

Nabolagsprofil

Fosswinckels gate 43 - Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Nygård	5 min
Linje 12, 13	0.4 km
Nygård	5 min
Linje 1	0.4 km
Bergen busstasjon	7 min
Buss, tog, trikk	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	8 min
Linje F4, L4, R40	0.6 km
Bergen Nøstet kystrotekai	16 min
Linje HAV, HUR	1.3 km

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.)	5 min
322 elever, 27 klasser	0.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	10 min
296 elever, 20 klasser	0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	17 min
75 elever, 7 klasser	1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	18 min
176 elever, 14 klasser	1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	12 min
270 elever, 18 klasser	1 km
Bergen Private Gymnas	4 min
Metis privatistiskole	4 min
410 elever	0.3 km



Opplevd trygghet

Trygt 60/100



Kvalitet på skolene

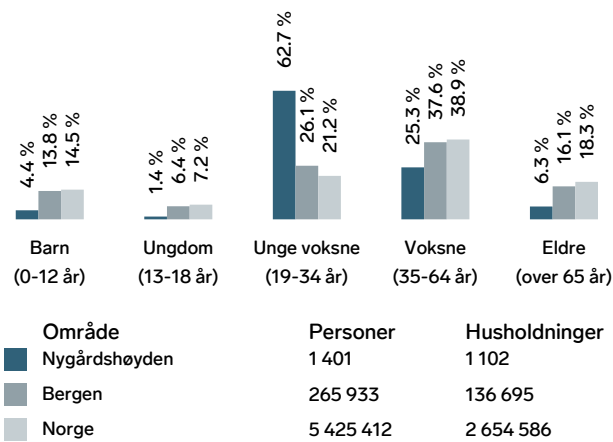
Bra 59/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år)	6 min
39 barn	0.5 km
Marken barnehage (1-5 år)	10 min
28 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Strømgaten	3 min
Rema 1000 Lars Hilles Gate	3 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



