bolig til kombinert bolig/kontorformål.
- Planid: 66410000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 859 mfl., Lars Hilles gate-Nygårdsgaten. Saksnr.: 202220592. Planens hensikt er å legge til rette for attraktive kontor- og forretningslokaler, samt fremtidig boligbebyggelse i et allerede etablert og attraktivt nærings- og boligområde. Prosjektet skal videreføre den etablerte høyhus- og næringsnisjen som er i Lars Hilles gate i dag, samtidig som det skal ta hensyn til den eksisterende verneverdige bebyggelsen i kvartalet. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med prosjektet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 164/722 - Allégaten 44 - bruksendring, endring bærende konstruksjoner og brannskille. Saksnr.: 202516188.
- 164/719 - Allégaten 40 - bruksendring bolig. Saksnr.:

202513352.
- 164/1333 - Johannes Bruns gate 2 - påbygg bolig. Saksnr.: 201907851. Påbyggingen kan medføre økt trafikk og byggestøy.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/164/668/13:
Tinglyst 06.10.2003 - Dokumentnr: 32125 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 06.10.2003 - Dokumentnr: 32125 - Seksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/762
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
Sameiet er i gang med rehabiliteringsprosjekt av fasadene. Dette innebærer nye vinduer på fremsiden mot hovedvei, fikse fasaden (murpuss) og skifte hoveddør. Styreleder opplyser at de allerede har fått innbetalinger fra seksjonseierne for å dekke kostnaden for dette. Styreleder opplyser videre at dersom det oppstår uforutsette kostnader, må det gjøres en vurdering på hvordan det skal dekkes. Arbeidet er estimert ferdigstilt i juni 2026.

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 besiktiges 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndiges 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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 11 900,-
Nordvik markedsføring kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 136 090,- 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 24. februar 2026

Ansvarlig megler
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Fosswinckels gate 50
5008 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	57 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	3	0	0

Supertakst

GNR: 164 BNR: 668 SNR: 13

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Fosswinckels gate 50
5008 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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/39782

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

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 pga alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom: Bad	TG 2 pga alder (over 10 år)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.2.2026	**9.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Erik Eriksen Grøntvedt**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sigrid Galtvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning 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:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1890** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Valmtakskonstruksjon 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
Mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Oppgradert bad.	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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**55**	**55** Romfordeling: - Entré: 7,3 m² - Bad: 3,3 m² - Soverom 1: 6,5 m² - Stue/kjøkken: 28,2 m² - Soverom 2: 6,2 m² Takhøyde stue: 2,71m 3,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: - Ekstern bod: 2,4 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**55**	**2**	**0**	**0**

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

Opplyst tillegsreal 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 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1982.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
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. - Stuevinduer er punktert, men eier opplyser at disse skal skiftes før overtagelse. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. 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
Alminnelig vedlikehold av karmer og utskifting ved behov.

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**
Det registreres stedvis knirk. Registrert høydeforskjeller på 20-22mm på soverom og opp mot 30mm i stuedel. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
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. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Eier opplyser at en pakning i armatur trolig er utslitt samt at varmluftsfunksjonen på steikeovn er defekt.

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 / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Kun innvendig del av anlegg i leilighet er kontrollert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider utført ifm bad i 2015.	
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?	Nei

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 ivaretatt

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.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Tidligere tilstandsrapport nevner arbeider arbeider ifm montering av stikk etc ifm soverom i 2021.

Ellers har eier koblet 2stk taklamper på soverom som egeninnsats.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Fremvist samsvarserklæring for overnevnte arbeider (boligmappa.no) fra tidligere eier.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført som egeninnsats eller tidligere arbeider.

Øvrig historikk er ukjent.

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et 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
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

En mindre ulyd i anlegget indikerer at det kan være behov for en service på anlegget.

6.9 Våtrom: Bad



Sluk i dusj.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei



Sekundærsluk under servant.

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-1**

Fallforhold:
30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.

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 rørføringer 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?	Nei

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.

Sluk i dusj:
Ikke mulig å verifisere klemring os slukmansjett på denne typen sluk.

Sluk under servant har synlig klemring og slukmansjett.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjvegger
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	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 befaring, 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 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

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.

Utfylt dato
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
19-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Erik Eriksen Grøntvedt, Sigrid Galtvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad ble sist pusset opp i 2015 av Oswald Jørs AS.

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: Forside av fasaden rehabiliteres våren 2026. Samtidig byttes takvindu, vindu på forside, og ytterdør. Arbeidet utføres av Næringshus AS. OPAK Bergen AS ivaretar rollen som prosjekt- og byggeleder.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow Bjørgvin Tec AS Felles varmtvannsberedere skiftet, 2021. Tidligere eier oppgir at det foreligger samsvarserklæring i sin egenerklæring fra 2021. Fag-elektrikeren AS Elektrikerarbeid i forbindelse med deling av soverom. Tidligere eier oppgir at det foreligger samsvarserklæring i sin egenerklæring fra 2024.

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

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig da leiligheten ligger i 4.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

Eventuell kommentar: Har ikke peis.

---

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?

Ja

Beskriv: Har vært lekkasje i fasaden, men dette skal utbedres når fasaden rehabiliteres (vår 2026).

---

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: Både bakgårdsfasade og gatefasade har sprekker/avflaking i murpuss. Gatefasade skal rehabiliteres våren 2026. Små skjevheter i gulv i leiligheten.

---

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

Ja

Beskriv: Forrige eiers egenerklæring meldte om tett avløp. Dette ble utbedret før overtakelse, så vi har aldri merket noe til det.

---

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 lignende.

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?

Ja

Beskriv: Det er sprekk i koketoppen, men dette påvirker ikke funksjonaliteteten. Varmluftfunksjonen på stekeovnen er defekt, og en pakning på kranen på kjøkkenet burde skiftes.

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2021. Måling foretatt i 2021 av takstmann.

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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: 19-0063/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Galtvik, Sigrid	**2026-02-24**	**Grøntvedt, Erik Eriksen**	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Galtvik, Sigrid

Identifikasjon

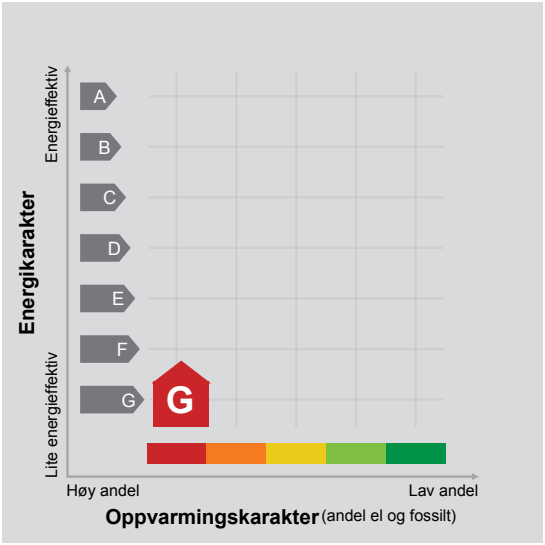
bankID Grøntvedt, Erik Eriksen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Fosswinckels gate 50
Postnummer	5008
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	668
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139709454
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	0bea203d-187c-4e45-aff4-35675ec53cb6
Dato	02.05.2024



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 5 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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 godt 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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
Postnummer: 5008
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0401
Dato: 02.05.2024 14:10:09
Energimerkenummer: 0bea203d-187c-4e45-aff4-35675ec53cb6

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 164
Bruksnummer: 668
Seksjonsnummer: 13
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139709454

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Fosswinckels gate 50

Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 148 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	10 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	21 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	5 min 0.4 km
Metis privatistskole 410 elever	5 min 0.4 km

Offentlig transport

Nygård Linje 12, 13	3 min 0.2 km
Nygård Linje 1	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 0.8 km
Bergen Flesland	20 min

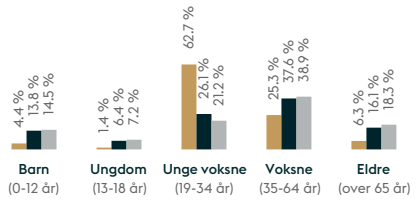
Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten	2 min
Kiwi Strømgaten	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdshøyden	1 401	1 102
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 6O/IOO

Opplevd trygghet
Trygt 6O/IOO

Naboskapet
Høflige 49/IOO

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Bergen maritime vid. skole	4 min
Studentsenterets idrettshall	7 min
NEXT Bergen	2 min
SATS Bergen LHG	3 min

