NORDVIK

Fosswinckels gate 50

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fosswinckels gate 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Nabolagsprofil
30	Om boligen
40	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
129	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026







Nøkkelinformasjon

Må sees! Unik toppleilighet m/solrik takterrasse & flott utsikt i vakker Bergensgate! Nye vinduer i 2026. Varmtvann inkl

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 340,-**
Totalpris	**4 603 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 981,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
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.

- Eksklusiv takterrasse på 7 m² - et sjeldent uteplass
- Svært gode sol- og utsiktsforhold
- Varmtvann og grunnpakke tv/internett inkl. i felleskostnader
- 2026: vinduer og terrassen oppgradert
- Tilgang til felles platting
- Fiber
- Loft med nedfellbar stige
- Gode lagringsmuligheter i innvendig + to eksterne boder

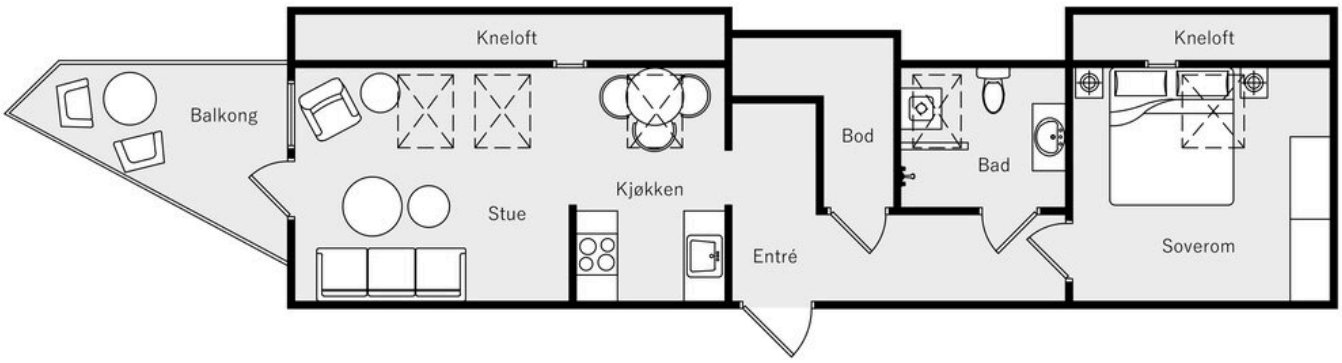
I gangavstand:

- 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

5. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Terrasse: 7 kvm

Fosswinckels gate 50



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.






Media City
Bergen




















COOKING SUSTAINABLY
































Media City
Bergen





Fosswinckels gate 50

Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	20 min 1.4 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

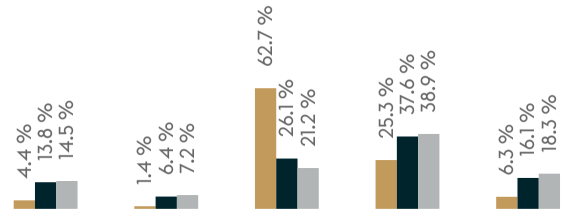
Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Marineholmen Kanvas-barnehage	8 min
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 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 62/100

Opplevd trygghet

Trygt 61/100

Naboskapet

Høflige 50/100

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

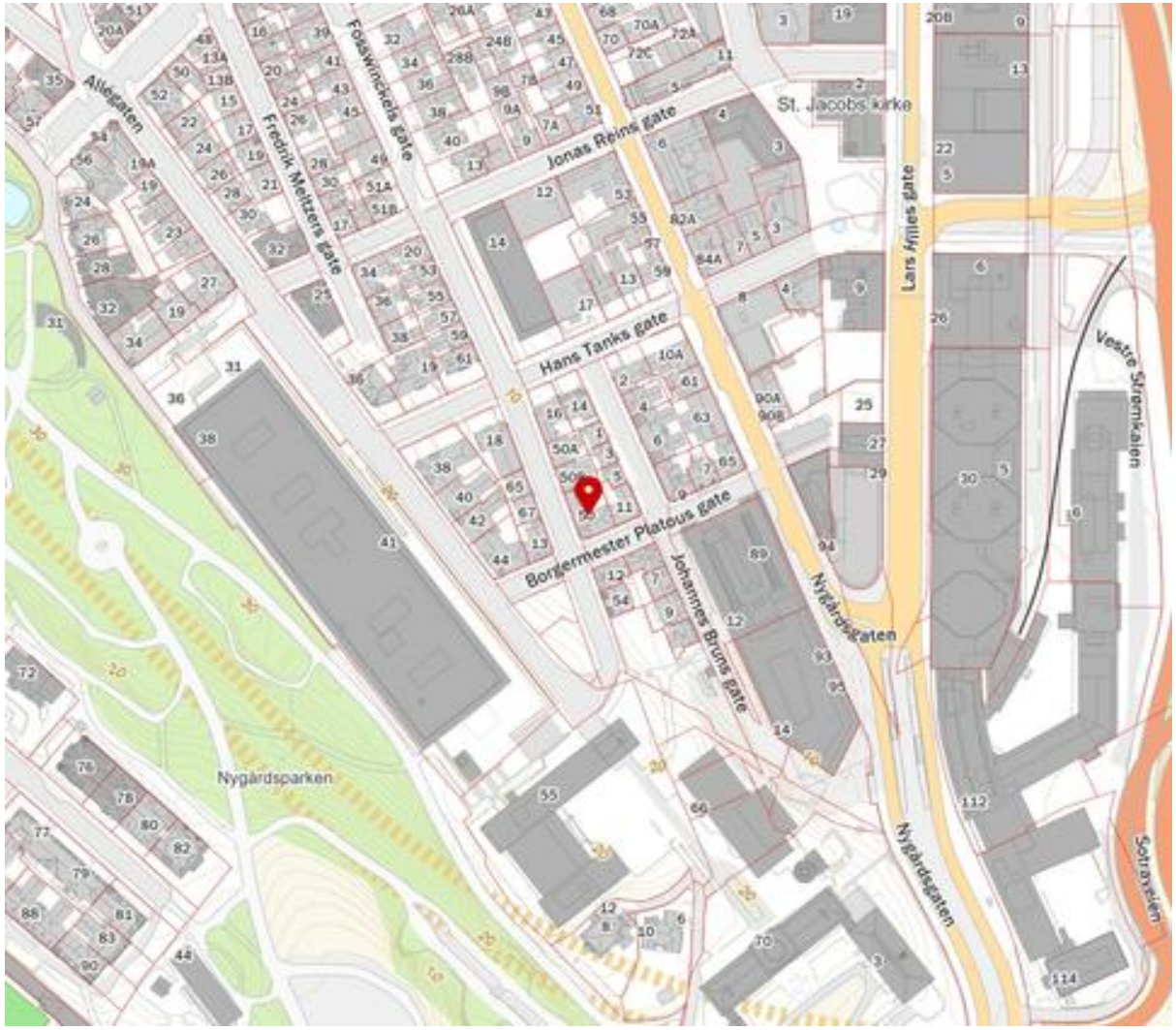
«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Trafikk
Lite trafikk 73/100



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

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0269/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN
Gnr 164, bnr 668, snr 15 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Soizic Solena Le Guen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 340,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To kjellerboder på henholdsvis 3,8 m² og 1,4 m².
Total BRA: 5 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:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten har et ALH på 4 m².

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 5. etasje og inneholder:

- Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

I tillegg har leiligheten to boder i kjelleren på tilsammen 5,2 m².
Sameiet har felles sykkelbod med strømuttak og tilgang til vann/toalett.

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 17.07.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
2026 (Regi av sameiet):
- Byttet vinduer mot gater.
- Pusset opp fasader mot gater.
- Installert luftsventiler.
- Rehabilitert og oppgradert takterrasse.

2025:
- Byttet glass til det lille vinduet mot terrassen.
- Byttet lampe i innvendig bod.

2024:
- Fornyet fuge mellom servant og vegg, og mellom gulv og vegg i dusjen.

2023:
- Byttet termostat i baderom.

2022:
- Byttet små lister mellom benkeplater og vegger i kjøkken, fra tre til plast.
- Ny oppvaskmaskin.

2021 (Regi av sameiet):
- Byttet varmtvannsbereder i kjelleren.

2019:
- Byttet benkeplate (begge sider) i kjøkken.
- Slipt toppen av soveromsdør.

2016 (Regi av sameiet):
- Installert avfukter i kjelleren.

2012 (Regi av sameiet):
- Malte trappeoppgang.

2008:
- Ny vaskemaskin og kjøleskap.

2004 (Tidligere eier)
- Bad rehabilitert.

1993 (Tidligere eier):
- Nytt sluk.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. * 2023 (faglært, Service Elektrikeren AS): byttet termostat i baderom. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa. * 2024 (egen innsats): fornyet fuge mellom servant og vegg, og mellom gulv og vegg i dusjen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Forrige eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema: "Bad rehabilitert okt 2004. Nytt sluk i 1993. Nye fliser med fagfolk og forrige eier".

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?
- Ja, faglært. * 2026 (Næringshus, i regi av sameiet): byttet vinduer mot gater, pusset opp fasader mot gater og installert luftsventiler, rehabilitert og oppgradert takterrasse. * 2025 (Fana Glass, i regi av eier): byttet glass til det lille vinduet mot terrassen. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa. * 2021 (Vestland VVS, i regi av sameiet): byttet varmtvannsbereder i kjelleren. * 2016 (F-tech, i regi av sameiet): installert avfukter i kjelleren. * 2012 (Servicemaler Fred Risberg, i regi av sameiet): malte trappeoppgang.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. * 2023 (faglært, Service Elektrikeren AS): byttet termostat i baderom. Dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring) tilgjengelig i Boligmappa.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. * 2019 (faglært, BergensBygg AS): byttet benkeplate i kjøkken, og slipt toppen av soveromsdør. Faktura tilgjengelig i Boligmappa. * 2022 (egen innsats): byttet små lister mellom benkeplater og vegger i kjøkken, fra tre til plast.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. En sprekk på flisen over lyskontakt i baderom (før min eierstid).

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. Luft i boder i kjelleren var fuktig før 2016. Dette ble fikset når sameiet installerte en luftavfukter i kjelleren.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Taket bør byttes ila. de neste ca. 5 - 7 årene ifølge Næringshus. Dette skal planlegges i regi av styret.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Det er skjeve gulv i bygget (bygget er fra 1890). Inngangsdør til leiligheten er vanskelig å åpne mer enn en viss grad (med mindre man løfter opp dør med makt). Tømrer/snekker anbefalte å ikke gjøre noe med det da det ikke er til sjenanse for vanlig bruk. Dør til boden i

leilighet kan lett åpnes fullt ut med å løfte den opp noen mm når den åpnes over 75 grader.

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. I 2016, ble det observert avføring i kjelleren og gnaging av boddører i kjelleren. Sameiet tettet alle hull i kjellervegg mot Fosswinckelsgate og monterte en rist over avløpet i kjelleren. Det ble ikke observert ny avføring eller videre gnaging etter at disse 2 tiltak ble implementert (dvs. ila. de siste 10 årene).