Shoppingutvalg
Bra 73/100



Trafikk
Lite trafikk 73/100

Sport

- 

Studentsenterets idrettshall
Aktivitetshall

5 min 

0.4 km
- 

Bergen maritime vid. skole
Aktivitetshall

6 min 

0.5 km
- 

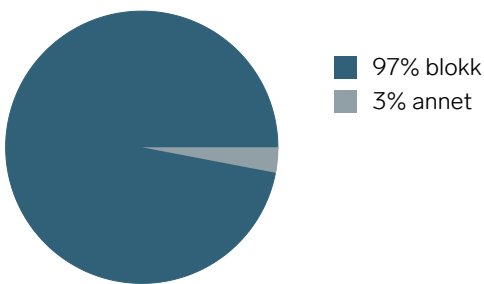
NEXT Bergen

4 min 
- 

SATS Bergen LHG

5 min 

Boligmasse



«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

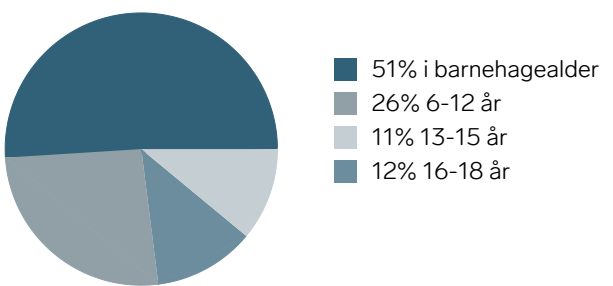
Bergen Storsenter

6 min 
- 

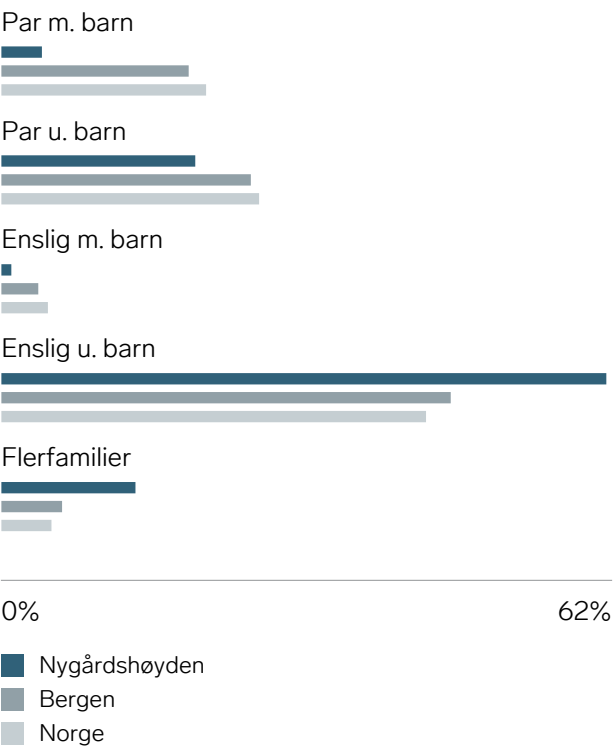
Apotek 1 Nygårdsgaten

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

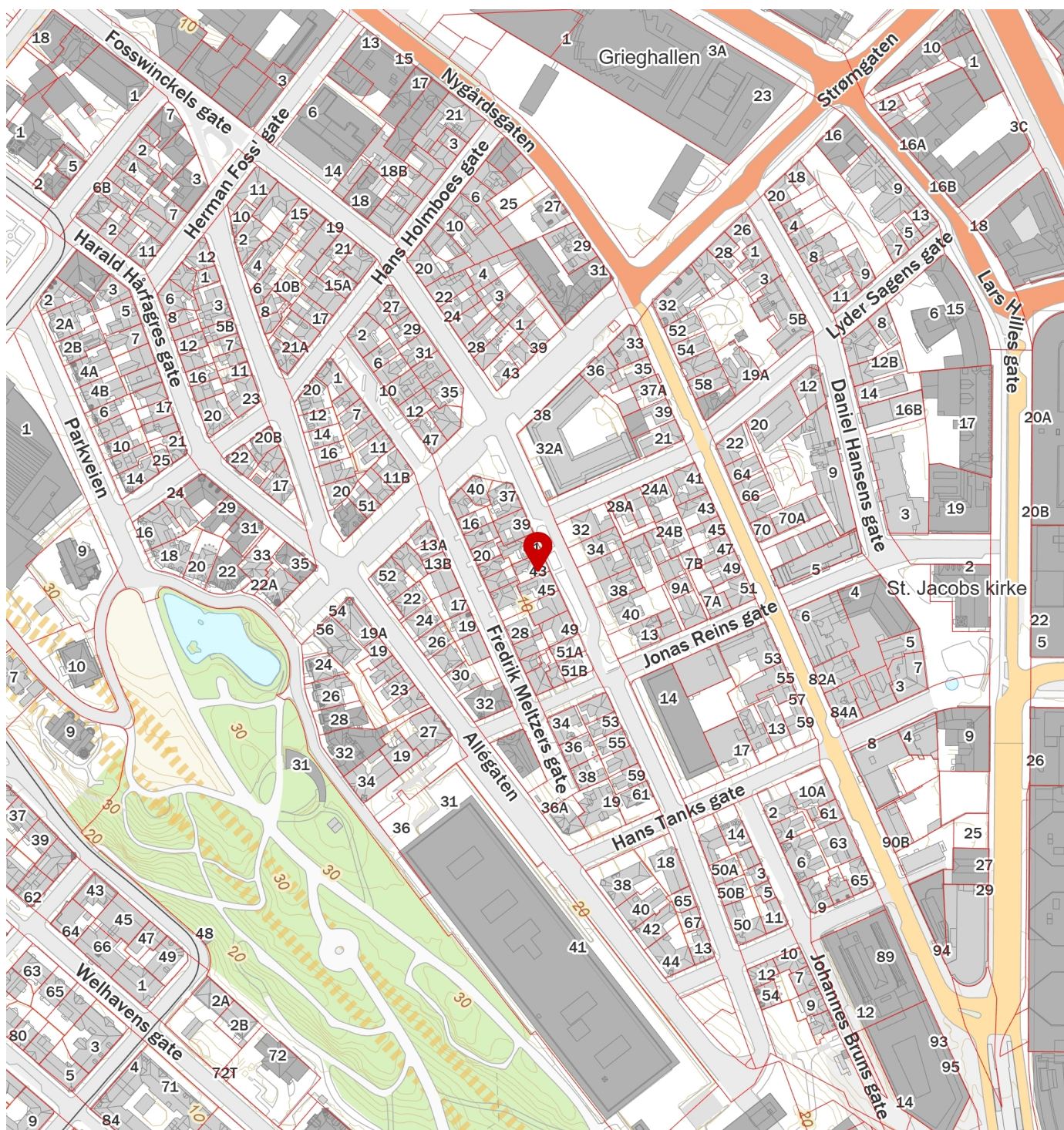
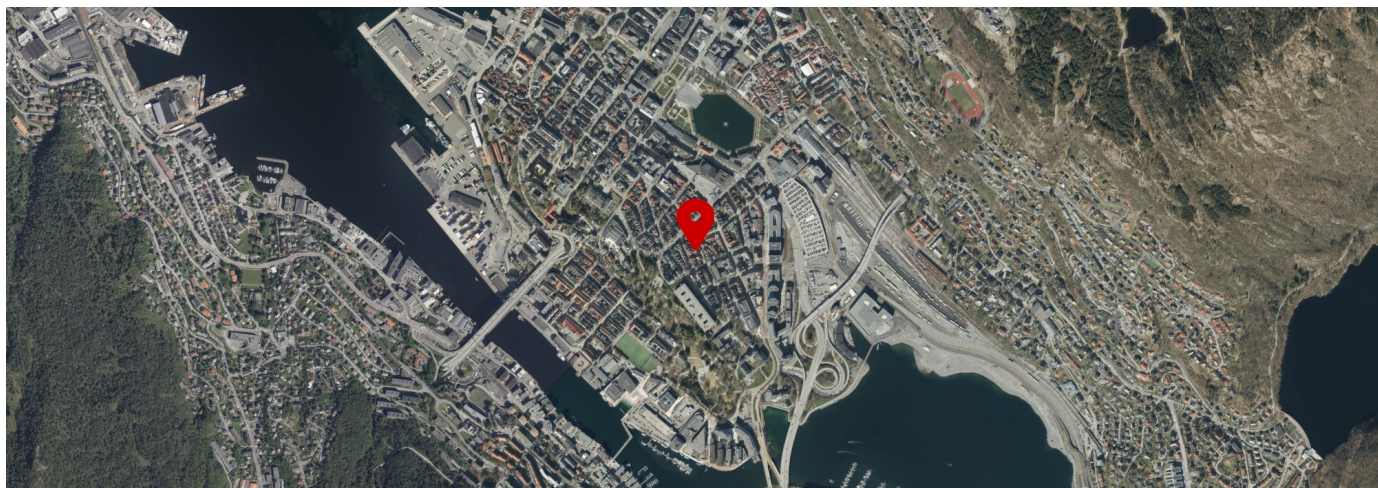


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Egenerklæring

Fosswinckels gate 43, 5008 BERGEN

06 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fosswinckels gate 43

Postadresse

Fosswinckels gate 43

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2005

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Sveen, Lars

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Byttet takstein
Innvendig oppussing av gulv og overflate

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95317533

Egenerklæringsskjema

Name

SVEEN, LARS

Date

2025-10-06

Identification

 **bankID** SVEEN, LARS



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

SVEEN, LARS

06/10-2025
19:01:39

BANKID

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Fosswinckels gate 43, 5008 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 164, bnr. 664, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 15943-2214

Referansenummer: UY7650

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i ca 1890. Dette var før byggeforskrifter var laget.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten har behov for oppussing, vedlikehold og modernisering.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Malt finert B-30 entredør.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Balkong på ca 4,5 m², med utgang fra kjøkken.