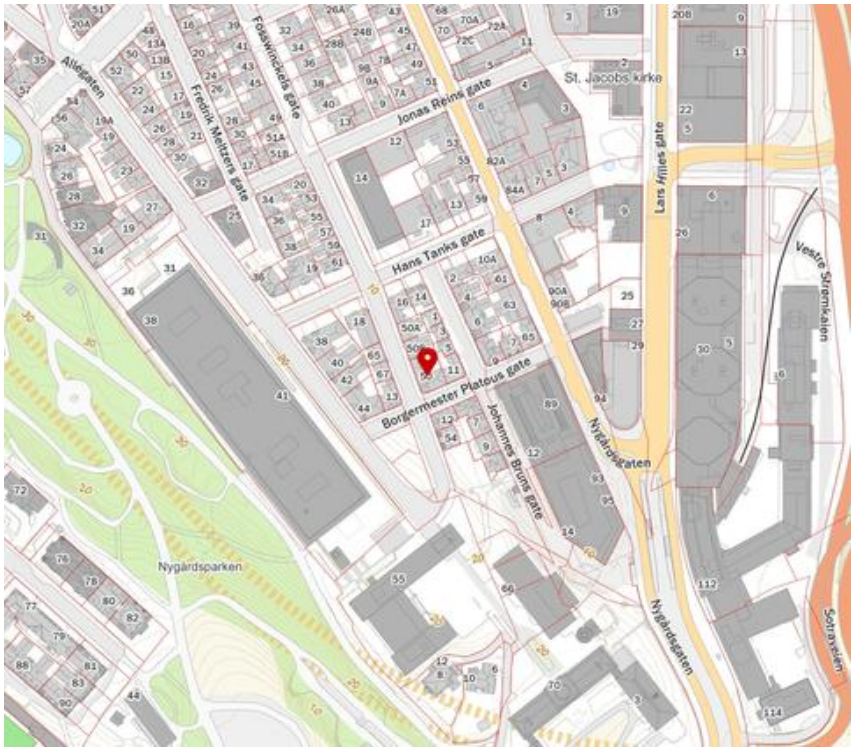
«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/IOO

Shoppingutvalg
Bra 73/IOO

Trafikk
Lite trafikk 73/IOO



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

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 19. november kl. 09:00 og lukker 23. november kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6692

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. november kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 19. november kl. 19:00 , Digitalt .

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Finansiering av vedlikehold av fasaden - Viktig at alle møter og stemmer.

Hei!

Styret har nå mottatt tilbud fra tre ulike firmaer for vedlikehold av fasaden og utskifting av vinduer på fremre side(ut mot gaten). OPAK har gitt oss sin anbefaling om hvilket firma vi bør velge.

Siden dette arbeidet gjelder nødvendig vedlikehold av fasaden, er det ikke lovpålagt å avholde et ekstraordinært møte for å avklare finansieringen. Likevel ønsker styret at alle beboere skal få mulighet til å bli involvert i beslutningen, ettersom det dreier seg om et betydelig beløp.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedlikehold av fasade og skifting av vindu på fremre side(ut mot gaten).
5. Norges Brannvern - kommer på kontroll i sameiet

6. Dugnad på fellesterrassen i bakgården

7. Inngangsdør til bygget.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Torstein Peder Frøholm

Sak 2

Valg av protokollvitner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av protokollvitner
- Mot Valg av protokollvitner

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Erik Eriksen Grøntvedt
2. Maria Tveite

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

Vedlikehold av fasade og skifting av vindu på fremre side(ut mot gaten).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har spart opp midler til vedlikehold av fasaden over flere år. Det har også oppstått en lekkasje på takterrassen som skyldes problemer med fasaden. I tillegg er flere vinduer og balkongdører som er i dårlig stand. Under befaringen ble det anbefalt å bytte vinduene, ettersom de er over 40 år gamle. Velux-vinduene i toppetasjen bør også skiftes samtidig, mens stillaset likevel står oppe.

Sameiet har 1,3 millioner oppsparte midler. Tilbudet som OPAK har anbefalt er på kr. 3 550 000.- fra Næringshus AS. Denne summen kan også bli mer på grunn av uforutsette kostnader av lekkasjen i 5 etasje. OPAK sier vi må budsjettere 4,4 millioner kroner(se vedlegg).

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud som må godkjennes innen 30.11.2025, og prosjektet planlegges igangsatt i løpet av 2026(mars). Styret har kommet frem til tre forslag til hvordan vi kan finansiere prosjektet.

Forslag 1: Hver enkelt boenhet står for sin egenandel av det resterende som er igjen å betale etter at vi har brukt egenkapitalen til sameiet. Dette vil ca være 150 000-175 000kr per enhet (med forbehold at det ikke kommer noen uforutsette kostnader i vedlikeholdsarbeidet). Dersom det kommer på 4,4 millioner, slik OPAK har budsjettert, blir det opp mot 200 000 kr per enhet.

Forslag 2: Ta opp felleslån. Vi tar opp et lån på ca 2,4 +millioner kroner i sameiet. Her får vi 6,8% rente over 20 år. Vi vil trolig da måtte øke felleskostnadene med ca. 1200kr i mnd. NB: Fasaden på baksiden må også planlegges å vedlikeholdes om noen år.

Vedrørende forslag 2 har vi blitt frarådet av tidligere styre, da et slik lån ofte kommer med en ugunstig rente og vil øke felleskostnadene i lang tid. Da er det bedre om hver enkelt sameier øker boliglånet sitt.

Forslag 3: Kombinasjon av 1 og 2, **der resterende del finansieres 50/50 egenkapital fra sameiere og lån**. Hver leilighet betaler kr 75 000 i egenkapital. Så tar vi opp et felleslån på resterende sum.

Merk: Styret vil ta beboernes mening med i vurderingen ved valg av finansieringsløsning. Vi vet ikke eksakte priser, og dette er et utgangspunkt for hva vi kan se for oss at prisene kan ende på.

Forslag til vedtak

Jeg har lest forslagene, og fått sagt eller skrevet mitt ønske til styret.

Vedlegg

1. FOSSWINKELSGATE 50 - anbefaling.pdf
2. FW50 - tilbudsprotokoll.pdf

Sak 5

Norges Brannvern - kommer på kontroll i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kontroll av fellesarealer og brannslukkere. De vil også ha en teoretisk gjennomgang med oss beboere og en sjekk i leilighetene med tanke på brannvern.

Styrets innstilling

Styret er pliktig om rapportering av kontroll av brannvernutstyr i bygget.

Forslag til vedtak

Jeg vet at Norges Brannvern kommer og gjør en sjekk på egen røykvarsleren(bytt batteri) og brannslukker.

Sak 6

Dugnad på fellesterrassen i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesterrassen i bakgården har blitt veldig glatt, og det er behov for tiltak. Vi planlegger derfor en dugnad for å utbedre dette, som vi setter til januar eller februar. Arbeidet må gjennomføres før fasadearbeidet starter.

Forslag til vedtak 1

Januar

Forslag til vedtak 2

Februar

Sak 7

Inngangsdør til bygget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi minner alle om å ta en ekstra sjekk for å sikre at døren er låst når man går inn eller ut.

Styrets innstilling

Vi har hatt noen til å se på døren og forsøkt å utbedre problemet, men det ser dessverre ut til at hele døren må skiftes. Dette planlegger vi å få gjort i løpet av 2026.

Forslag til vedtak

Vi kjøper ny inngangsdør i 2026.

FOSSWINKELSGATE 50 – INSTILLING TIL STYRE VEDR VINDU OG FASDE:
VALG AV LEVERANDØR

Det kom inn 3 stk tilbud på vår prisforespørsel: Murmester Thorsen, Stoltz Rehab as og Næringshus AS.

Av disse var Stoltz Rehab AS såpass mye dyrere enn de to andre og ble dermed ikke nøye vurdert i konkurransen. Fokuset har vært å se på detaljene i tilbudene til Thorsen og Næringsbygg siden de var svært jevne og med noe ulik tilbudsform – noe annerledes enn den forespurte tilbudsbeskrivelsen fra OPAK Bergen AS.

Utgangspunktet var en prisforespørsel der vinduene skulle prises nøyaktig lik de eksisterende for å slippe søknad om en evt. fasadeendring etc opp mot myndigheter.

I tillegg ble det forespurt om pris på losholtvindu som ville være mer i tråd med byggets opprinnelse fra ca. 1890. Dette viste seg å ikke ha noen prismessig betydning, moderne innadslående NorDan-vindu eller losholtvindu av det opprinnelige slaget.

Etter en gjennomgang av de to tilbudene har undertegnede følgende forslag til utførelse:

Næringshus AS		
POST	**Kostnad eks mva**	**Kommentar**
Rigg og drift	**kr 758 567**	RIGG OG DRIFT bl.a. stillas (containertunell(er)), duk for evt. varme tilførsel, handtering; bortkjøring av avfall, etc.) Må inkludere demontering og remontering av diverse påhengt utstyr på fasade; bl.a. lys, adresseskilt, taknedløp o.l.
Losholtvindu og balkongfelt m/dør – 44 stk	**kr 1 443 435**	samme pris som på NorDan innadslående - uten ventil
Dører - 2 stk - i L 14 og L15	**kr 50 232**	
FRADRAG for å ha en farge i stedet for -som i dag – to farger		anbefales
Tillegg for aluminiums-bekledning utenpå treverk		vurderes
Utbedring av takterrasse L 14/15	**kr 188 700**	
Murarbeid inkl vask av fasade, utbedring av gesimskanter, pigging, utbedre murpuss i bakgård, maling av fasade, avdekke lekkasjepunkt,	**kr 509 886**	Dette er usikre poster og å må delvis påregnes å måtte gå på timeverk og kontrolleres av prosjektleder; OPAK Bergen AS
Fradrag på oppgitt pris etter samtale	-kr 110 000	pruting...
SUM eks mva	**kr 2 840 820**	
SUM inkl mva	**kr 3 551 025**	**kontraktsum inkl mva.**
FRADRAG etter forespørsel på oppgitt tilbud	-kr 110 000	en farge på vindu - i dag er det to -eksl mva
Tillegg for aluminiums-bekledning utenpå treverk	kr 15 000	anbefales, eksl mva
Velux 8 stk	kr 235 700	eks mva. Inkl mva kr 294 625,-

Tilbyder som har levert overnevnte tilbud er **Næringshus AS** og det anbefales å inngå kontrakt basert på NS 8407 med disse. Det er billigst i tillegg til at jeg har god erfaring med bedriften i andre prosjekt

Prisstigning i perioden kommer i tillegg.