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Styret og Næringshus skal gå gjennom siste faktura for fasade/vinduer/takterrasse arbeid ila. august. Det blir kapital innhenting etter det, og hver enkelt leilighet skal dekke kostnader ihht. eiersandel. Totalt beløp er ukjent men antas per juli å være rundt 400-500 tusen nok fordelt på 15 leiligheter (rundt 33 000 nok per seksjon, mindre for små seksjoner). I denne prisen er det også inkludert en ny ytterdør til bygget.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. * Takterrasse har nettopp blitt rehabilitert/oppgradert med følgende informasjon fra styret/entreprenør: ** Sluket under terrassebord er felles for hele takterrassen, og det er bare tilgang til sluket fra seksjon 15. Eieren til seksjon 15 er ansvarlig for å sjekke/rense sluket minst en gang årlig. Bilder tilgjengelige i Boligmappa. Det bør foretas en spyling/kontroll av røret etter sluket. Denne kontroll er sameiets ansvar. ** Skruene til terrassebord er montert korrekt, med skruehodet plant med bordet eller maksimalt innfelt opptil 1 mm. Det er ikke tillatt å skru dem dypere inn, da det kan føre til skade på Sarnafil-membranen som ligger under terrassekonstruksjonen. ** CU-impregnerte terrassebord blir over tid nøytrale i fargen og kan av visuelle grunner behandles med terrassebeis eller olje. Det anbefales å følge vedlikeholdsinstruks fra leverandør av terrassebeis/olje. * Takvinduer: maling av vegg rundt lister ble utført av egen innsats. Det finnes en liten svart partikkel (2x2 mm) inni glasset til takvinduet i kjøkken, ved topp høyre hjørne. Alle takvinduer er nye og med garanti. * Ytterdør til bygget: den går ikke i lås av seg selv uten at man bruker makt. Ny dør (i klassisk stil) er bestilt hos Hansen Bygg og Glasservice. Tentativ installasjonsdato er ikke før okt./nov. 2026 ifølge styreleder.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Lasse Fjæra Skåtøy

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner.
- Felles trapp av betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Ytterdører, grunnet at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Innvendige vannledninger, grunnet at glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon, grunnet at ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom.
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling, grunnet at det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv, grunnet at et er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjøkken- Overflater og innredning, grunnet at det er påvist en eldre skade i skap på høyre side av kjøkkenvask.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin fra 2022.
- Platetopp.
- Stekeovn.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Den øverste låsen på innside av inngangsdøra til leiligheten.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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
Energimerking på boligen er G

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på baderom.
- Elektrisk oppvarming.

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten. Det er avtrekk fra bad og kjøkken, dette blir styrt via kjøkken ventilator.

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. 3 450 kWh i 2022. 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 2 981,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV/internett, strøm til fellesarealene, byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorar, sparing til vedlikehold og dugnad.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Dugnad kr 250,-
- Felleskostnader kr 405,-
- Felleskostnader kr 2 326,-

Felleskostnadene kan bli besluttet å øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Men styreleder opplyser om at de ikke skal økes per dags dato.

Kommunale avgifter
Kr 9 874,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 874,- 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 3 942,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 942,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 973 140,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 892 560,- pr. 2025
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.

Oppgitt formuesverdi er hentet fra Skatteetatens skattekalkulator.

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/altibox 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 årsresultat på kr 139 696,- i 2025.

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. Sluket på takterrassen er kun tilgjengelig fra seksjon 15. Eier av seksjonen har vedlikeholdsansvar for årlig kontroll og rensing.

Selger opplyser å ha utført dugnadsoppgaver for seksjon 15 i år, herunder vask av branntrapp og vinduer i 5. etasje, bytte av filter til luftavfukter og kosting av gulv i kjelleren.

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?
- Jeg har trivdes utrolig godt i denne leiligheten, og jeg har alltid følt meg heldig som fant et så trygt, lyst og sjeldent hjem, midt i Bergen sentrum. Det jeg kommer til å savne aller mest, er takterrassen. Å kunne gå rett ut fra stuen og starte dagen med frisk luft, uansett vær (takket være det lille taket), har vært uvurderlig. Terrassen

oppleves som en privat oase, godt skjermet mot innsyn fra gater. Det er et sted man har lyst til å dele med venner. Utsikten fra toppetasjen, med solnedgangen over Bergens taklandskap og Askøy i horisonten, gir en følelse av sinnsro og frihet - som om alt er mulig! Jeg vil også savne de fantastiske solforholdene og det naturlige lyset som fyller alle rommene, inkludert baderommet. De gode lagringsmulighetene, både i leiligheten og i kjellerboder, har jeg satt stor pris på. Sykkelen kan oppbevares trygt og tørt året rundt, og det er god plass og fasiliteter til vedlikehold. Leiligheten ligger sentralt til, med kort vei til kulturtilbud, naturopplevelser, studiesteder og arbeidsplasser - alt innen få minutter rekkevidde.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Beboerne består av en fin blanding av studenter og yrkesaktive, noe som gir et rolig og hyggelig bomiljø. Styret, og særlig styrelederen, har gjort en imponerende innsats i forbindelse med det siste vedlikeholdsprosjektet.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Den sentrale beliggenheten er fantastisk. Det er bare 3 min gange til nærmeste bussholdeplass og bybanestopp på Nygård. Bergen bussterminalen og togstasjon kan nås på 10-15 min til fots. Samtidig er det enkel og rask tilgang til E39 for dem som bruker bil. Matbutikker som Bunnpris (søndagsåpent og Post i butikk), Kiwi, og Rema 1000 ligger i nærheten. Det er også hyggelig å ha Søtt+Salt Bakeri like ved, perfekt for et godt bakverk i helgene. SATS og Sammen City treningssentere, og AdO svømmearena ligger også i nærmiljøet. Nygårdsparken er et naturlig sted for en piknik, og har flere lekeplasser dersom man får besøk av familie med små barn. Det er kort vei til kultur, restauranter og uteliv i bykjernen, ved Festplassen, Bryggen eller Nordnes.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Mine favoritt-turer i nærområdet er å gå rundt Store Lungegårdsvann (det kommer sandstrand og grøntområder i 2027!) eller gå opp til Løvstakken / Ulriken / Fløyen, eller langs den nye Løvstien eller den kjente Fjellveien. Jeg har også tatt bussen mange ganger til Gullfjellet/Gullbotn og Kvamskogen for å gå på ski.

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.

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 samsvarer med godkjente bygningstegninger (tegninger fra 1993). På godkjente bygningstegninger er deler av badet betegnet som bod, mens badet ligger på andre siden med en gang mellom. Å endre bod til bad er søknadspliktig endring. Det er ikke søkt bruksendring til rom for varig opphold på den delen av badet som er godkjent som bod. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Vi har tegninger fra seksjoneringen fra 2003 som stemmer overens med planløsningen.

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%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet - 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.
- 164/1333 - 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.

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

4601/164/668/15:
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: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/762
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
Styret skal ha møte i august/september, hvor de blant annet skal begynne å planlegge et nytt vedlikeholdsprosjekt som er forventet om 5–7 år. I forbindelse med rehabiliteringen har Næringshus (firma) vurdert taket og anslått at det vil være behov for vedlikeholdsarbeider innen 5–7 år.

Sameiet har hatt noe arbeid på fasaden, samt byttet ut nesten alle vinduer. Det gjenstår litt maling og flikking innvendig etter vindusutskiftingen, som skal utføres i august. Kostnadene knyttet til prosjektet skal gjennomgås av styret og Næringshus i løpet av august. Endelig beløp er foreløpig ikke avklart, men styreleder opplyser at det kan bli behov for ca. kr. 400 000–500 000, fordelt på 15 leiligheter etter eierandel. I dette beløpet inngår også en ny ytterdør, som er bestilt, men ennå ikke bekreftet fra leverandøren. Styreleder opplyser videre at sameiet har oppsparte midler og ønsker å unngå låneopptak. Resterende kostnader er derfor planlagt dekket gjennom innbetaling fra seksjonseierne. Dersom prosjektet skulle bli dyrere enn antatt, kan det bli aktuelt å ta opp lån.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 8 000,-
Nordvik markedsføring kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 790,- 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 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Kajin Hashim, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94494851

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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).

Tilstandsrapport

Leilighet H0502
Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 668, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22719-1010 **Eiendomsverdi ref nr:** XE8230

Autorisert foretak: Skåtøy Byggconsult AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Lasse Skåtøy
Uavhengig Takstingeniør
post@skaatoy-byggconsult.no
476 33 312

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler som ikke er etter dagens byggeforskrifter.
Boligen har diverse oppgraderings behov men er beboelig i den stand den er. Det er utført renovering av fasade og takterrasse samt nye vinduer i 2026.

Leilighet H0502 - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Der er montert nye takvinduer i hele leiligheten.
Nytt glass i trekant-vindu mot takterrasse 2025
Brann og lyd dør fra felles gang og inn til leilighet.
Malt balkongdør i tre, ny 2026.
Takterrasse renovert i 2026 med ny båndtekking, terrasse dekke og rekkverk

INNVENDIG Gå til side

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom. Badet er belagt med fliser og resterende gulvareal er oppført med parkett.
Vegger og tak har overflate av malt strie.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner.
Felles trapp av betong.
Innvendige dører er utført som malte heltre furu fyllingsdører.
Det er ikke observert skadedyr og fuktkrevende innsekter under befaring.
Leiligheten har tilhørende kaldt loft med luke fra gang. Loftet er kun besiktiget fra loftstrapp. Avtrekksvifte fra kjøkken og bad er montert på loft. Leiligheten har og luke inn til kneloft fra stue og soverom for inspeksjon.

VÅTROM Gå til side

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet ble rehabilitert i 2004, og at sluket ble skiftet i 1993. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Badet har flislagte vegger og skrå himling, mens øvrig himling har malt strie. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på 15 mm fra dørterskel til toppen av slukristen. Dørterskelen har en oppkant på 55 mm over slukristens nivå.

Vanntett sjikt er skjult bak overflatekledningene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver type membran, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på våtrommets oppgitte alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For våtrom med påført membran (smøremembran) uten dokumentasjon vurderes den fremtidige funksjonen som usikker når de anbefalte alderskriteriene er overskredet.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne av glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekksviften betjenes fra kjøkkenet.