Utvendige overflater som fasader, takteking, takhetter, mm.

ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert, bortsett fra for taktekingen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og furugulver.

Malt panel og malt glassfiberstrie på vegger.

Malt panel og malt lerret, platet og malte himlinger.

Trebjelkelag i etasjeskille.

Det er ikke fremlagt radonmålinger.

Peis med innsats i stue.

Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Glatte finerte dører, med utenpålagte profil lister.

Oppvarming med gulvvarme i bad og panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er innredet med dusj, servant og veggmontert wc.

Fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling.

Elektriske varmekabler.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er yttervegg og

opprinnelig plankvegg. Utsatte steder er kontrollert med

fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med heltre profilerte furufronter, laminat benkeplate,

integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via

spalteventiler i vinduer.

Opplegg for vaskemaskin i bod og i felles vaskerom.

Veggmontert varmtvannsbereder er plassert i innvendig kott/bod.

Automatsikringer, 11 kurser og jordfeilbryter.

Brannvarslere i stue, kjøkken og i soverommene. Et

brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

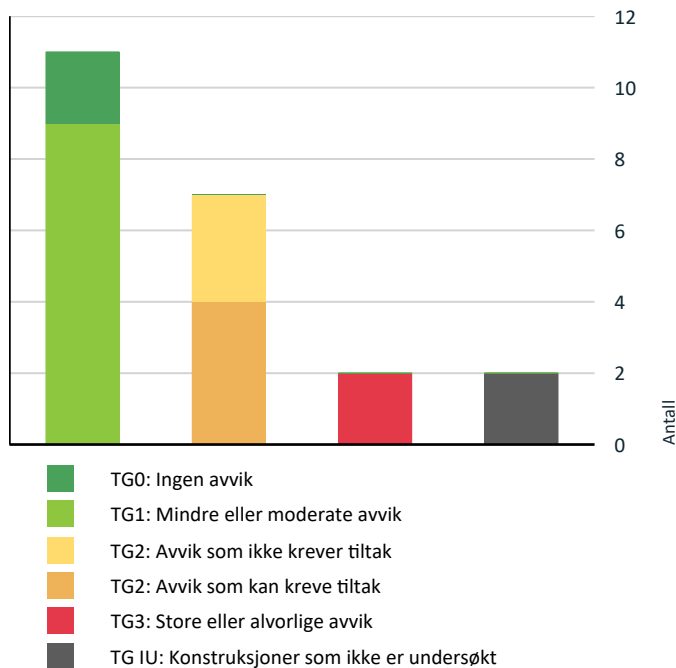
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

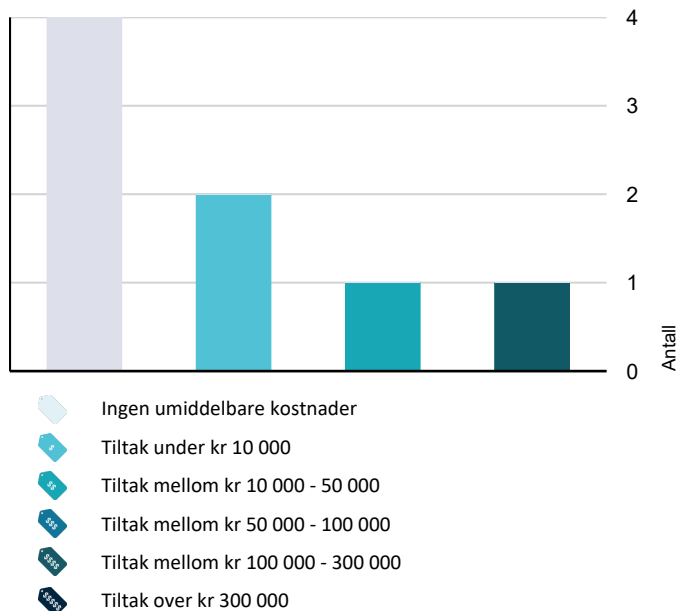
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1890

Kommentar

Antatt byggeår, ihht Infoland

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt finert B-30 entredør.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 4,5 m², med utgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Andre utvendige forhold

Utvendige overflater som fasader, takteking, takhetter, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert, bortsett fra for taktekingen.