Det må presiseres at alle anbyderne tok forbehold mot oppgitt pris på utbedring av fasade og at dette arbeidet må sees opp mot det som vil bli oppdaget underveis i utbedringen av fasaden og at dette må avregnes på timer og vil bli løpende kontrollert av innleid prosjektleder.

Byggherren må også vurdere sterkt å skifte Velux-vinduene i samme prosess og ikke innen 5 år som antydet i samtaler.

Oversender anbefalingen sammen med detaljer av vindusutførelse som losholt.

07.11.25

Arild M. Laukeland

OPAK Bergen AS

TILBUD ÅPNET 24.10.25 kl 12.00			Kommentarer
	TILBUDSSUM EKS. MVA	INKL MVA	
Stoltz Rehab as	kr -	kr -	avvente til onsdag 29.1025
Arthur J. Thorsen AS	kr 2 878 960	kr 3 598 700	pr. e-post
NÆRINGSBYGG AS	kr 2 950 819	kr 3 688 524	Pr. e-post kl

24.10.25 Arild Laukeland - OPAK Bergen AS



Tilbudene er IKKE evaluert eller dataljstudert, kun åpnet tilbudsbrev og satt inn oppgitt sum i hht forespørsel. Forbehold og andre innspill er ikke vurdert.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.11.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.11.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Torstein Peder Frøholm

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For valg av protokollvitner

☐ Mot valg av protokollvitner

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Erik Eriksen Grøntvedt

☐ Maria Tveite

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedlikehold av fasade og skifting av vindu på fremre side(ut mot gaten).

Jeg har lest forslagene, og fått sagt eller skrevet mitt ønske til styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Norges Brannvern - kommer på kontroll i sameiet

Jeg vet at Norges Brannvern kommer og gjør en sjekk på egen røykvarsleren(bytt batteri) og brannslukker.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Dugnad på fellesterrassen i bakgården

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Januar
- [ ] Februar

Sak 7 Inngangsdør til bygget.

Vi kjøper ny inngangsdør i 2026.

- [ ] For
- [ ] Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50

Organisasjonsnummer: 987458925
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. august kl. 09:18 til 2. september kl. 09:18.

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:**
> Torstein Peder Frøholm
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lotte Haug og Soizic El Neug
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

I april stemte vi inn et nytt styre i sameiet. Vi skal ha 4stk i styret, men grunnet feil under forrige årsmøte ble bare 3stk stemt inn. Vi må derfor ha en digital avstemming for å få den siste personen registret.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigird Galtvik (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigird Galtvik

Verifikasjon

Document ID 09222115557556952982

Dokument

6692 SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50 30.08.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-09-15 09:17:18 CEST (+0200) av
Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt 2025-09-15 15:50:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Lotte Haug (LH)
loha@framo.no
Signert 2025-09-15 09:23:04 CEST (+0200)

Soizic El Naug (SEN)
soizic@gmail.com
Signert 2025-09-15 10:04:21 CEST (+0200)

Torstein Peder Frøholm (TPF)
torstein_pf@hotmail.com
Signert 2025-09-15 15:50:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 23. april kl. 17:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6692

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Leilighet nr. 13.

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Styreverv

Vi trenger noen flere som kan ta på seg styreverv i år, enten som styremedlem eller styreleder. Kunne du tenkt deg dette, ta kontakt med nåværende styreleder på tlf. 47391455 før årsmøtet. På forhånd takk!

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. Vedlikehold vinduer, balkongdører og inngangsdør
8. Dugnad 2025

9. Presentasjon av OPAK Bergen

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder, Alise Haukenes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jone Michaelsen og Sigrid Galtvik 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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6692 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Tveite
- Sigrid Galtvik

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

- Torstein Peder Frøholm

Sak 7

Vedlikehold vinduer, balkongdører og inngangsdør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 ila. 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.

Forslag til vedtak

Bytte vinduer/balkongdører først, og fasade etter mer sparing

Vedlegg

2. BTS Priser, Fosswinckels gate 50.pdf

3. BTS Ytterdør.pdf

4. Fasade_Vindu bytte Fosswinckels gt. 50.pdf

5. Vinduer Fosswinckelsgt 50.pdf

Sak 8

Dugnad 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sak 9

Presentasjon av OPAK Bergen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OPAK Bergen vil presentere tjenester de kan tilby sameier/borretslag ifm. forberedelser og/eller oppfølging av vedlikeholdsarbeid. Befaring planlagt 10. april 2025.

Forslag til vedtak

Informasjonssak til sameiet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	571 278	527 508	580 000	638 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**571 278**	**527 508**	**580 000**	**638 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	0	-2 497	0	0
Styrehonorar		0	-8 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-50 080	-47 560	-49 920	-55 000
Konsulenthonorar	4	-364	-4 125	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-15 322	-19 433	-36 000	-1 300 000
Forsikringer		-55 111	-49 844	-60 000	-66 000
Energi/fyring		-69 770	-76 746	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 220	-91 083	-86 220	-90 000
Andre driftskostnader	6	-2 382	-7 888	-8 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-279 249**	**-307 176**	**-333 140**	**-1 601 000**
DRIFTSRESULTAT		**292 029**	**220 332**	**246 860**	**-963 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	33 668	14 981	9 000	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 668**	**14 981**	**9 000**	**9 000**
ÅRSRESULTAT		**325 697**	**235 313**	**255 860**	**-954 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		325 697	235 313		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 486	8 856
Forskuddsbetalte kostnader		18 896	17 320
Andre kortsiktige fordringer		0	-3 290
Driftskonto OBOS-banken		482 197	191 306
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	258
Sparekonto OBOS-banken		156 674	151 209
Innestående i andre banker		510 843	487 066
SUM OMLØPSMIDLER		**1 175 095**	**852 726**
SUM EIENDELER		**1 175 095**	**852 726**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 159 209	833 511
SUM EGENKAPITAL		**1 159 209**	**833 511**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 633	10 991
Leverandørgjeld		6 253	7 796
Skyldige offentlige avgifter		0	427
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 886**	**19 214**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 175 095**	**852 726**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Sameiet Fosswinckels Gate 50

Alise Haukenes Torstein Peder Frøholm Soizic Solena Le Guen

Jørgen Vikøren

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	385 596
Kabel-TV	103 992
Felleskostnader	65 190
Dugnad	16 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**571 278**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	0
SUM PERSONALKOSTNADER	**0**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 294
Kostnader dugnader	-13 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 322**

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-2 962
Bank- og kortgebyr	-2 711
Konstaterte tap	3 290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 382**

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 465
Renter bank	24 256
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 122
SUM FINANSINNTEKTER	**33 668**

BERGEN TØMRER OG SNEKKERSERVICE AS

Tertnesåsen 10
5113 Tertnes
Tlf: 983 07 370
leif@bts.one
NO 915490883 MVA

Kundens navn: Sameiet Fosswinckels gate 50 V./Alise Haukenes
Kundens adresse: Fosswinckels gate 50
Telefon: 473 91 455
E-post: alisehaukenes@gmail.com
Bergen, dato: 11.12.2024

Priser på skifte av vinduer etc. i Fosswinckels gate 50

Se vedlegg for spesifikasjoner på de forskjellige produktene. Her er det en del som må tas stilling til, for eksempel. barnesikring etc.

Vinduer og altandører i fasade:

Pris, vinduer og altandører i fasade: 579 187,-
Pris, montering av disse vinduene og altandørene (OBS: uten listverk innvendig. Utvendig fuges det mot mur.): 263 000,-
Totalt, vinduer og altandører i fasade: **842 187,-**

Takvinduer:

Pris, takvinduer (Velux): 138 738,-
Her er levering av innvendige utforinger inkludert. Men montering av disse er ikke inkludert i pris fra taktekker. Prisen for vinduene levert uten de innvendige utforingene er: 102 433,-

Pris fra taktekker (se eget vedlegg for mer info): 213 066,-

Totalt takvinduer, inndekning, utforing og montering (men uten montering av foringer og listverk innvendig): **351 804,-**

Ytterdør, hovedinngang:

Se vedlegg for illustrasjoner av 3 alternativer.