Som en del av fuktkontrollen er det utført hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktskader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking. Det er også utført kontroll med fuktindikator i dusjsonen, uten utslag som indikerer fukt bak overflatene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er mekanisk avtrekk i leiligheten. Det er avtrekk fra bad og kjøkken, dette blir styrt via kjøkken ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Stoppekran er plassert i bod.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Leilighet har eget avtrekk fra bad og kjøkken. avtrekksviften blir styrt på kjøkken
Felles varmtvann fra tanker i kjeller.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Leilighet har røykvarsler og brannsluknings utstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

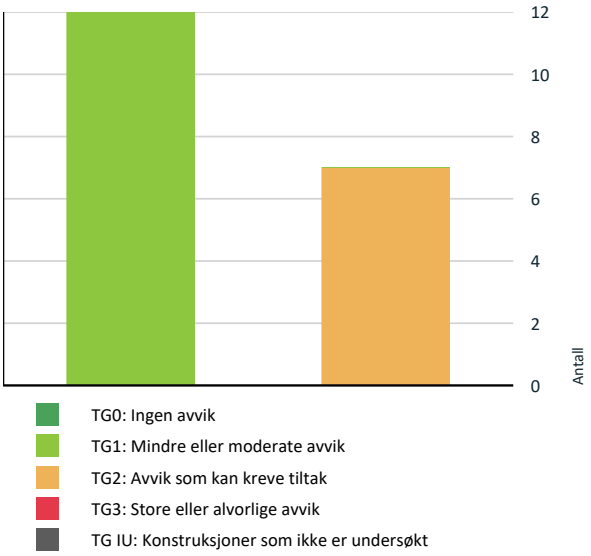
Leilighet H0502

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bad/vaskerom avviker fra godkjente byggemeldte tegninger tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 4,4 m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 20,3 m2 > Overflater og innredning** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0502

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 4,4 m2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 4,4 m2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0502



Byggeår
1890

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon -

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Der er montert nye takvinduer i hele leiligheten (2026).
Nytt glass i trekant-vindu mot takterrasse (2025)

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Brann og lyd dør fra felles gang og inn til leilighet.
Malt balkongdør i tre, ny 2026.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Dør tar borti gulv i felles gang. Dør og karm bør demonteres og settes inn i rett høyde. Ved utbedringer av dør bør man kontakte styret i sameiet da dette kan være en sak sameiet er ansvarlig for.





Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse renovert i 2026 med nytt undergulv, båndtekking og etablering av ny sluk. Det er montert nytt rekkverk i henhold til dagen krav samt nytt terrasse dekke.









Eier av seksjon 15 er ansvarlig for å sjekke/rense sluk minst en gang i året

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom. Badet er belagt med fliser og resterende gulvareal er oppført med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og tak har overflate av malt strie.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapp av betong.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er utført som malte heltre furu fyllingsdører.





Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse

Det er ikke observert skadedyr og fuktkrevende innsekter under befaring.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har tilhørende kaldt loft med luke fra gang. Loftet er kun besiktiget fra loftstrapp. Avtrekksvifte fra kjøkken og bad er montert på loft. Leiligheten har og luke inn til kneloft fra stue og soverom for inspeksjon.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet er rehabilitert i 2004 og nytt sluk er montert i 1993. Termostat for varmekabler er byttet i 2023

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

Dokumentasjon for våtrom

TG 2

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Man kan ikke vite hvordan membran er utført uten tilstrekkelig dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

Overflater, vegger og himling

TG 2

Beskrivelse

Flis på vegg og i skrå himling. tak med malt strie.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Det er observert sprekker i flisefuger i dusjsonen, dette kan føre til vann inntrenging til konstruksjonen. men kan med fordel skifte ut sprukket fuge.
Det er en sprukket flis over lys bryter

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dørterskel er montert med en opphøyning på 55mm over slukrist

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Det er observert risser i flisfuger og ikke tilstrekkelig fall mot sluk.



ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighet har eget avtrekk fra bad og kjøkken. avtrekksviften blir styrt på kjøkken

ETASJE > BAD/VASKEROM 4,4 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det er ikke påvist fukt i konstruksjon ved hulltaking. Det er og gjennomført søk med fukt indikator uten funn av fukt bak dusj sone.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 20,3 M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. selger opplyser at benkeplate ble byttet i 2019

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en eldre skade i skap på høyre side av kjøkkenvask

Konsekvens/tiltak

• Skapet kan skiftes av estetiske årsaker, men det er ingen umiddelbar risiko for funksjonssvikt.

Selger opplyser at det etter utskifting av benkeplate (i 2019 av faglært) ikke har blitt observert vannlekkasje eller videre utvikling av skade i skap.





Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN 20,3 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten. Det er avtrekk fra bad og kjøkken, dette blir styrt via kjøkken ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekran er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

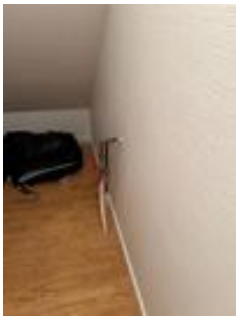
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstands graden er TG-2 Grunnet alder på rør.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighet har eget avtrekk fra bad og kjøkken. avtrekksviften blir styrt på kjøkken

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann fra tanker i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leilighet har røykvarsler og brannsluknings utstyr.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
To stk gitterboder med låsbare dører i kjeller.
Bod nr 1 er målt til 3,8 kvm
Bod nr 2 er målt til 1,4 kvm

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0502

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	45			45	7	4	49
SUM	**45**				**7**	**4**	**49**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang 7,6 m2, bad/vaskerom 4,4 m2, stue/kjøkken 20,3 m2, soverom 10,6 m2, bod 2,2 m2		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bad/vaskerom avviker fra godkjente byggemeldte tegninger tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er skiftet vinduer og balkong dør. Rehabilitering av takterrasse med nytt undergulv og tekking samt etablering av ny sluk. Nytt rekkverk etter dagens forskrift samt nytt terrasse dekke.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Gitter boder		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Gitter boder		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Eier opplyser at sameiet har vedtekter som viser at seksjon 15 har 2 boder med totalt 5,4 kvm disponert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Lasse Skåtøy	Takstingeniør
	Soizic Solena Le Guen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	668		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fosswinckels gate 50

Hjemmelshaver
Guen Soizic Solena Le

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nygårdshøyden i Bergen sentrum. Området er etablert og karakteriseres av klassisk bygårdsbebyggelse, med kort gangavstand til Universitetet i Bergen, Bergen sentrum, Bybanen og øvrig kollektivtransport. Det er et bredt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige servicefunksjoner i nærområdet. Adressen har også nærhet til parker og rekreasjonsområder, herunder Nygårdsparken. Området er særlig attraktivt for studenter, ansatte ved universitetet og andre som ønsker en sentrumsnær bolig med gode servicetilbud og korte avstander til daglige gjøremål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate. Det er fortau langs tilstøtende veier, og adkomsten vurderes som enkel og oversiktlig både for gående og kjørende. Eiendommen ligger sentralt med kort avstand til offentlig kommunikasjon, herunder buss og Bybanen. Det er god tilgjengelighet til Bergen sentrum og øvrige deler av byen. Parkering skjer i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser i området eller i nærliggende parkeringsanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert sentrumsområde. I henhold til gjeldende kommuneplan er området i hovedsak avsatt til sentrumsformål/bebyggelse og anlegg med eksisterende boligbebyggelse. Eventuelle reguleringsplaner, hensynssoner eller pågående planarbeid må kontrolleres mot kommunens planregister og matrikkelopplysninger. Det anbefales at interessenter setter seg inn i gjeldende planstatus og reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Eiendommen er oppført på en tilnærmet flat tomt i et etablert sentrumsområde med klassisk bygårdsbebyggelse. Tomten er i hovedsak opparbeidet med bebyggelse og felles utearealer. Adkomst skjer fra offentlig gate. Det er begrensede private uteoppholdsarealer, noe som er vanlig for eiendommer av denne typen og beliggenheten. Eventuelle fellesarealer disponeres i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76405020			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	
2	28.07.2026	Endret lovlighets punkt

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Soizic Solena Le Guen	9578-5998-4-1040028	2026-07-24 11:16:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0269/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Soizic Solena Le Guen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76405020
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * 2023 (faglært, Service Elektrikeren AS): byttet termostat i baderom. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa. * 2024 (egen innsats): fornyet fuge mellom servant og vegg, og mellom gulv og vegg i dusjen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema: "Bad rehabilitert okt 2004. Nytt sluk i 1993. Nye fliser med fagfolk og forrige eier".

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * 2026 (Næringshus, i regi av sameiet): byttet vinduer mot gater, pusset opp fasader mot gater og installert luftsventiler, rehabilitert og oppgradert takterrasse. * 2025 (Fana Glass, i regi av eier): byttet glass til det lille vinduet mot terrassen. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa. * 2021 (Vestland VVS, i regi av sameiet): byttet varmtvannsbereder i kjelleren. * 2016 (F-tech, i regi av sameiet): installert avfukter i kjelleren. * 2012 (Servicemaler Fred Risberg, i regi av sameiet): malte trappeoppgang.

---

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: * 2023 (faglært, Service Elektrikeren AS): byttet termostat i baderom. Dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring) tilgjengelig i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * 2019 (faglært, BergensBygg AS): byttet benkeplate i kjøkken, og slippet toppen av soveromsdør. Faktura tilgjengelig i Boligmappa. * 2022 (egen innsats): byttet små lister mellom benkeplater og vegger i kjøkken, fra tre til plast.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En sprekk på flisen over lyskontakt i baderom (før min eierstid).

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Luft i boder i kjelleren var fuktig før 2016. Dette ble fikset når sameiet installerte en luftavfukter i kjelleren.

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

Nei

Eventuell kommentar: Taket bør byttes ila. de neste ca. 5 - 7 årene ifølge Næringshus. Dette skal planlegges i regi av styret.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er skjeve gulv i bygget (bygget er fra 1890). Inngangsdør til leiligheten er vanskelig å åpne mer enn en viss grad (med mindre man løfter opp dør med makt). Tømrer/snekker anbefalte å ikke gjøre noe med det da det ikke er til sjenanse for vanlig bruk. Dør til boden i leilighet kan lett åpnes fult ut med å løfte den opp noen mm når den åpnes over 75 grader.

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

Nei

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

Eventuell kommentar: I 2016, ble det observert avføring i kjelleren og gnaging av boddører i kjelleren. Sameiet tettet alle hull i kjellervegg mot Fosswinckelsgate og monterte en rist over avløpet i kjelleren. Det ble ikke observert ny avføring eller videre gnaging etter at disse 2 tiltak ble implementert (dvs. ila. de siste 10 årene).

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, 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?

Ja

Beskriv: Styret og Næringshus skal gå gjennom siste faktura for fasade/vinduer/takterrasse arbeid ila. august. Det blir kapital innhenting etter det, og hver enkelt leilighet skal dekke kostnader ihht. eiersandel. Totalt beløp er ukjent men antas per juli å være rundt 400-500 tusen nok fordelt på 15 leiligheter (rundt 33 000 nok per seksjon, mindre for små seksjoner). I denne prisen er det også inkludert en ny ytterdør til bygget.

---

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?

Ja

Beskriv: * Takterrasse har nettopp blitt rehabilitert/oppgradert med følgende informasjon fra styret/entreprenør: ** Sluket under terrassebord er felles for hele takterrassen, og det er bare tilgang til sluket fra seksjon 15. Eieren til seksjon 15 er ansvarlig for å sjekke/rense sluket minst en gang årlig. Bilder tilgjengelige i Boligmappa. Det bør foretas en spyling/kontroll av røret etter sluket. Denne kontroll er sameiets ansvar. ** Skruene til terrassebord er montert korrekt, med skruehodet plant med bordet eller maksimalt innfelt opptil 1 mm. Det er ikke tillatt å skru dem dypere inn, da det kan føre til skade på Sarnafil-membranen som ligger under terrassekonstruksjonen. ** CU-impregnerte terrassebord blir over tid nøytrale i fargen og kan av visuelle grunner behandles med terrassebeis eller olje. Det anbefales å følge vedlikeholdsinstruks fra leverandør av terrassebeis/olje. * Takvinduer: maling av vegg rundt lister ble utført av egen innsats. Det finnes en liten svart partikkel (2x2 mm) inni glasset til takvinduet i kjøkken, ved topp høyre hjørne. Alle takvinduer er nye og med garanti. * Ytterdør til bygget: den går ikke i lås av seg selv uten at man bruker makt. Ny dør (i klassisk stil) er bestilt hos Hansen Bygg og Glasservice. Tentativ installasjonsdato er ikke før okt./nov. 2026 ifølge styreleder.