INNENDIG

Overflater

Parkett og furugulver.

Malt panel og malt glassfiberstrie på vegger.

Malt panel og malt lerret, platet og malte himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.

Vi kjenner ikke til om det er isolasjon i bjelkelaget, eller om det har vært foretatt lydmålinger i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

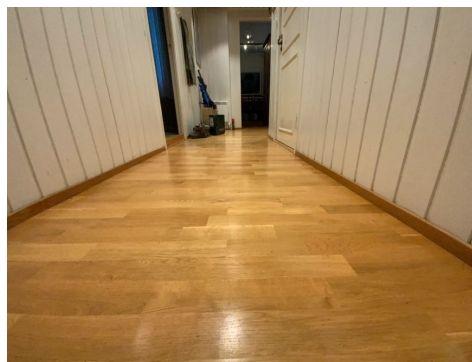
Det er ca 40 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i gang/kjøkken. Generelt skjeve gulv i alle rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak. Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Eiendommen ligger i et område med usikre radonforekomster.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peis med innsats i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører, med utenpålagte proffilister.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i bad og panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er innredet med dusj, servant og veggmontert wc.
Fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling.
Elektriske varmekabler.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

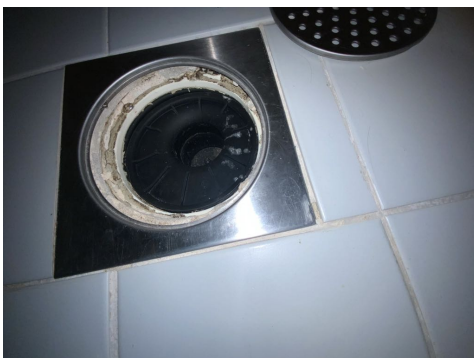
Bad med ukjent alder. Det er mest sannsynlig bygget før 1997.
Flere sprukne gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er yttervegg og opprinnelig plankvegg. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med heltre profilerte furufronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG IU Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i innvendig kott/bod i leiligheten og i felles vaskerom.

Installasjonene er ikke kontrollert.

! TG 2 Varmtvannstank

Veggmontert varmtvannsbereider er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereideren er mest sannsynlig over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgrad 2 er valgt da over halvparten av normal levetid mest sannsynlig er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, 11 kurser og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1890
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Hva som er utført på el-anlegget er ikke kjent.
Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i stue, kjøkken og i soverommene. Et brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

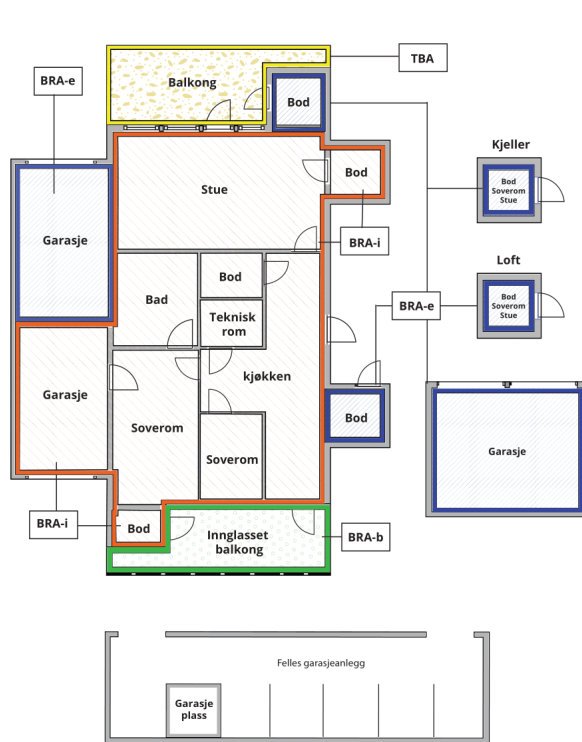
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	101			101	
1. etasje		4		4	
SUM	101	4			
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 7,9 m²