Pris, alternativ 1: 79 555,-
Pris, alternativ 2: 88 183,-
Pris, alternativ 3: 85 155,-

Montering: 10 000,-. Denne prisen endrer seg ikke ifht hvilket alternativ man velger.

Så si at man går for den rimeligste døren her, så er summen da: 89 555,- ink. dør og montering.

Stillas:

Se eget vedlegg. OBS: pris i vedlegg er oppgitt uten vårt 15% påslag. Dvs. at riktig pris er **194 350,-**

Forbehold:

Det tas forbehold om dårlig murfals rundt vinduene, og dårlig overdekning. Dersom det løsner biter av murfals når vinduene skiftes, må murer inn og flikke dette. Dette er tilleggsarbeid til murers timesats, og er ikke inkludert. Murer kan flikke sår i fasaden for øvrig mens stillaset er oppe, men dette er ikke noe han har mulighet til å prise på forhånd – dette må sees på når stillaset er oppe.

Servicebil 595,- pr dag/oppmøte for vårt arbeid på vinduene.

Parkering tilkommer.

Dokumentasjon på jobben lastes opp i Boligmappa, dok. Avgift: 700,-

Alle priser er oppgitt ink.mva og påslag.

Totalt, alt i alt (uten listverk innvendig på samtlige vinduer, altandører og takvinduer), og med den rimeligste ytterdøren:

1477 896 ,-

Med vennlig hilsen
Lene Gjerstad
Tømrer og prosjektleder
Bergen Tømrer og Snekkerservice AS

Dørfabrikken Vatnestrøm AS

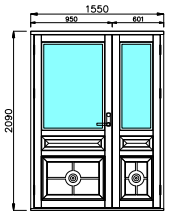
Telefon: 37961050 post@dorfabrikken.no
Foretaksregisteret www.dorfabrikken.no
Org.nr. 994405667MVA IBAN. NO8131263078503
Konto nr. 31263078503 Swift. SPRONO22XXX

DØRFABRIKKEN Vatnestrøm • LITT BEDRE DØRER - SIDEN 1948 •

Tilbud 28130

Postadresse	Leveringsadresse	Fakturadresse
Byggmakker Proff Gravdal Sjøkrigsskoleveien 15 5165 LAKSEVÅG NORWAY	Byggmakker Proff Gravdal Sjøkrigsskoleveien 15 5165 LAKSEVÅG NORWAY	Byggmakker Handel AS Postboks 117 2021 SKEDSMOKORSET NORWAY

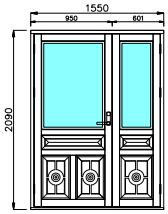
Vår ref: Wiebke Reinken Deres ref: Stian Morlandstø Referanse: Fosswinckels gate 50	Bet.bet. netto pr. 60 dg. Lev.bet. CIF Endrefrist: Kunde nr: 110684	Ordredato: 09.12.2024 Fakturadato: Forfallsdato: Levering:	Kundeinfo: Tlf: Fax: Mobil 41 46 57 54 stian.morlandsto@byggmakker.no

Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse	Antall
	1	alt.1: 1 1/2 fl YD "Åse" alt 1 m/ glass, spesial	1

B x H x T 1550 x 2090

Slagretning	V-Ut
Beslag	utfrest for el sluttstykke
Fylling	innvendig: standard friste fyllinger
Dørblad	utvendig: spesial fylling nede, frist pyramide oppe
Karm	56x 115mm, furu
Ramtre	101x68mm, furu
Diverse	906mm gangdør tilsv. 990mm dør
	profilert salglist m/ pynteklosser

Utfrest for El.Sluttstykke/stolpe 4002-15			1 stk
Dorma KU 480 Karmoverføring			1 stk
Hengsel Abloy N3548-110 H-UT			3 stk
Hengsel Abloy N3548-110 V-UT			3 stk
562 Låskasse, vendbar to-fallelås V-UT			1 stk
Dørvrider FKRM Dorma DH 722	Forkrommet matt		1 stk
Sylinder 1245 FKRM, 68/19			1 stk
Fylling MDF frist innv			4 stk
Fylling frist pyramide utv	Tricoya		2 stk
Fylling Tricoya frist utv			2 stk
2-lag SE 6-14AR-4E lam.utv, herdet innv., energi 1,0 m/ TGI spacer			2 stk
Terskel utadslående dører 48mm	Eik		1 stk
Maling begge sider m karm	Maling	NCS S 0502-Y std hvit (bomull)	1 ltr
Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m			1 stk
NB! Ingen garanti på ubehandlete produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger!			1 stk

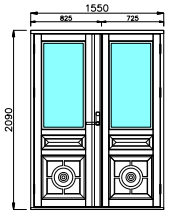
Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse	Antall
	2	alt.2: 1 1/2 fl YD "Åse" alt 1 m/ glass, spesial	1

B x H x T 1550 x 2090

Slagretning	V-Ut
Beslag	utfrest for el sluttstykke
Fylling	innvendig: standard friste fyllinger
	utvendig: spesial fylling nede, frist pyramide oppe
Karm	56x 115mm, furu
Ramtre	101x68mm, furu
Diverse	906mm gangdør tilsv. 990mm dør
	profilert salglist m/ pynteklosser

Utfrest for El.Sluttstykke/stolpe 4002-15			1 stk
Dorma KU 480 Karmoverføring			1 stk
Hengsel Abloy N3548-110 H-UT			3 stk
Hengsel Abloy N3548-110 V-UT			3 stk
562 Låskasse, vendbar to-fallelås V-UT			1 stk
Dørvrider FKRM Dorma DH 722	Forkrommet matt		1 stk
Sylinder 1245 FKRM, 68/19			1 stk
Fylling MDF frist innv			5 stk
Fylling frist pyramide utv	Tricoya		2 stk
Fylling Tricoya frist utv			3 stk
2-lag SE 6-14AR-4E lam.utv, herdet innv., energi 1,0 m/ TGI spacer			2 stk
Terskel utadslående dører 48mm	Eik		1 stk
Maling begge sider m karm	Maling	NCS S 0502-Y std hvit (bomull)	1 ltr
Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m			1 stk
NB! Ingen garanti på ubehandlete produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger!			1 stk

Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse	Antall



3 alt.3: 2 fl YD "Gjeving" , spesial 1

B x H x T 1550 x 2090

Slagretning	V-Ut			
Beslag	utfrest for el sluttstykke			
Fylling	innvendig: standard friste fyllinger			
	utvendig: spesial fylling nede, frist pyramide oppe			
Karm	56x 115mm, furu			
Ramtre	101x68mm, furu			
	200mm dobbelt slagramtre, accoya			
Diverse	781mm gangdør tilsv. 865mm dør			
	profilert salglist m/ pynteklosser			
Utfrest for El.Sluttstykke/stolpe 4002-15				1 stk
Dorma KU 480 Karmoverføring				1 stk
Hengsel Abloy N3548-110 H-UT				3 stk
Hengsel Abloy N3548-110 V-UT				3 stk
562 Låskasse, vendbar to-fallelås V-UT				1 stk
Dørvrider FKRM Dorma DH 722		Forkrommet matt		1 stk
Sylinder 1245 FKRM, 68/19				1 stk
Fylling MDF frist innv				4 stk
Fylling frist pyramide utv		Tricoya		2 stk
Fylling Tricoya frist utv				2 stk
2-lag SE 6-14AR-4E lam.utv, herdet innv., energi 1,0 m/ TGI spacer				2 stk
Terskel utadslående dører 48mm		Eik		1 stk
Maling begge sider m karm		Maling	NCS S 0502-Y std hvit (bomull)	1 ltr
Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m				1 stk
NB! Ingen garanti på ubehandlete produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger!				1 stk

4 Tillegg for valgfri farge i NCS 1

5 Miljøavgift glass per rute 2

6 Frakt kostnader 1

Selgeren forbeholder seg salgspant i salgsgjenstandenfor kjøpesummen etter reglene i pantel §§ 3-14 – 3-22.

Bergen: 19.2.2025

Til:
Sameiet Fosswinckels gate 50
Fosswinckels gate 50
5008 Bergen

Fra:
Murmester Hilleren AS
Helldalssåta 8
5225 Nesttun

Takker for forespørselen,

Pris på vedlikehold av fasade, samt bytte av vinduer ved Fosswinckels gate 50.

Fasade arbeidet omfatter:
Front fasade side, som vender mot Borgermester Platous gate, og Fosswinckels gate.

Arbeidet innbefatter:

- Leie av stillas omfatter:
  Montering – Demontering- Nødvendig inndekning-
  Søknad Bergen kommune, med grunnleie til kommunen.

- Skånsom nedvask av fasaden, det benyttes egnet vaskemiddel.
  Takrenner rengjøres samtidig med fasadevask.
  Det utføres sjekk og kontroll av: Takrenner, nedløp og skvettbeslag, når det gjelder: Holdbarhet og funksjon. Forslag/pris til tiltak for eventuell utbedring, kan gis etter kontroll.

- Behandling av sprekker, samt reparasjon av sårskader i pussen.
  Sprekkene utbedres med ulike metoder ut ifra hvilken type sprekk som repareres/utbedres.