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: 19-0269/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Soizic Solena Le Guen	**2026-07-24**

Identifikasjon

Soizic Solena Le Guen

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Leilighet nr. 11 og digitalt for de som ønsker det. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av fremmøtte - deltakerliste
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Økning av kostnader i fasadeprosjektet
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fiksing av rekkverk, branntrapp, 5. etasje

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 er valgt.

Sak 2

Godkjenning av fremmøtte - deltakerliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lotte Pihl Haug og Sigrid Galtvik er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Møtet avholdes i mai på grunn av praktiske årsaker med tanke på fasadeprosjeket. Dette er det ordinære årsmøtet for sameiet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Økning av kostnader i fasadeprosjektet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Som varslet: Under arbeidet med fasaderehabiliteringen er det avdekket forhold som har medført økte kostnader. På takterrassen ble det blant annet funnet mugg- og vannskader. For å utbedre dette har det vært nødvendig å bygge om deler av konstruksjonen og utbedre sluken. Vi har ikke fått pris enda.

Etter anbefaling har vi også valgt å oppgradere lufteventilene for å bedre inneklimaet i leilighetene. Vi undersøker nå muligheten for å få deler av arbeidet på takterrassen dekket av forsikringen, og forventer avklaring i løpet av de kommende ukene.

Styrets innstilling

Dersom beløpet ikke blir for høyt, ønsker styret at hver enkelt seksjonseier dekker sin andel direkte.

Hvis flertallet foretrekker det, kan vi i stedet ta opp et felleslån i sameiet. Dette vil imidlertid medføre økte felleskostnader.

Vi vil ta deres mening med i beslutningen.

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

- For Økning av kostnader i fasadeprosjektet
- Mot Økning av kostnader i fasadeprosjektet

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

1. Ta opp felleslån i sameie.

2. Hver enkelt leilighet dekker sin andel.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6692 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det to siste årene har styret godtgjørelse vært kr 0. "Styret ønsker heller at pengene går til vedlikehold enn styrehonorarer, i stor grad pga. at mye forsvinner til arbeidsgiveravgift og skatt."

For å gjøre det mer attraktivt å være i styret, foreslår styret at godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000kr til sammen(budsjettert i regnskapet for 2026).

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styrets innstilling

Vi ser at arbeidet med fasadeprosjektet og øvrige oppgaver innebærer en betydelig arbeidsmengde. På bakgrunn av dette ønsker vi å innføre en kompensasjon for innsatsen.

Ordningen vil gjelde fra 14. mai, og utbetaling vil skje året etter av hensyn til økonomien. Kompensasjonen vil gjelde for det nye styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [30000kr]

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Å verve seg til styret i sameiet Fosswinckels gate 50 er en viktig og meningsfull oppgave. Styret har ansvar for å forvalte sameiets interesser, sikre god drift og bidra til et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

I tråd med formålet for styrearbeid, slik det beskrives av Vibbo, innebærer rollen å:

- Ivareta sameiets økonomi og sørge for forsvarlig drift
- Følge opp vedlikehold og nødvendige prosjekter på eiendommen
- Sørge for at lover, vedtekter og vedtak fra årsmøtet blir fulgt
- Være et kontaktpunkt mellom beboere og forretningsfører
- Bidra til godt samarbeid og trivsel i sameiet

Styrets leder har et særlig ansvar for å koordinere arbeidet i styret, kalle inn til møter og følge opp vedtak, samt sikre fremdrift i saker som behandles.

Innstilling
Torstein har vært styreleder i ett år og medlem av styret i totalt to år. Dersom noen andre ønsker å påta seg rollen som styreleder, er det veldig positivt og fullt mulig. Dette kan være lurt å tenke, for vi kommer til å flytte innen 1 år, og kan eventuelt hjelpe i overgangen til ny leder.

Maria har vært medlem av styret i ett år.

Sigird og Lotte trer nå ut av styret, og det må derfor velges to nye styremedlemmer.

I sameiet er det stort gjennomtrekk av beboere. Derfor ser vi nytten av å ha en vara i styret.

Roller og kandidater

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

- Torstein Peder Frøholm

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

- Jone Michaelsen
- Maria Tveite
- Sigrid Marie Gjeraker

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

- Marie Veland

Sak 9

Fiksing av rekkverk, branntrapp, 5. etasje

Forslag fremmet av:
Soizic Solena Le Guen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det mangler vertikale paneler under rekkverk til branntrapp på 5. etasje.

Forslag til vedtak
Er det beboere som kan slik snekkerarbeid og kan hjelpe å sikre branntrapp før sommeren? Dette er for å unngå ulykke og unødvendig dyrt vedlikeholdsarbeid.

Vedlegg
2. IMG_0923.jpeg

Styrets årsrapport

I løpet av styreperioden har styret avholdt flere møter, i tillegg til sporadisk kontakt og oppfølging via melding og telefon ved behov. Styret og med styreleder i spissen har arbeidet kontinuerlig med planlegging og oppfølging av pågående vedlikeholdsprosjekter og øvrige saker knyttet til drift av boligselskapet.

Styret har i perioden igangsatt vedlikeholdsarbeid på fasade og vinduer. I forbindelse med planleggingen av prosjektet har OPAK vært benyttet som rådgiver og støtte. Entreprenøren som utfører arbeidet er Næringshus. Prosjektet har krevd en del koordinering og informasjon til beboerne underveis.

Beboerne har blitt informert gjennom Facebook-gruppen og via nyhetsbrev i Vibbo. Styret har lagt vekt på å holde beboerne oppdatert om fremdrift, praktiske forhold og planlagte aktiviteter.

Det har også blitt gjennomført dugnader i perioden. I april i fjor ble det arrangert en felles dugnad. I januar i år ble det arrangert en ny dugnad for å klargjøre bygget til vedlikeholdsprosjektet. Styret planlegger også å gjennomføre en ny dugnad i august når prosjektet er ferdigstilt.

Videre har styret inngått avtale med Norges Brannvern for kontroll av brannsikkerheten i både leiligheter og fellesarealer. Beboerne har fått tilbakemeldinger på hvilke tiltak som anbefales for å sikre egen leilighet bedre. I tillegg har styret kjøpt inn nye brannalarmer og brannslukkere til fellesarealene for å styrke brannsikkerheten i bygget.

SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50
ORG.NR. 987458925, KLIENTNR. 6692

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	638 916	571 278	638 000	667 242
Andre inntekter		0	0	0	3 100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**638 916**	**571 278**	**638 000**	**3 767 242**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-4 230
Styrehonorar		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-52 085	-50 080	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar		-124 648	-364	-2 000	-90 000
Drift og vedlikehold	3	-135 001	-15 322	-1 300 000	-4 422 500
Forsikringer		-63 802	-55 111	-66 000	-74 000
Energi/fyring	4	-70 699	-69 770	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 470	-86 220	-90 000	-92 700
Andre driftskostnader	5	-7 054	-2 382	-8 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-541 758**	**-279 249**	**-1 601 000**	**-4 856 430**
DRIFTSRESULTAT		**97 158**	**292 029**	**-963 000**	**-1 089 188**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	42 538	33 668	9 000	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**42 538**	**33 668**	**9 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**139 696**	**325 697**	**-954 000**	**-1 085 188**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		139 696	325 697		

SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50
ORG.NR. 987458925, KLIENTNR. 6692

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		348	6 486
Forskuddsbetalte kostnader		22 453	18 896
Driftskonto OBOS-banken		318 284	482 197
Innestående i andre banker		325 284	510 843
Sparekonto OBOS-banken		682 814	156 674
SUM OMLØPSMIDLER		**1 349 184**	**1 175 095**
SUM EIENDELER		**1 349 184**	**1 175 095**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 298 904	1 159 209
SUM EGENKAPITAL		**1 298 904**	**1 159 209**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 515	9 633
Leverandørgjeld		36 764	6 253
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 279**	**15 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 349 184**	**1 175 095**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Sameiet Fosswinckels Gate 50

Torstein Peder Frøholm Maria Tveite Lotte Pihl Haug

Sigrid Galtvik

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	45 000
Felleskostnader	430 968
Felleskostnader	72 900
Kabel-tv	90 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**638 916**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 521
Kostnader dugnader	-22 309
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-135 001**

NOTE 4
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 699
SUM ENERGI / FYRING	**-70 699**

NOTE 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Andre driftskostnader	-4 319
Andre kontorkostnader	-60
Bank- og kortgebyr	-2 676
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 054**

NOTE 6

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	6 135
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 382
Renter bank	12 510
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
Andre renteinntekter	138
SUM FINANSINNTEKTER	**42 538**

Vedlegg 2 til sak 9. Fiksing av rekkverk, branntrapp, 5. etasje



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 6692 **Selskapsnavn:** SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FOSSWINCKELS GATE 50

Organisasjonsnummer: 987458925
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Leilighet nr. 11 og digitalt for de som ønsker det. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av fremmøtte - deltakerliste

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Erik Eriksen Grøntvedt og Sigrid Marie Gjeraker er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Møtet avholdes i mai på grunn av praktiske årsaker med tanke på fasadeprosjeket. Dette er det ordinære årsmøtet for sameiet.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Økning av kostnader i fasadeprosjektet

Som varslet: Under arbeidet med fasaderehabiliteringen er det avdekket forhold som har medført økte kostnader. På takterrassen ble det blant annet funnet mugg- og vannskader. For å utbedre dette har det vært nødvendig å bygge om deler av konstruksjonen og utbedre sluken. Vi har ikke fått pris enda.

Etter anbefaling har vi også valgt å oppgradere lufteventilene for å bedre inneklimaet i leilighetene. Vi undersøker nå muligheten for å få deler av arbeidet på takterrassen dekket av forsikringen, og forventer avklaring i løpet av de kommende ukene.

Forbehold på kostnader er under: 500 000kr

Styrets innstilling
Dersom beløpet ikke blir for høyt, ønsker styret at hver enkelt seksjonseier dekker sin andel direkte.

Hvis flertallet foretrekker det, kan vi i stedet ta opp et felleslån i sameiet. Dette vil imidlertid medføre økte felleskostnader.

Vi vil ta deres mening med i beslutningen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ta opp felleslån i sameie.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Hver enkelt leilighet dekker sin andel. Dersom beløpet blir under 500 000kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

6. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Det to siste årene har styret godtgjørelse vært kr 0. "Styret ønsker heller at pengene går til vedlikehold enn styrehonorarer, i stor grad pga. at mye forsvinner til arbeidsgiveravgift og skatt."

For å gjøre det mer attraktivt å være i styret, foreslår styret at godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000kr til sammen(budsjettert i regnskapet for 2026).