Kjøkken 19 m²

Bad 4 m²

Stue 33,2 m²

Soverom 12 m², 8,3 m² og 13,9 m²

Bod på 4,3 m² i 1. etasje.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	101	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Lars Sveen	Kunde
25.10.2024	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Lars Sveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	664		2	158 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fosswinckels gate 43

Hjemmelshaver

Boet etter Dag Sveen og Sidsel Aamodt

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

33 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Nygårdshøyden, med gangavstand til sentrale deler av sentrum. Kort vei til barnehage, skoler, butikk, UiB og Høyskolen.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget. Felles bakgård. Soneparkering, med parkering i tilleggende gater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 920 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	16.10.2025	
3	16.10.2025	
4	16.10.2025	
5	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

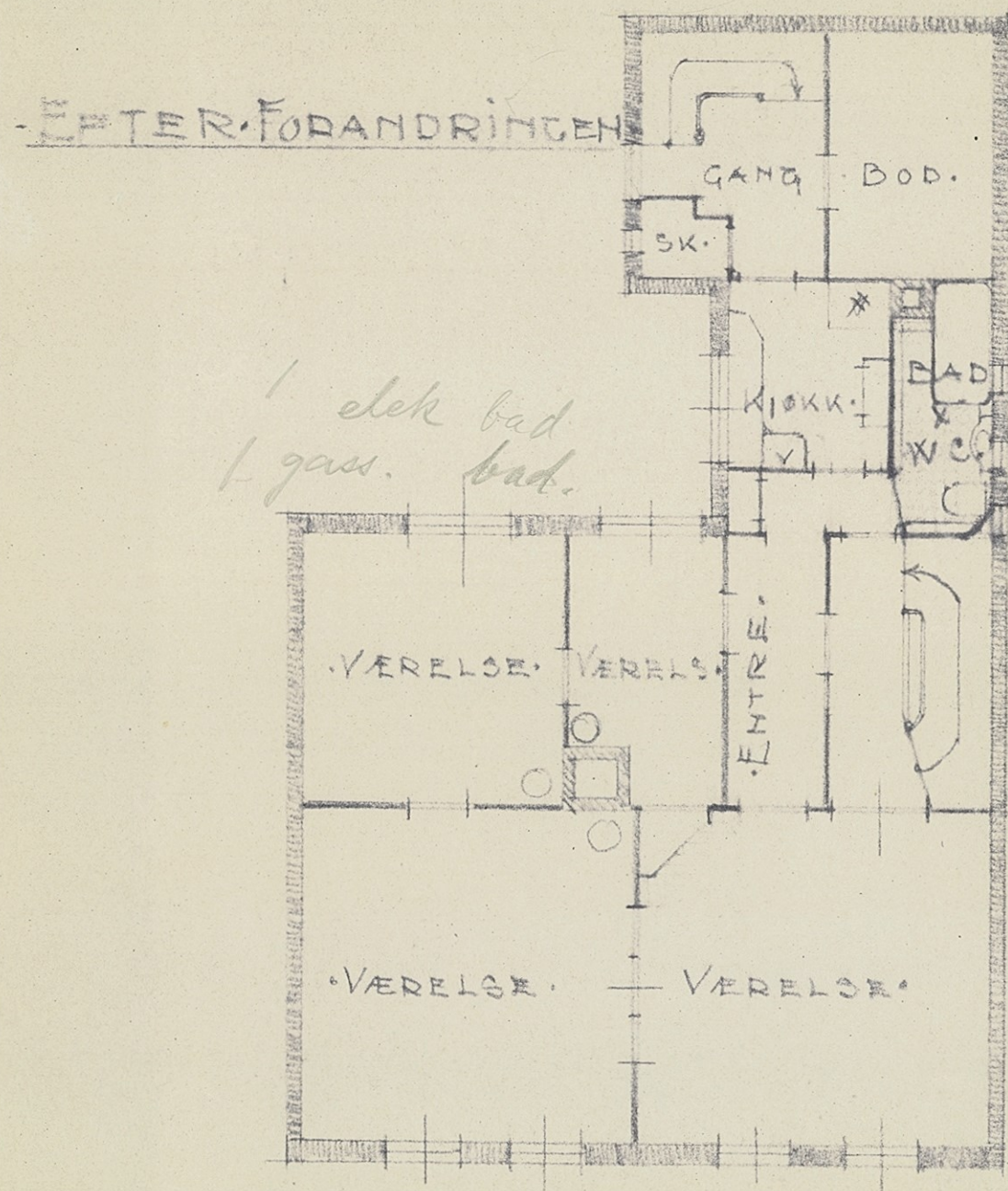
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/U7650>