- Mur fasaden påføres grunning, og 2 strøk mur-maling.

- Jern rekkverk som omkranser altanene pusses og påføres 2 strøk korrosjonsbeskyttende maling.

- Levering og montering av følgende vinduer:
  (Se vedlagt detalj tegning under vedr. vinduene).

- 31 stk. 4 rams Frekhaug vinduer 1120 x 2070 mm
- 5 stk. 6 rams Frekhaug vinduer 1590 x 2070 mm
- 1 stk. 6 rams Frekhaug vindu 1440 x 1540 mm
- 3 stk. balkongdører med sidevinduer 1860 x 2680 mm
- 2 stk. fasong vinduer 890 x 1150 mm
- 2 stk. balkongdører 790 x 1990 mm
- Levering/montering 8 stk. Velux vindu GGU Mo8 o66.

Totalt eks. mva:	**= 2.396.000,-**
+ 25 % mva:	**= 599.000,-**
Totalt ink. mva:	**= 2.995.000,-**

Prisene inkluderer:
Materiell, transport kostnader, samt opprydding og fjerning av avfall ved ferdigstillelse.

Forbehold:
Vi tar vanlig forbehold om eventuelle skjulte skader i murverket og pussen generelt. Vi kan ikke garantere for underliggende malings sjikt, samt tidligere utførte arbeider og produkter sin varighet.
Det er kun medtatt utvendig tetting, innvendig arbeid med vindu montering er ikke inkludert i prisen.
Priser vedr. vinduer kan bli justert etter en befaring / kontrollmåling.

Tilbudet er gyldig i 30 dg.

Vi håper pristilbudet kan være av interesse, og komme til nytte.

Med vennlig hilsen:

Thomas Hilleren for Murmester Hilleren AS

Lyssand-Frekhaug AS
Ulsmågveien 7, 5224 Nesttun
firmapost@LF-as.no Tlf: +47 56 30 33 00
https://webshop.lf-as.no

Gode tips!

Tilbud 2525502

350015
OPA Glass AS
Ulsmågveien 35

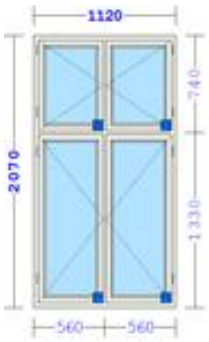
5224 Nesttun

Leveringsadresse:
OPA Glass AS
Ulsmågveien 35

5224 Nesttun

Telefon:	55 38 81 00	Lev.bet.:	Frakt iht. tilbud/ordre	Tilbudsdato:	24.01.2025
		Merket:	Fosswickelsgt	Fra fabrikk:	
Deres ref.:	Ole-Petter Andersen	Rekv.nr.:		Utløpsdato:	23.02.2025
Vår ref.:	Anita Røseth	U-verdi:	0,98		
Prosjekt:		Areal:	98,93	Valuta:	NOK
Lev. instr.:					

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
v1	FV (1120x2070)		31 Stk

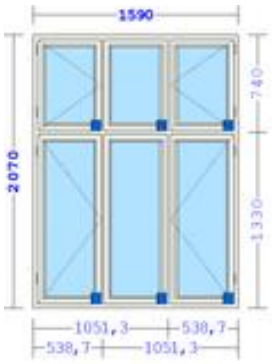


Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Pulverlakkerte hvite (NCS S0502-Y) hengsler
Venstre utadslående (21/22)
Høyre utadslående (11/12)
Hasper Blank
Standard utvendig stormkrok i aluminium
Uten Åpningssperre
Uten brems
Post 58 mm Std
Losholt 65mm Std
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring
Hvite tettelister mellom karm og ramme
UTEN VENTIL

NOBB: 23649056 U-verdi: 0,98 Vekt 87,57kg

Tilbud 2525502

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
v2	FV (1590x2070)		5 Stk



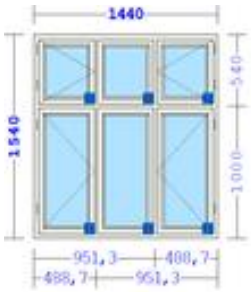
Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Fastfelt med ramme (21/22)
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Pulverlakkerte hvite (NCS S0502-Y) hengsler
Venstre utadslående (31/32)
Høyre utadslående (11/12)
Hasper Blank
Standard utvendig stormkrok i aluminium
Uten Åpningssperre
Uten brems
Post 58 mm Std
Losholt 65mm Std
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring
Hvite tettelister mellom karm og ramme
UTEN VENTIL

NOBB: 23649056 U-verdi: 0,99 Vekt 124,42kg

Tilbud 2525502

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

v3 FV (1440x1540) 1 Stk

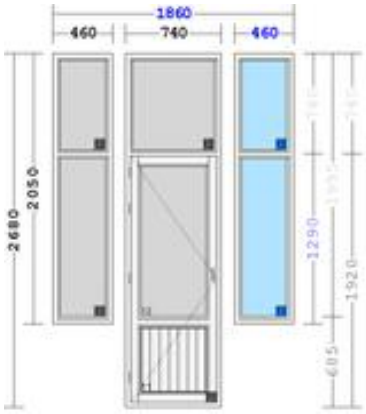


Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Fastfelt med ramme (21/22)
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Pulverlakkerte hvite (NCS S0502-Y) hengsler
Venstre utadslående (31/32)
Høyre utadslående (11/12)
Hasper Blank
Standard utvendig stormkrok i aluminium
Uten Åpningssperre
Uten brems
Post 58 mm Std
Losholt 65mm Std
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring
Hvite tettelister mellom karm og ramme
UTEN VENTIL

NOBB: 23649056 U-verdi: 1,05 Vekt 87,05kg

---

v4a FV (460x2050) 1 Stk



Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Losholt 65mm Std
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring
UTEN VENTIL

NOBB: 23649056 U-verdi: 0,94 Vekt 35,51kg

Tilbud 2525502

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
d1	FBD (740x2680)		1 Stk

Frekhaug balkongdør
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugdør 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Brystning i vannfast kompaktlaminat, Slett innv. Panelmønster utv.
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Pulverlakkerte hvite (NCS S0502-Y) hengsler
Venstre hengslet, utadslående
Dørblad med brems
Losholt 65mm Std
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Adjufix forbor. m/skrue
Dekkpropp 14mm Hvit
Høy terskel 55mm
Hvite tettelister mellom karm og ramme
Vrider Tokyo Krom Matt
Utv blindskilt / innv. knapp
UTEN VENTIL

NOBB: 25564709 U-verdi: 0,88 Vekt 67,65kg

---

v4b	FV (460x2050)		1 Stk

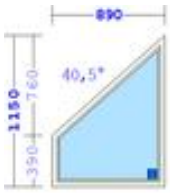
Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Losholt 65mm Std
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring
UTEN VENTIL

NOBB: 23649056 U-verdi: 0,94 Vekt 35,51kg

Tilbud 2525502

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

v6 FV (890x1150) 1 Stk

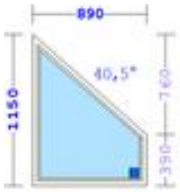


Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring

NOBB: 23649056 U-verdi: 0,87 Vekt 25,59kg

---

v7 FV (890x1150) 1 Stk



Frekhaug vinduet
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugvindu 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Med monteringsbeslag vindu - Uten forborring

NOBB: 23649056 U-verdi: 0,87 Vekt 25,59kg

Tilbud 2525502

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

d2 FBD (790x1990) 2 Stk



Frekhaug balkongdør
spesifikasjon ihht tegning
Produkt: Frekhaugdør 120mm Karm
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort48 m/ 3 lag glass
-- LT/SF=74/53 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Brystning i vannfast kompaktlaminat, Slett innv. Panelmønster utv.
Hvite Alu-bunnglasslist - NCS S0502-Y
Pulverlakkerte hvite (NCS S0502-Y) hengsler
Høyre hengslet, utadslående
Dørblad med brems
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Adjufix forbor. m/skrue
Dekkpropp 14mm Hvit
Høy terskel 55mm
Hvite tettelister mellom karm og ramme
Vrider Tokyo Krom Matt
Utv blindskilt / innv. knapp
UTEN VENTIL

NOBB: 25564709 U-verdi: 0,86 Vekt 49,8kg

---

eske ESKE FV 1 Stk

Eske/pose for tilbehør

NOBB: 26661702

---

ep PALL-EMBALLASJE 1 Stk

Pall- og emballasjetillegg

NOBB: 26925164

---

frakt FRAKT 1 Stk

Frakt

NOBB: 26924696

Tilbud 2525502

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
p	PCB		170 Stk
		PCB Miljøvederlag	

NOBB: 26924985

Husk at du kan få levert måltilpasset solskjerming og innvendige foringer sammen med produktene dine

Tilbudspris er basert på komplett tilbud og endringer kan føre til prisjusteringer. Tilbudet er gyldig frem til utløpsdato angitt over. Produktene er tegnet sett utenfra. For øvrig vises det til salgs- og leveringsbetingelser for Lyssand-Frekhaug AS som kan lastes ned på våre nettsider. Kjøper er ansvarlig for at mottakelsesforholdene er tilrettelagt for levering med stor bil og at det er opplyst om forhold som er av betydning for vareleveransen.