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styrets innstilling
Vi ser at arbeidet med fasadeprosjektet og øvrige oppgaver innebærer en betydelig arbeidsmengde. På bakgrunn av dette ønsker vi å innføre en kompensasjon for innsatsen.

Ordningen vil gjelde fra 26 mai, og utbetaling vil skje året etter av hensyn til økonomien. Kompensasjonen vil gjelde for det nye styret.

Styret skriver timer på det de arbeider og blir betalt deretter.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [30000kr]
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Å verve seg til styret i sameiet Fosswinckels gate 50 er en viktig og meningsfull oppgave. Styret har ansvar for å forvalte sameiets interesser, sikre god drift og bidra til et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

I tråd med formålet for styrearbeid, slik det beskrives av Vibbo, innebærer rollen å:

- Ivareta sameiets økonomi og sørge for forsvarlig drift
- Følge opp vedlikehold og nødvendige prosjekter på eiendommen
- Sørge for at lover, vedtekter og vedtak fra årsmøtet blir fulgt
- Være et kontaktpunkt mellom beboere og forretningsfører
- Bidra til godt samarbeid og trivsel i sameiet

Styrets leder har et særlig ansvar for å koordinere arbeidet i styret, kalle inn til møter og følge opp vedtak, samt sikre fremdrift i saker som behandles.

Innstilling
Torstein har vært styreleder i ett år og medlem av styret i totalt to år. Dersom noen andre ønsker å påta seg rollen som styreleder, er det veldig positivt og fullt mulig. Dette kan være lurt å tenke, for vi kommer til å flytte innen 1 år, og kan eventuelt hjelpe i overgangen til ny leder.

Maria har vært medlem av styret i ett år.

Sigird og Lotte trer nå ut av styret, og det må derfor velges to nye styremedlemmer.

I sameiet er det stort gjennomtrekk av beboere. Derfor ser vi nytten av å ha en vara i styret. Dersom en i styret flytter ila året, trer vara inn. Dersom styreleder flytter, blir en av styremedlemmene styreleder, og vara går inn i styret.

Maria og Jone har godkjent sitt kandidatur på melding i forkant av årsmøtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torstein Peder Frøholm

Følgende stilte til valg:
Torstein Peder Frøholm

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Marie Gjeraker
Jone Michaelsen
Maria Tveite

Følgende stilte til valg:
Sigrid Marie Gjeraker
Jone Michaelsen
Maria Tveite

Vara (1 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Hamborg

Marie Veland er også vara ved behov.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hamborg
Marie Veland

9. Fiksing av rekkverk, branntrapp, 5. etasje

Fremmet av: Soizic Solena Le Guen

Det mangler vertikale paneler under rekkverk til branntrapp på 5. etasje.

Styrets innstilling
Styret tar hånd om å få fikset det i år.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Er det beboere som kan slik snekkerarbeid og kan hjelpe å sikre branntrapp før sommeren? Dette er for å unngå ulykke og unødvendig dyrt vedlikeholdsarbeid.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret tar hånd om å få fikset det i år.

Forslaget ble vedtatt

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



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/668/0/0
Utlistet 19. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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 %

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
164/1333	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.

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

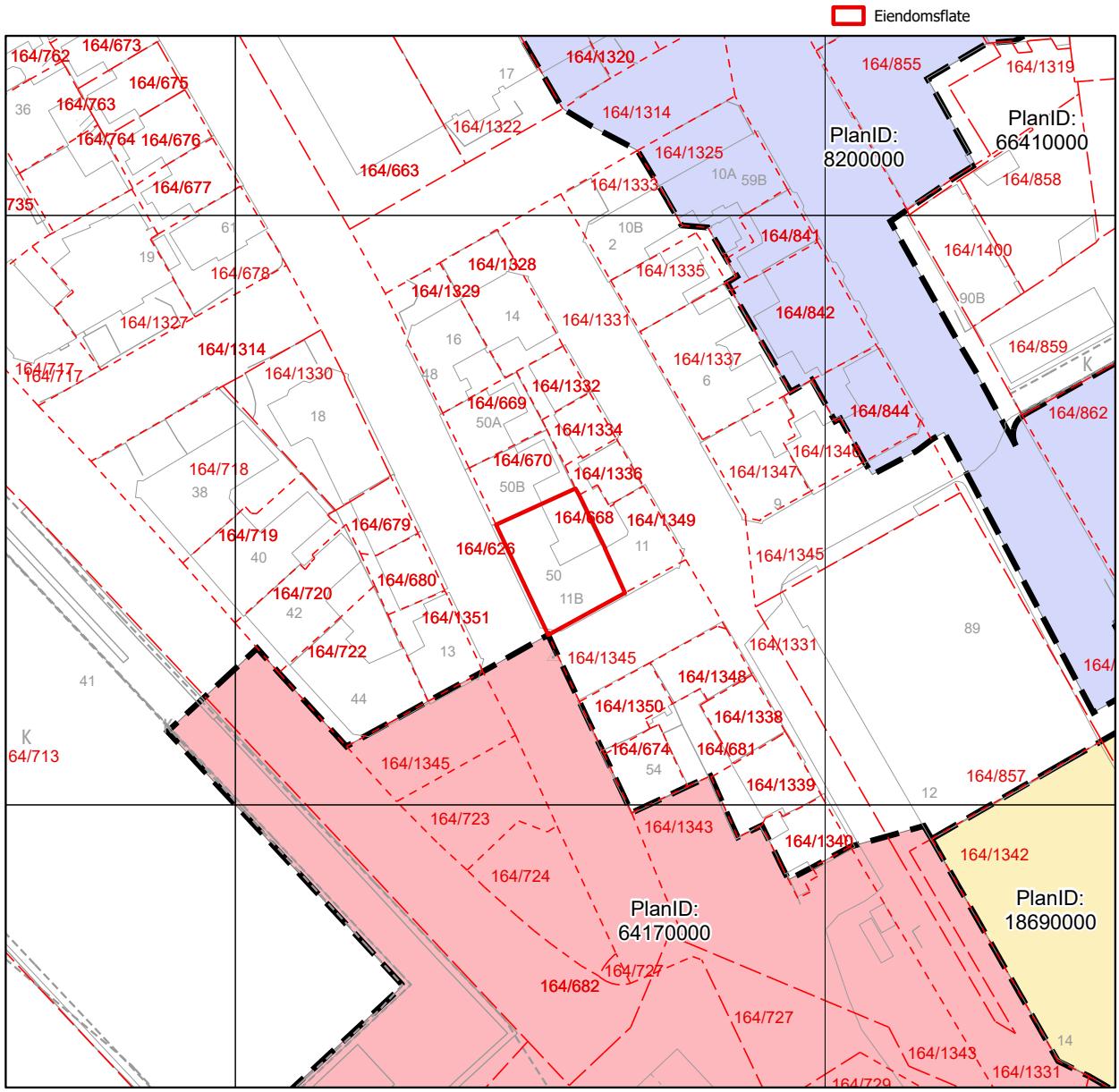
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/668
Dato: 19.07.2026 Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 64170000



Reguleringsplan på grunnen

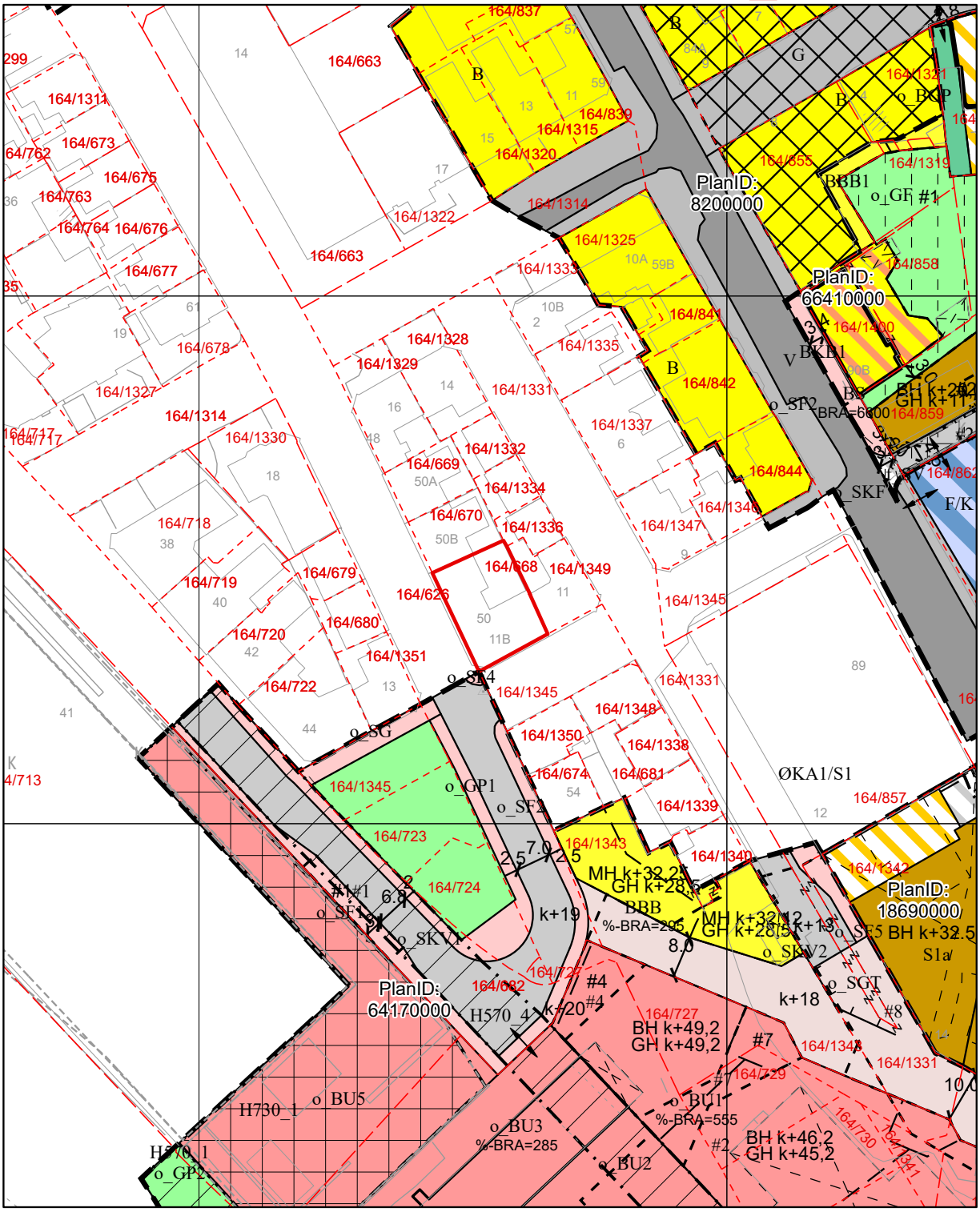
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/668
Dato: 19.07.2026 Adresse: Fosswinckels gate 50 m.fl.