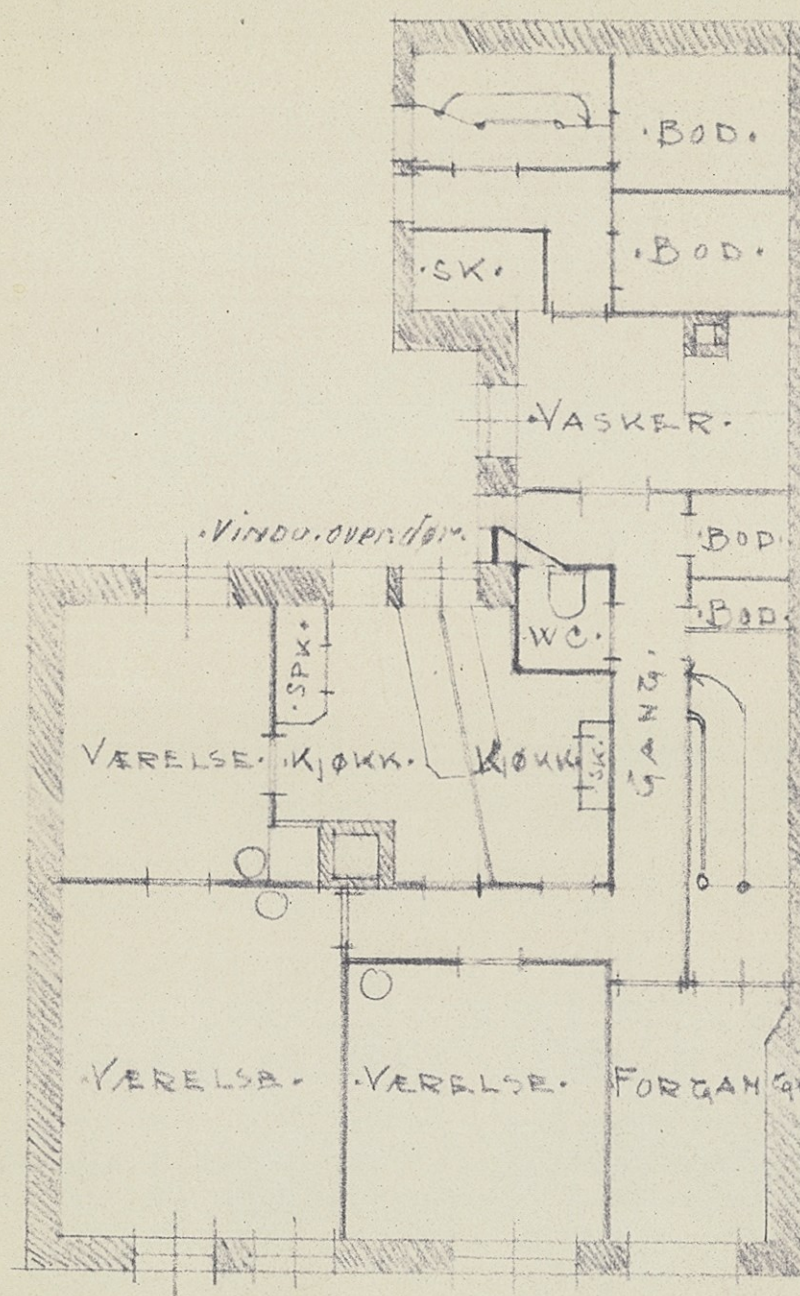
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

HR. J. CARLSSENS EIENDOM. FOSWINCKELSGATE. N^o 43. M. 1:100.