For større kolli (> 2,4 m høyde eller bredde) kreves det kran ved levering til byggeplass. Ønskes løft på byggeplass, må dette bestilles ekstra. Kostnad for størrelsestilleggene vil bli belastet kunde. Ønskes annen leveringsmåte eller -sted enn i tilbud/ordre, må dette avtales. Ta kontakt med oss for tilbud. Ved avvik fra avtalt forutsetning for levering i tilbud/ordre, vil merkostnader ved dette bli belastet kjøper. Utsettes mottak av ordre, faktureres det lagerleie etter 1 uke.

Barnesikring er kun standard på toppsvingvinduer. Vinduer som skal monteres over 800 moh må trykkutjevnes. Moh og årsmiddeltemperatur må meldes til ordrekontor før bestilling. Transportskader skal anmerkes på fraktbrev, og for skjulte transportskader senest innen 4 virkedager.

Vær oppmerksom på at det ved høy luftfuktighet og/eller spesielle værforhold kan danne seg dugg utvendig på glasset. Dette skyldes produktenes gode isoleringsevne og er ikke en produktfeil.

Tilbud gitt bakover i tid vil kunne avvike i pris på bestillingstidspunkt ved store valutasvingninger og økning i råvarepriser utenfor selgers kontroll. (force majeure)

Salgs- og leveringsbetingelser: https://inwidonorway.zendesk.com/hc/no/articles/115000679929-Salgsleveringsbetingelser

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder, Alise Haukenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jone Michaelsen og Sigrid Galtvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Maria Tveite

☐ Sigrid Galtvik

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Torstein Peder Frøholm

Sak 7 Vedlikehold vinduer, balkongdører og inngangsdør

Bytte vinduer/balkongdører først, og fasade etter mer sparing

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Dugnad 2025

Dato for felles dugnad godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Presentasjon av OPAK Bergen

Informasjonssak til sameiet.

☐ For

☐ Mot

**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 ila. 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/borretslag 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%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546824297

Dokument

6692 årsmøteprotokoll 2025
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-05-15 10:07:42 CEST (+0200) av Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-05-15 23:12:16 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Jone Michaelsen (JM)
jone-mic@online.no
+4793860166
Signert 2025-05-15 23:12:16 CEST (+0200)

Sigrid Galtvik (SG)
dik013@uib.no
+4797879794
Signert 2025-05-15 10:22:00 CEST (+0200)

Alise Haukenes (AH)
alisehaukenes@gmail.com
+4747391455
Signert 2025-05-15 10:08:29 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



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, 3,6m²
Seksj. nr 3, 1.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m²
Seksj. nr 4, 1.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m²
Seksj. nr 5, 2,etg	1 Bod i 2.etg, 3,6m²
Seksj. nr 6, 2.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m²
Seksj. nr 7, 2.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m²
Seksj. nr 8, 3.etg	1 Bod i 3.etg, 3,6m²
Seksj. nr 9, 3.etg	1 Bod i kjeller, 5,0m²
Seksj. nr 10, 3.etg	2 Boder i kjeller, hhv 2,5m² og 1,9m²
Seksj. nr 11, 4.etg	1 Bod i 4.etg, 3,6m²
Seksj. nr 12, 4.etg	1 Bod i kjeller, 3,1m²

Seksj. nr 13, 4.etg	1 Bod i kjeller, 3,1m²
Seksj. nr 14, 5.etg	1 Bod i 5.etg og 1 bod i kjeller, hhv 1,4m² og 1,4m²
Seksj. nr 15, 5etg	2 Boder i kjeller, hhv 4,0m² og 1,4m²

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 behandlets 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. Gjenvalg 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 sameierbrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à 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 panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av samieieforholdet. 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.

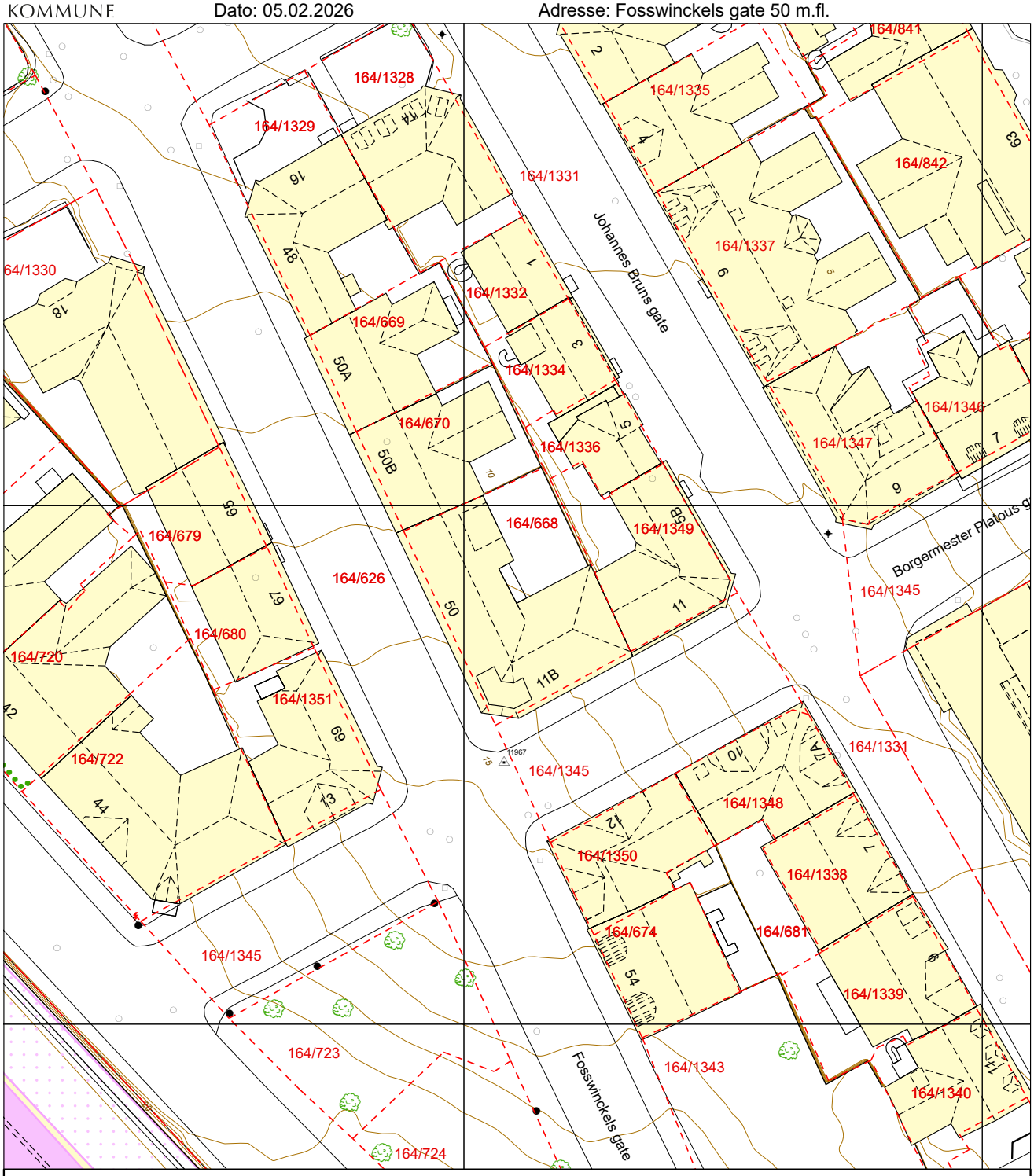
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/668/0/0
Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/668/0/13
Adresse: Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/668/0/0
Utlistet 05. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260989265	Grunneiendom	0	Ja	300,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	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 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
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	139709489-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	10.10.2025	202516188
164/719	139709470-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	21.11.2025	202513352
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.