PlanID(er): 64170000

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

Eiendomsflate



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

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

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

Kommuneplanens arealdel

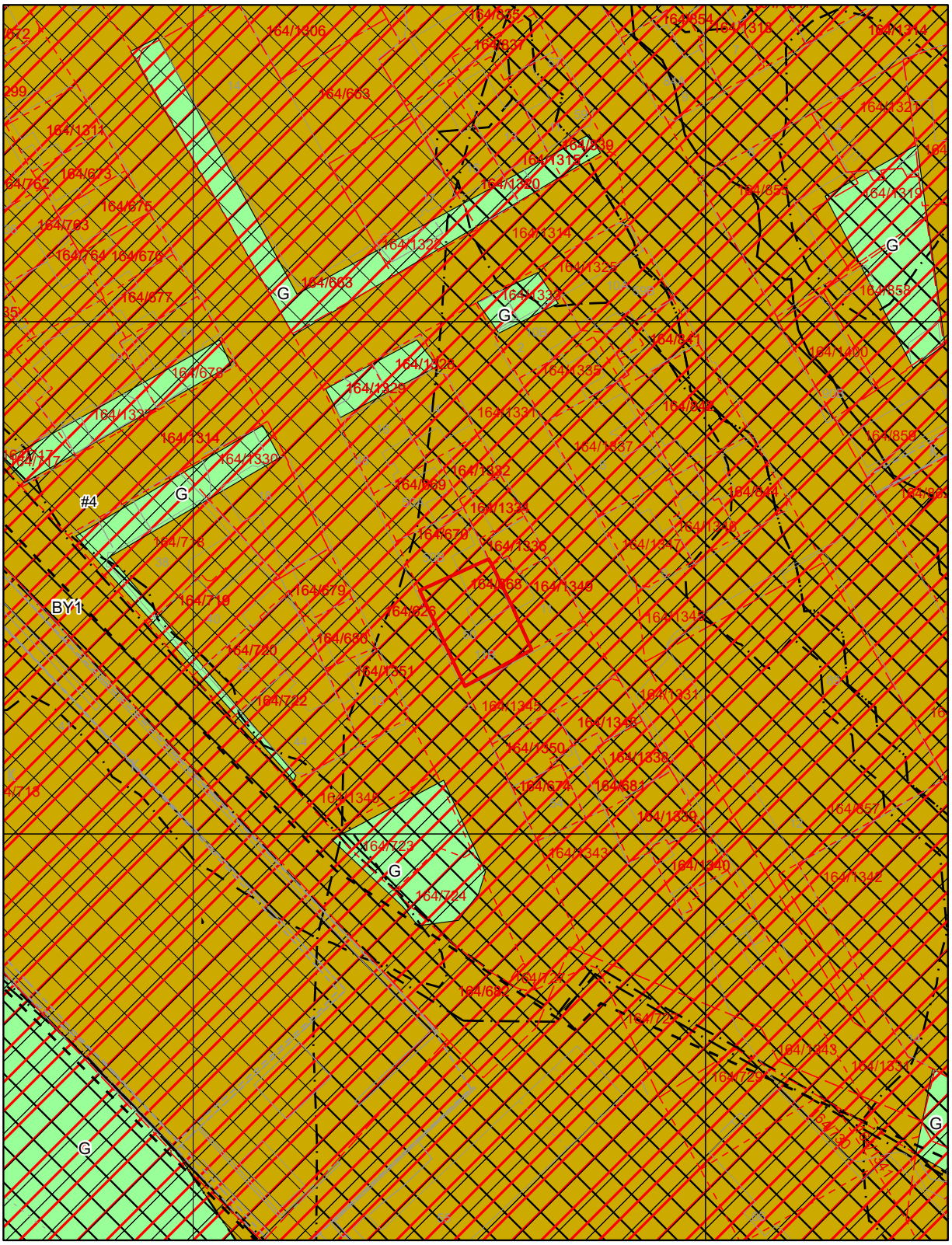
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

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

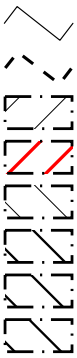
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

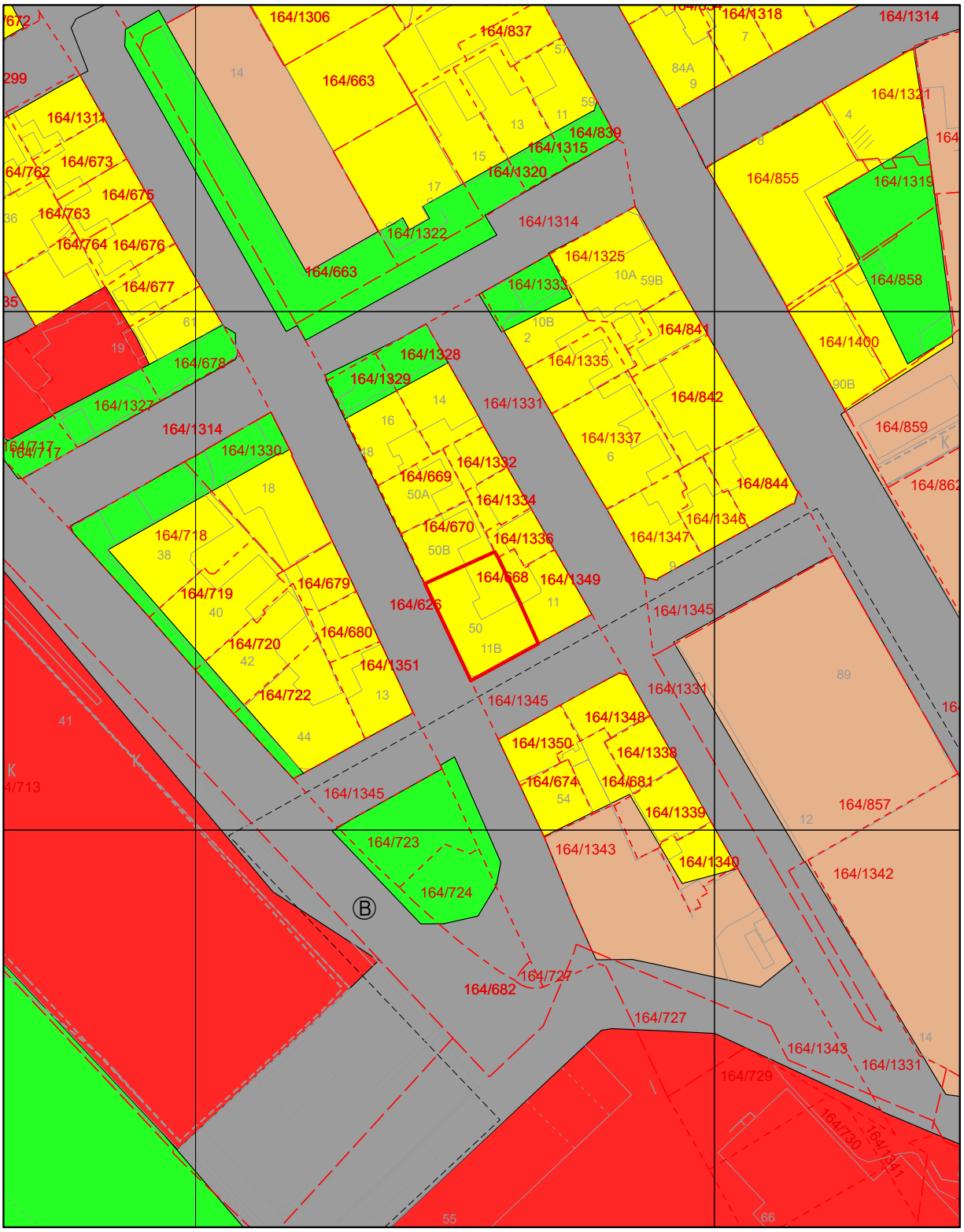
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 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
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 05.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 164 **Bruksnr.:** 668 **Seksjonsnr.:** 13
Adresse: Fosswinckels gate 50, 5008 BERGEN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 50 Fosswinckels gate

at det av herr K. Bergfjord

under 21/1 1950 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

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

Bygningssjefen i Bergen den 8. desember 1951

Gebyr til bykassen kr. 5,-
betalt

Bygningssjefens kontor den .....

for bygningssjefen .....

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

2000. 3-51. J.D.B. A.s

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

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

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

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

Byggeplass:FOSSWINCKELSGT. 50 Eiendom: 0-0164-0668

Byggherre :LEPSØE GUNNAR Adr.: ARNOLDUS REIMERS GT.5

Ansvarsh. :TELLE NILS S Adr.:

Arbeidets art: REHAB. SEKSJONER Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

Arvid Lepsøe
Fosswinckelsgate nr. 34

5000 BERGEN

FOTOGRAFERT
15 JULI 1988
MIKRO

Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. WCT/md | Dato 23.02.87

Arkiv 5210
S.nr. 861957

MELDING OM AVGJØRELSE I FORVALTNINGSSAK.

SAK: Sentrum, gnr. 0164, bnr. 0668 Sydnes. Fosswinckelsgate nr.50
Bruksendring av en mindre leilighet i kjelleretasjen.

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet den 06.01.1987.

Det ble gjort slik vedtak:

1. „Bygningsrådet finner med hjemmel i Plan -og bygningslovens § 91a, å kunne godkjenne at en leilighet i kjelleretasjen i eiendommen Sentrum Gnr. 0164, Bnr. 0668, Sydnes, Fosswinckelsgate nr. 50, tas i bruk til kontor/lagerformål.

   Byggetekniske krav fastsettes av administrasjonen."

2. Eventuelle bygningsmessige arbeider skal anmeldes hertil på vanlig måte.

3. Det tillates ikke lagret lett antennelige varer eller gasser uten brannvesenets godkjennelse.

4. Skillekonstruksjonene mot annen boenhet skal være i brannklasse minst B-30.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Hordaland,
Eventuell klage skal sendes til:
Byggesaksavdelingen, Bergen Rådhus
På omstående side er inntatt en orientering om klagerett
m.v. Dersom De trenger nærmere veiledning med hensyn til hva
De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem hit.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Wilhelm-Cato Tønnessen
avd. ing.