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 05. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

BERGEN KOMMUNE

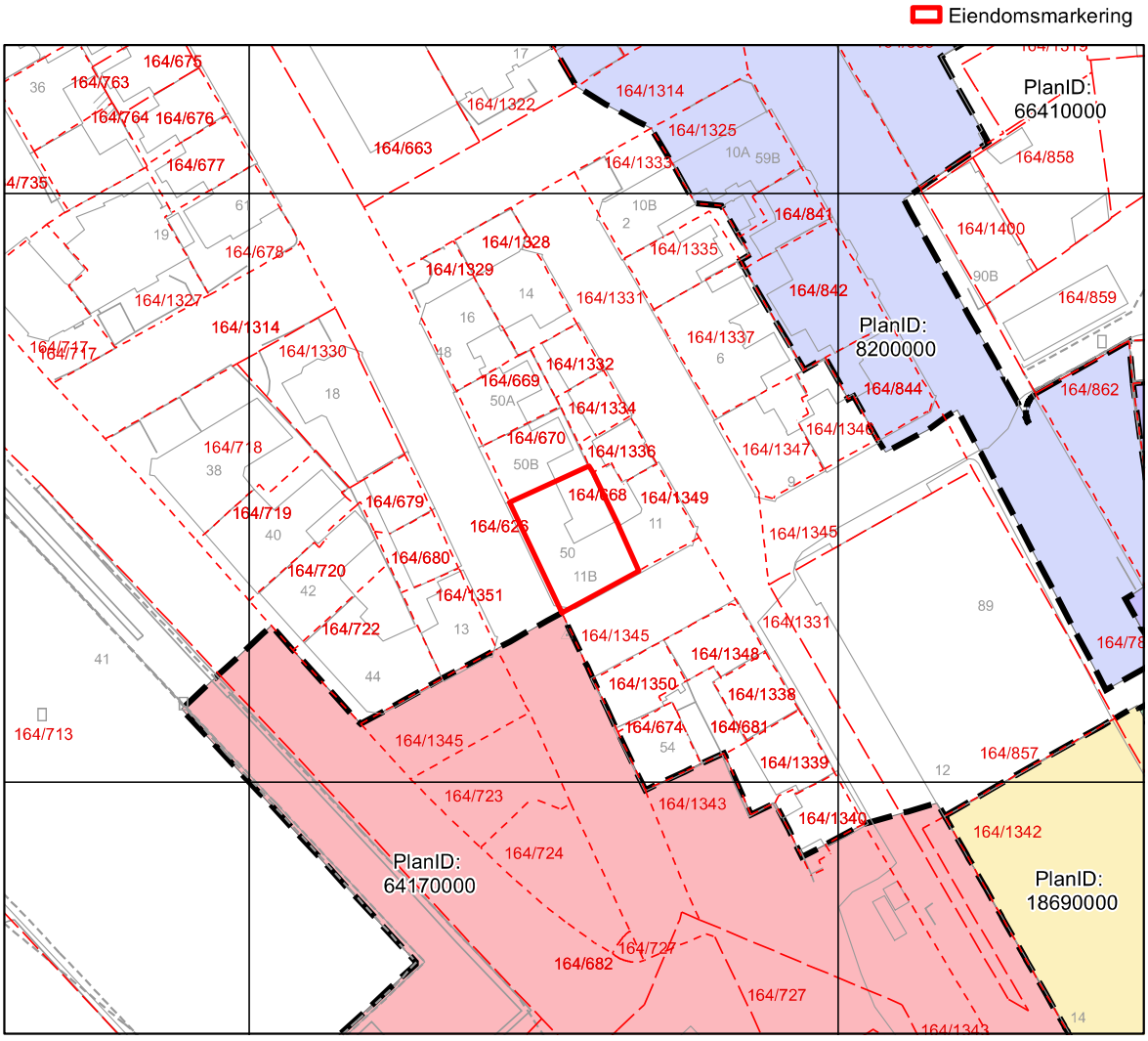
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0
Dato: 05.02.2026 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



BERGEN KOMMUNE

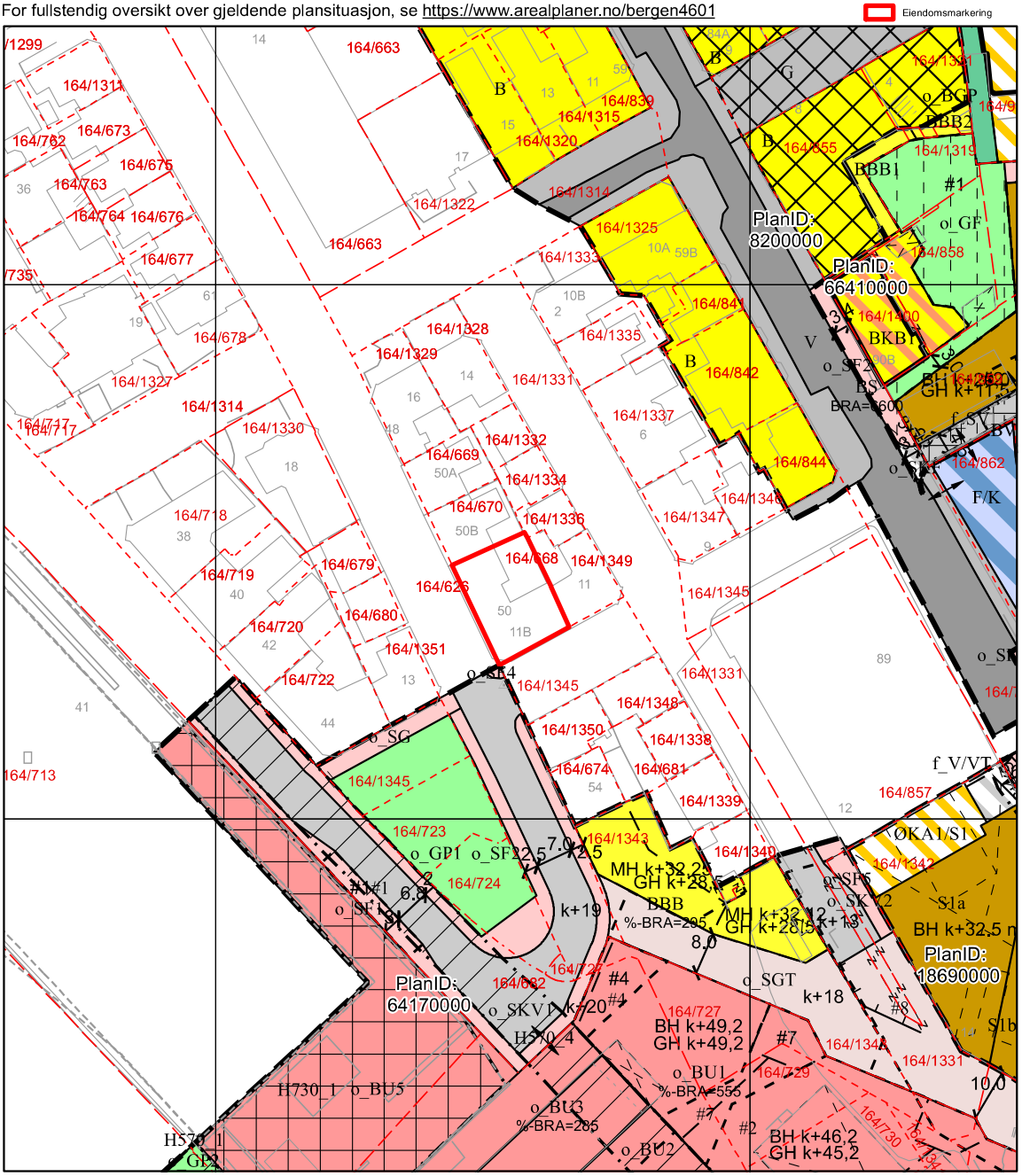
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0
Dato: 05.02.2026 Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



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 - Fornyelsesområder

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 - Kombinert 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 infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

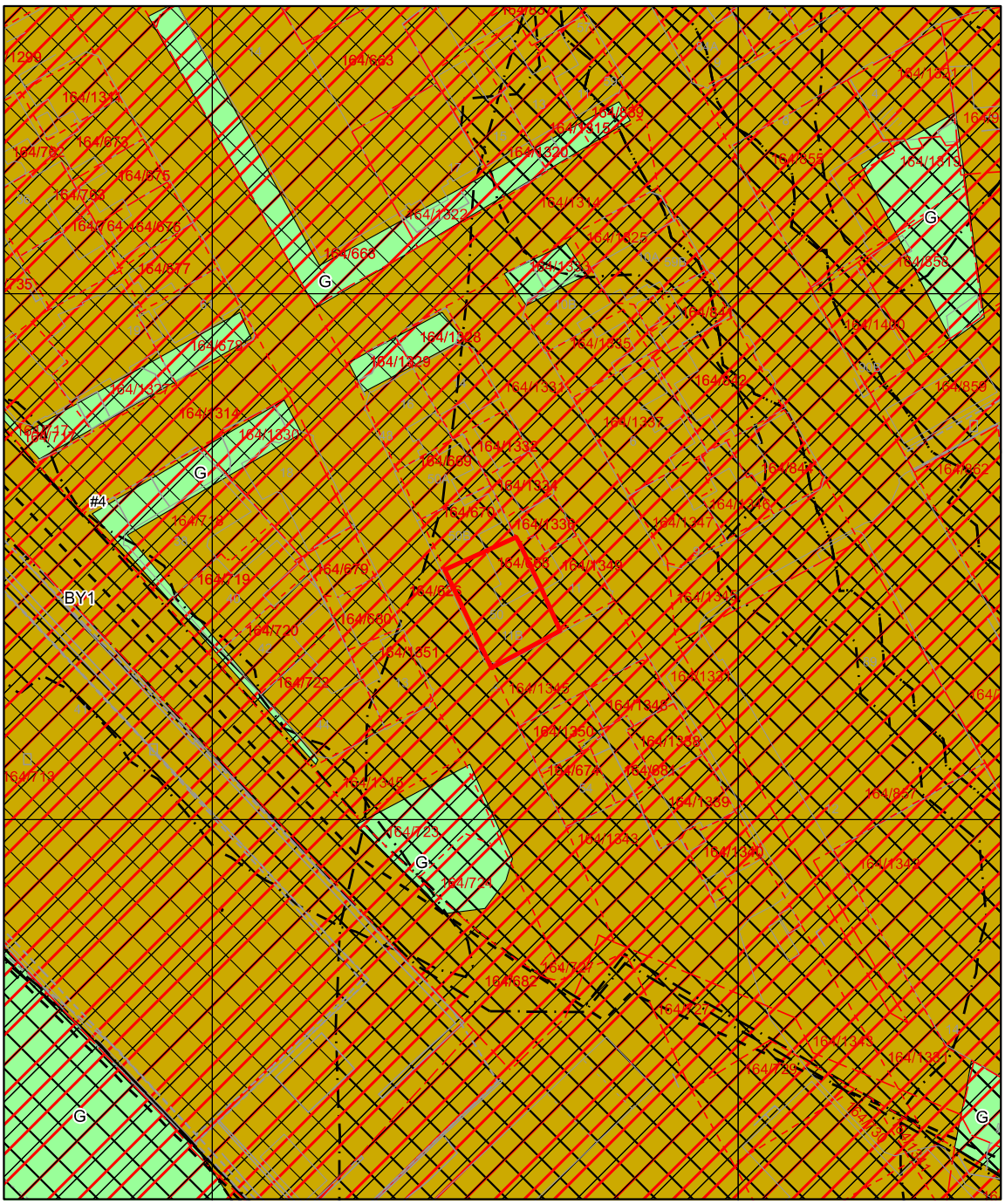
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026

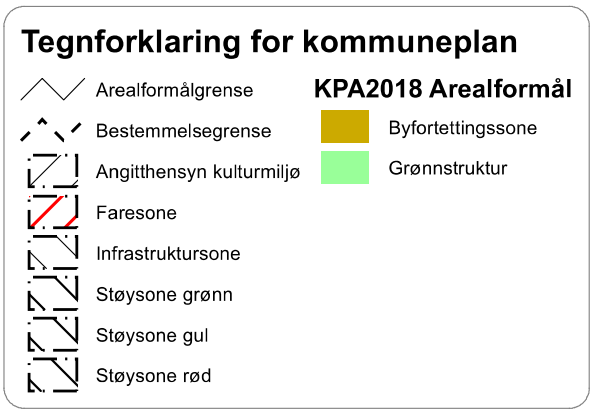
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0
Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

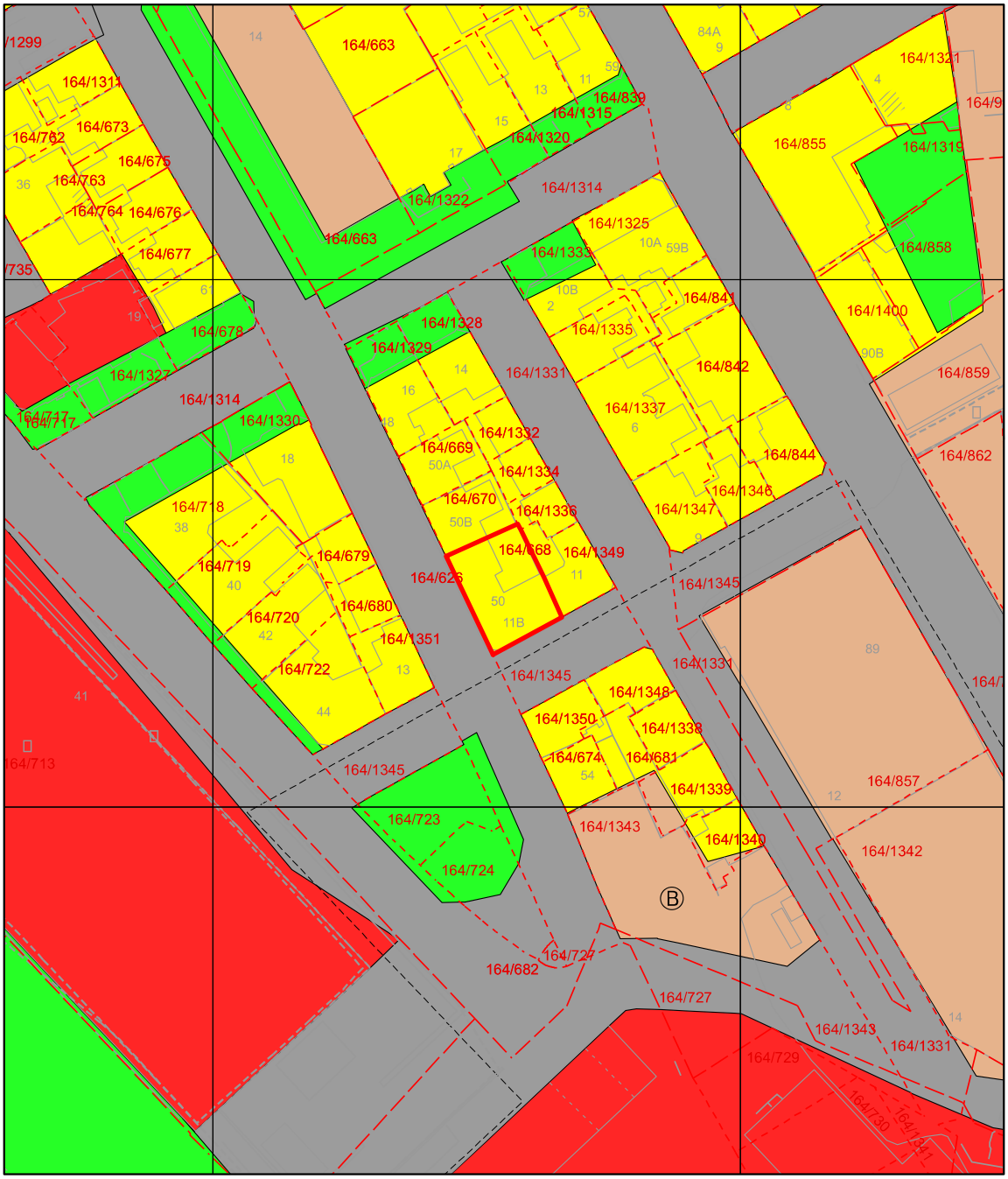
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026

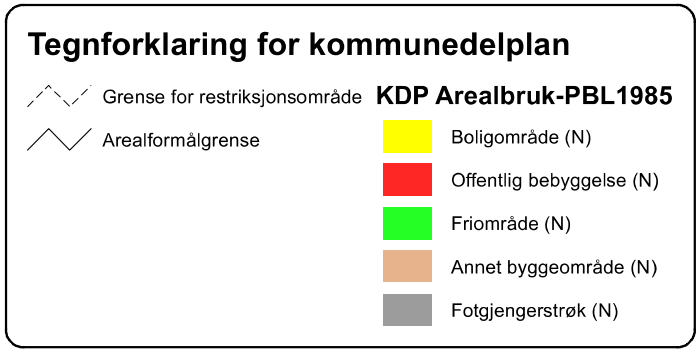
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/668/0/0
Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



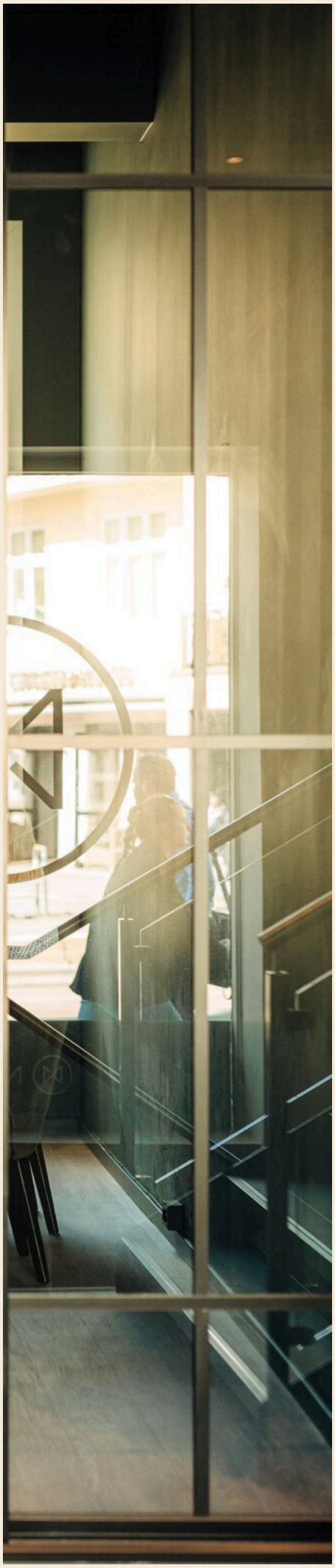

Tegnforklaring for kommunedelplan
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

Nordvik 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 salgssummene. Gjennom 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



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fosswinckels gate 50 5008 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 668, snr 13 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kajin Hashim

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF /
Partner
Nordvik Bergen
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851