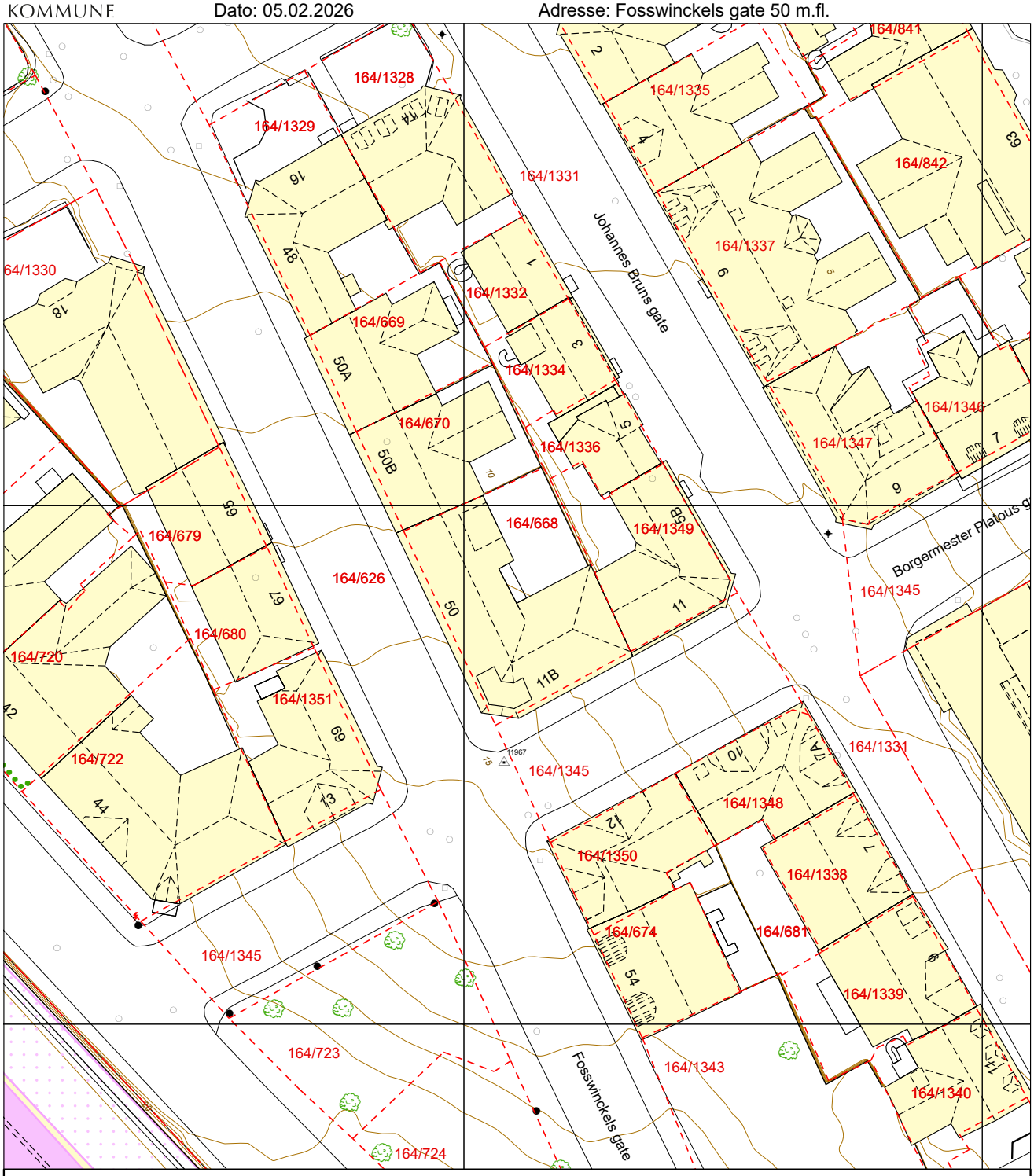
BERGEN KOMMUNE

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

2003 05701

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

- 6 OKT. 2003

Dagbok nr. 32125

BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	164	668		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
8 8 3 7 7 8 6 4 2	SAUDLAND EIENDOM A/S	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	48	B	13	B	55	B	25				37				49			
2	B	53	B	14	B	47	B	26				38				50			
3	B	47	B	15	B	47	B	27				39				51			
4	B	55	B	16				28				40				52			
5	B	53	B	17				29				41				53			
6	B	47	B	18				30				42				54			
7	B	55	B	19				31				43				55			
8	B	53	B	20				32				44				56			
9	B	47	B	21				33				45				57			
10	B	55	B	22				34				46				58			
11	B	53	B	23				35				47				59			
12	B	47	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 762 = nevner: 762

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 32125 Tinglyst: 06.10.2003 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bø 04.06.03	RASMUS HAUGLAND VICO EIENDOM A/S	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
164	668			Bergen kommune

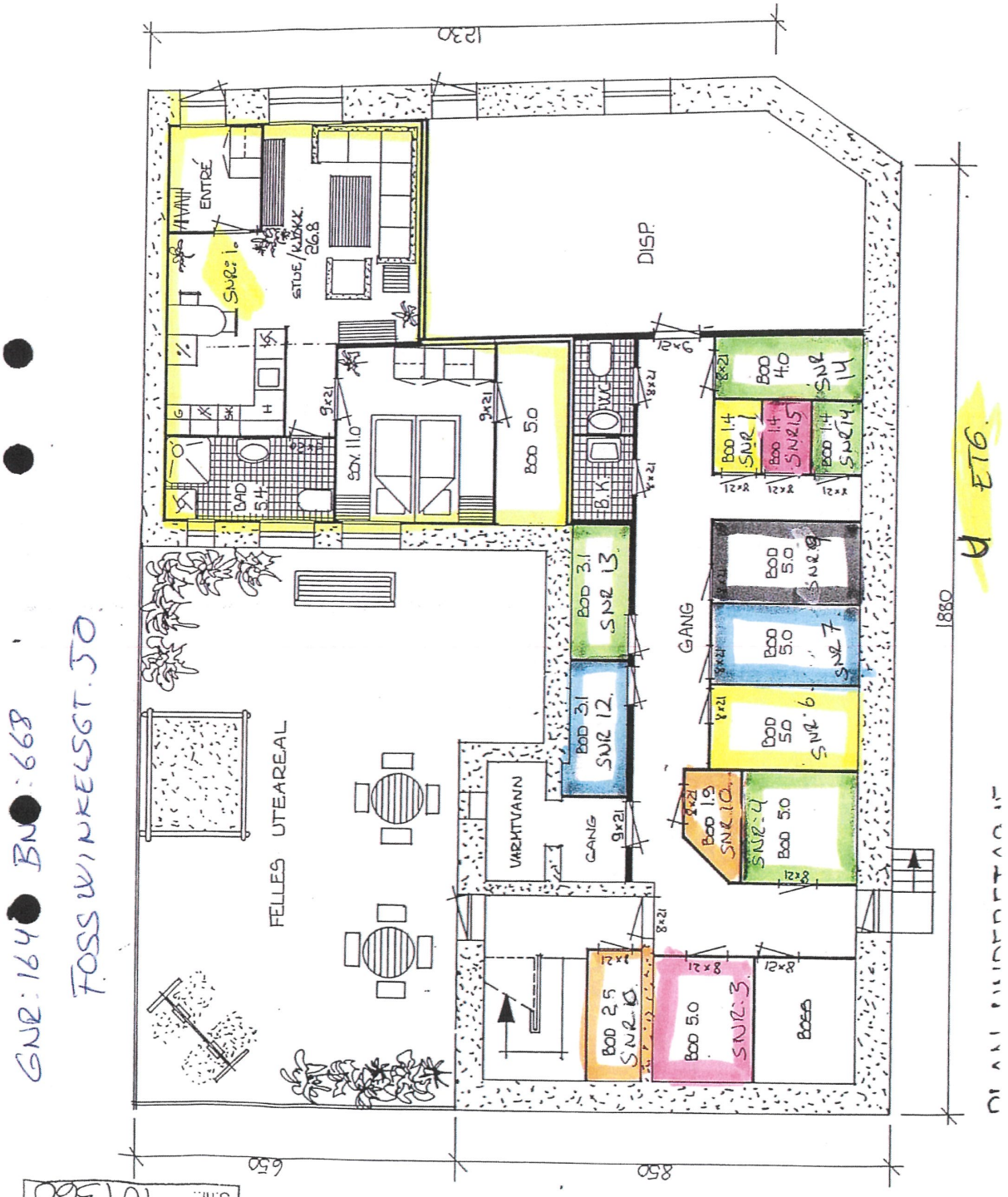
Dato: 12/8-03

Stempel og underskrift:
BERGEN KOMMUNE
Miljø, byut[illegible] og [illegible]ester
Oppmålingsavdelingen
Sigrid Lund

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

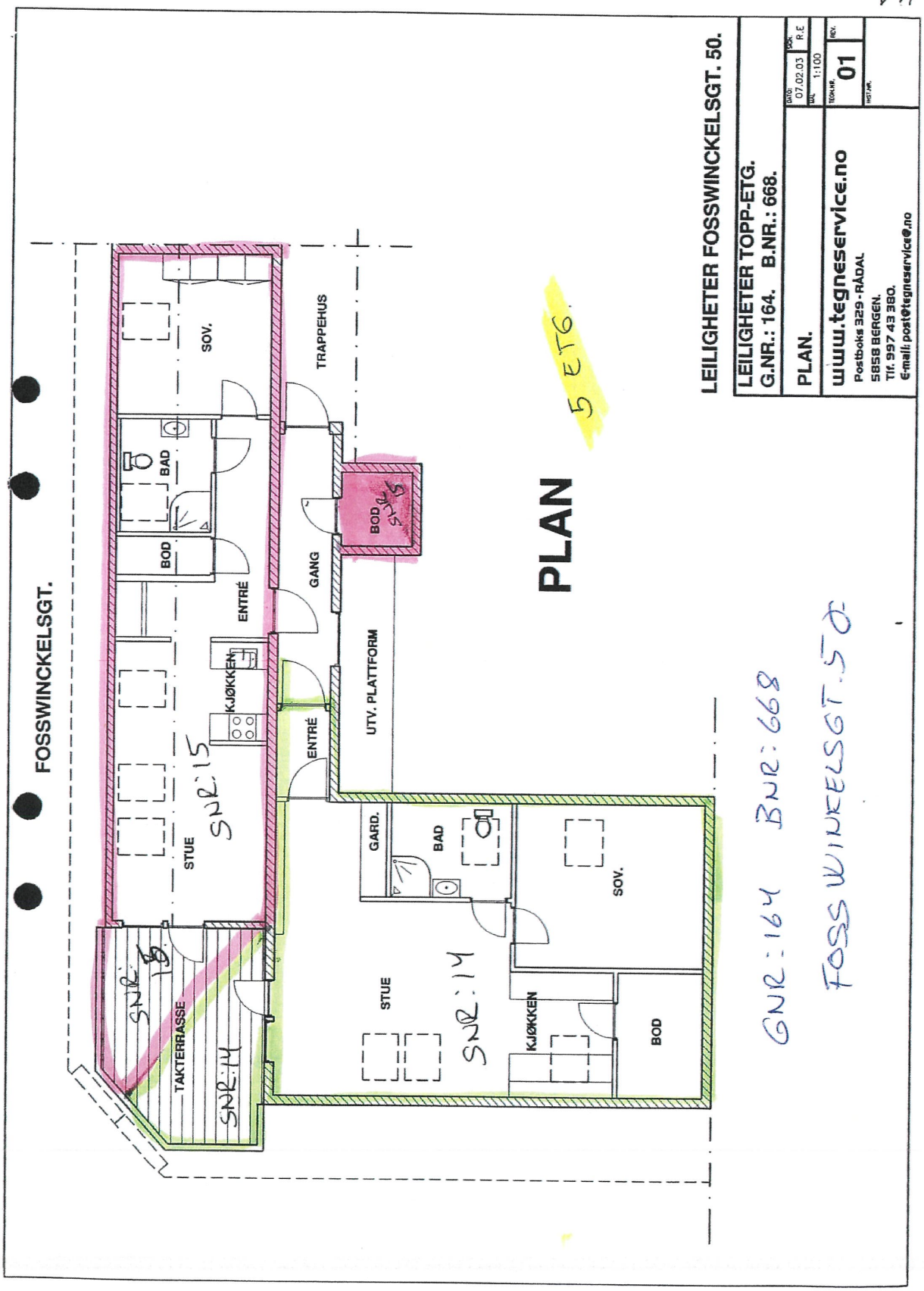
V6

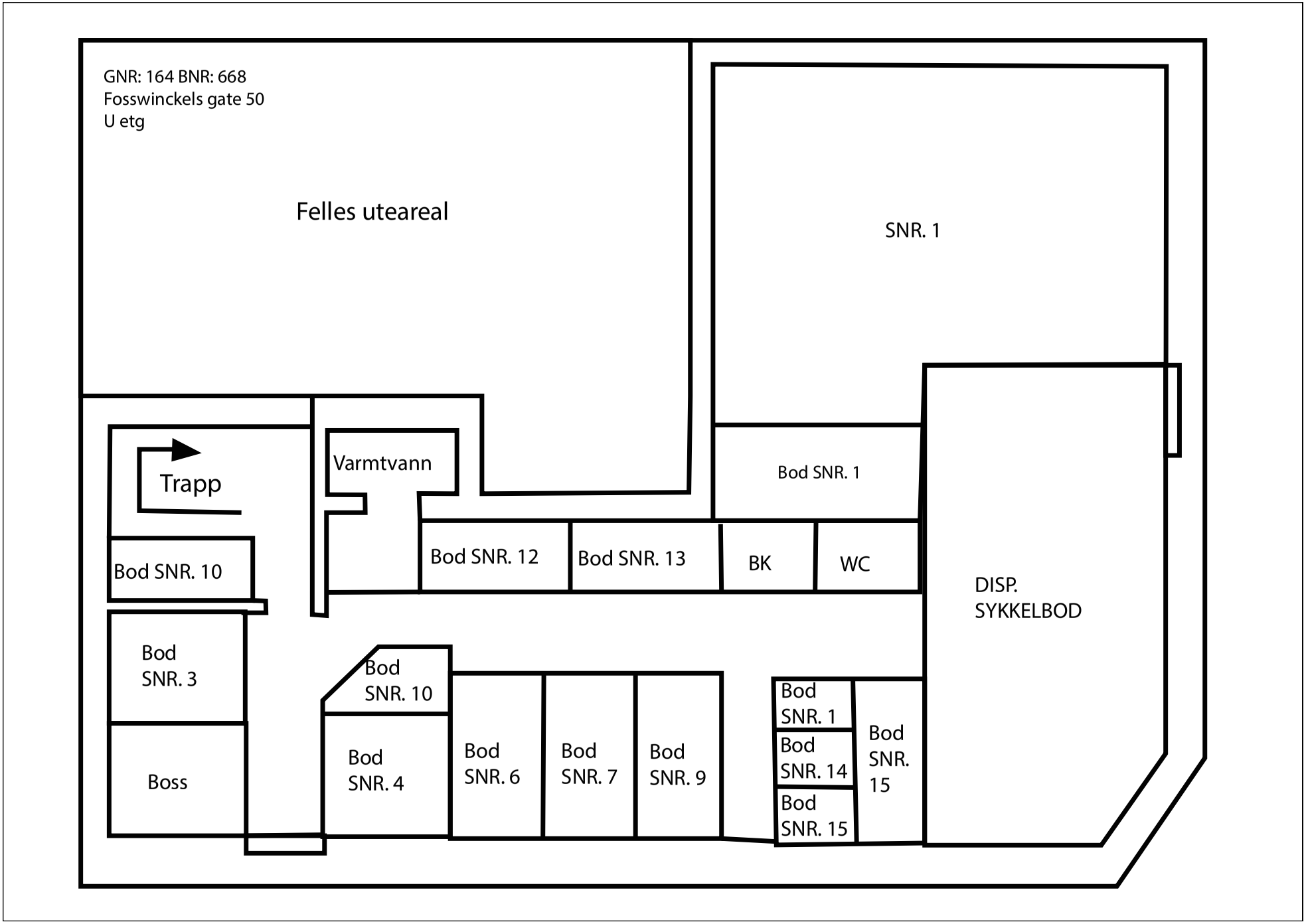


GNR: 164 BNR: 668
FOSSWINKELSGT. 30

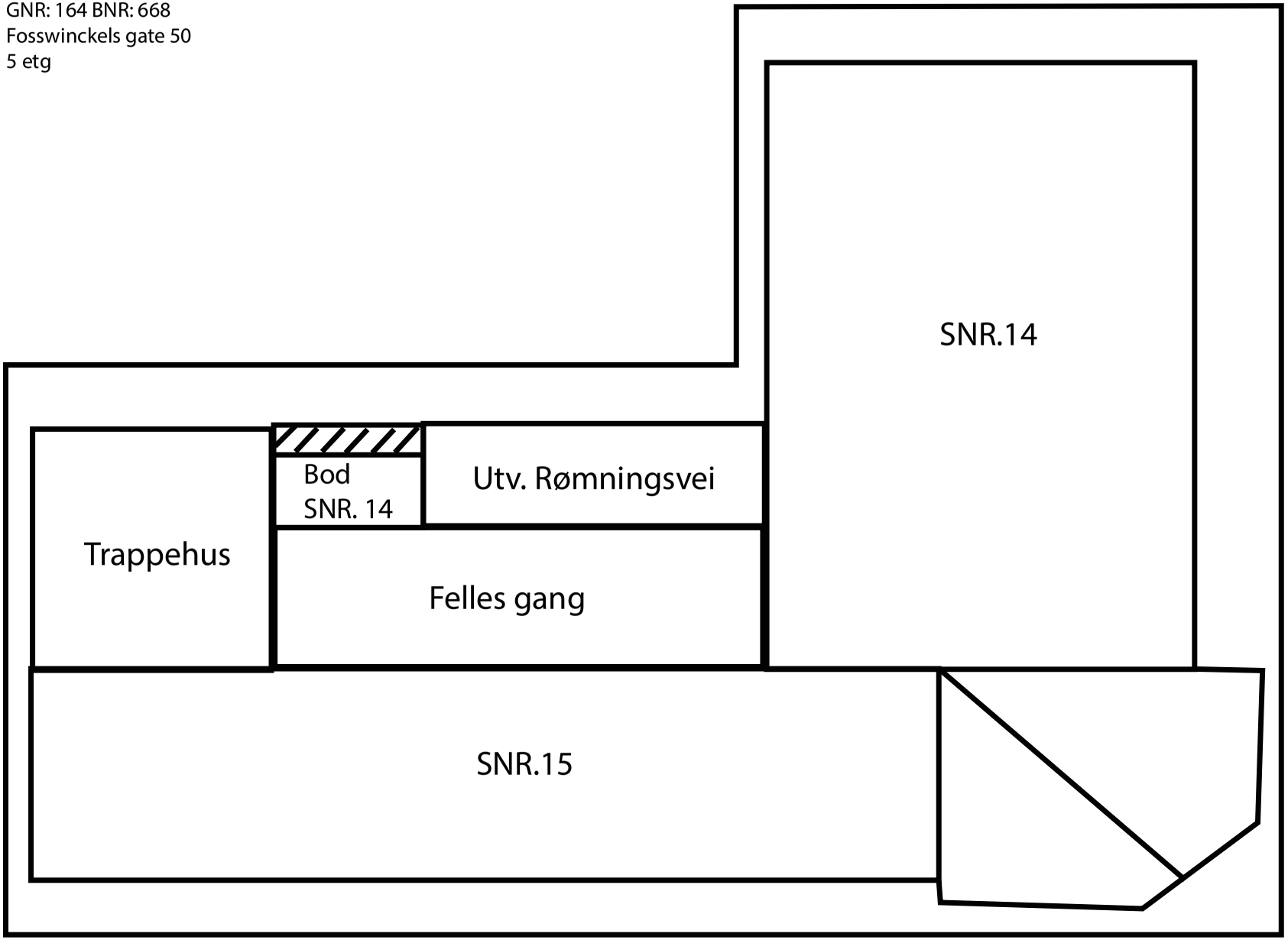
S.nr. 90 1360
16 SEPT. 1993
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
Bygningsrådet

VII


FOSSWINCKELSGT.
PLAN
5 ETG.
LEILIGHETER FOSSWINCKELSGT. 50.
LEILIGHETER TOPP-ETG.
G.NR.: 164. B.NR.: 668.
PLAN.
DATO: 07.02.03
TEGN.NR. 01
MÅL: 1:100
TRAPPEHUS
SOV.
BAD
BOD
ENTRÉ
GANG
KJØKKEN
STUE
SNR: 15
SNR: 16
SNR: 17
TAKTERRASSE
UTV. PLATTFORM
GARD.
SNR: 14
KJØKKEN
BOD
GNR: 164 BNR: 668
FOSSWINKELSGT. 50


GNR: 164 BNR: 668
Fosswinckels gate 50
U etg
Felles uteareal
SNR. 1
Trapp
Varmtvann
Bod SNR. 1
Bod SNR. 10
Bod SNR. 12
Bod SNR. 13
BK
WC
DISP.
SYKKELBOD
Bod
SNR. 3
Bod
SNR. 10
Boss
Bod
SNR. 4
Bod
SNR. 6
Bod
SNR. 7
Bod
SNR. 9
Bod
SNR. 1
Bod
SNR. 14
Bod
SNR. 15
Bod
SNR.
15

GNR: 164 BNR: 668
Fosswinckels gate 50
5 etg



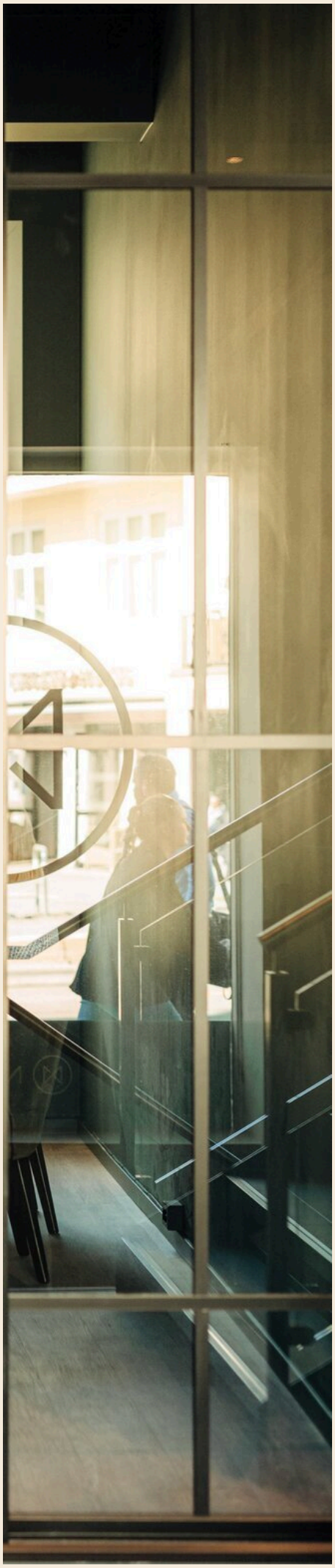
Velkommen til

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.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



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: 19-0269/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fosswinckels gate 50 5008 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 668, snr 15 (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

NORDVIK

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

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