2DEN OG 3DIE ETG.

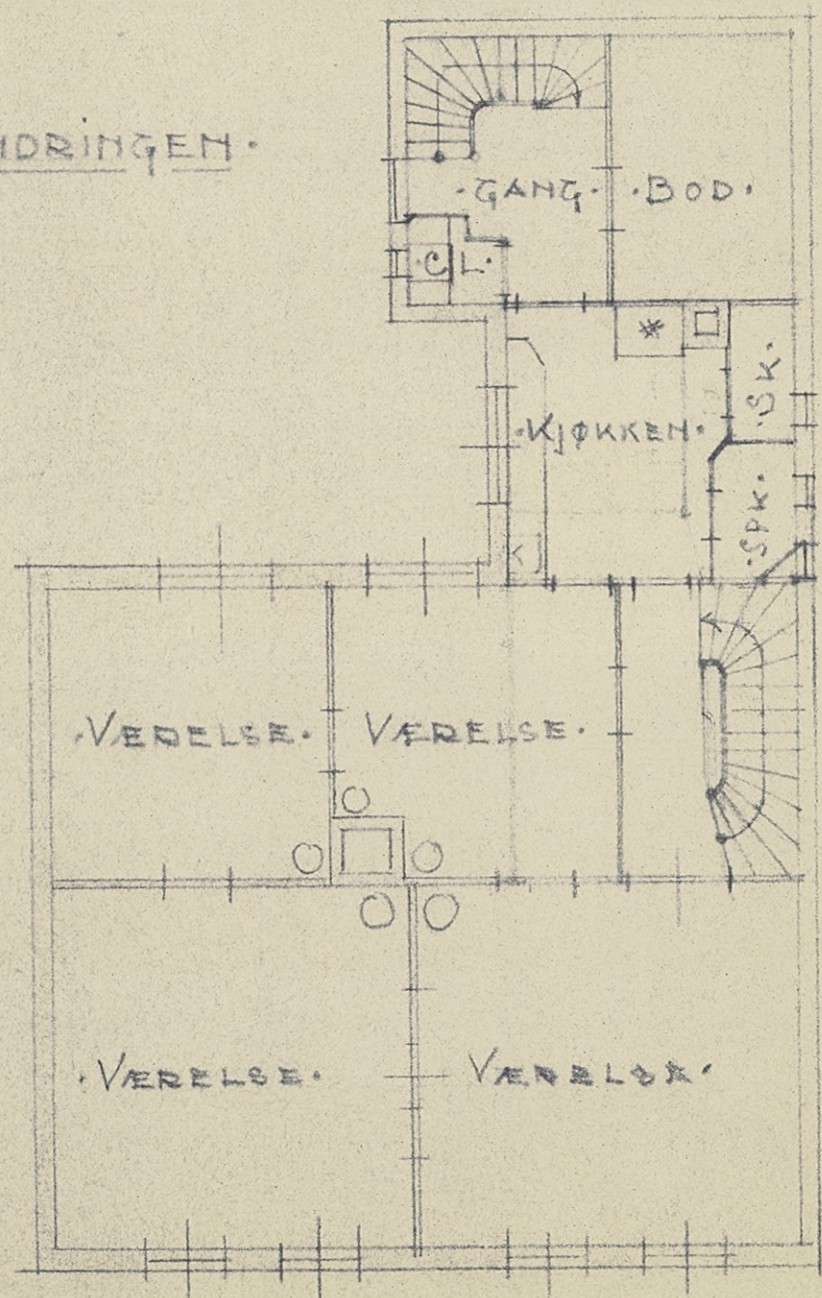


1STE ETG.

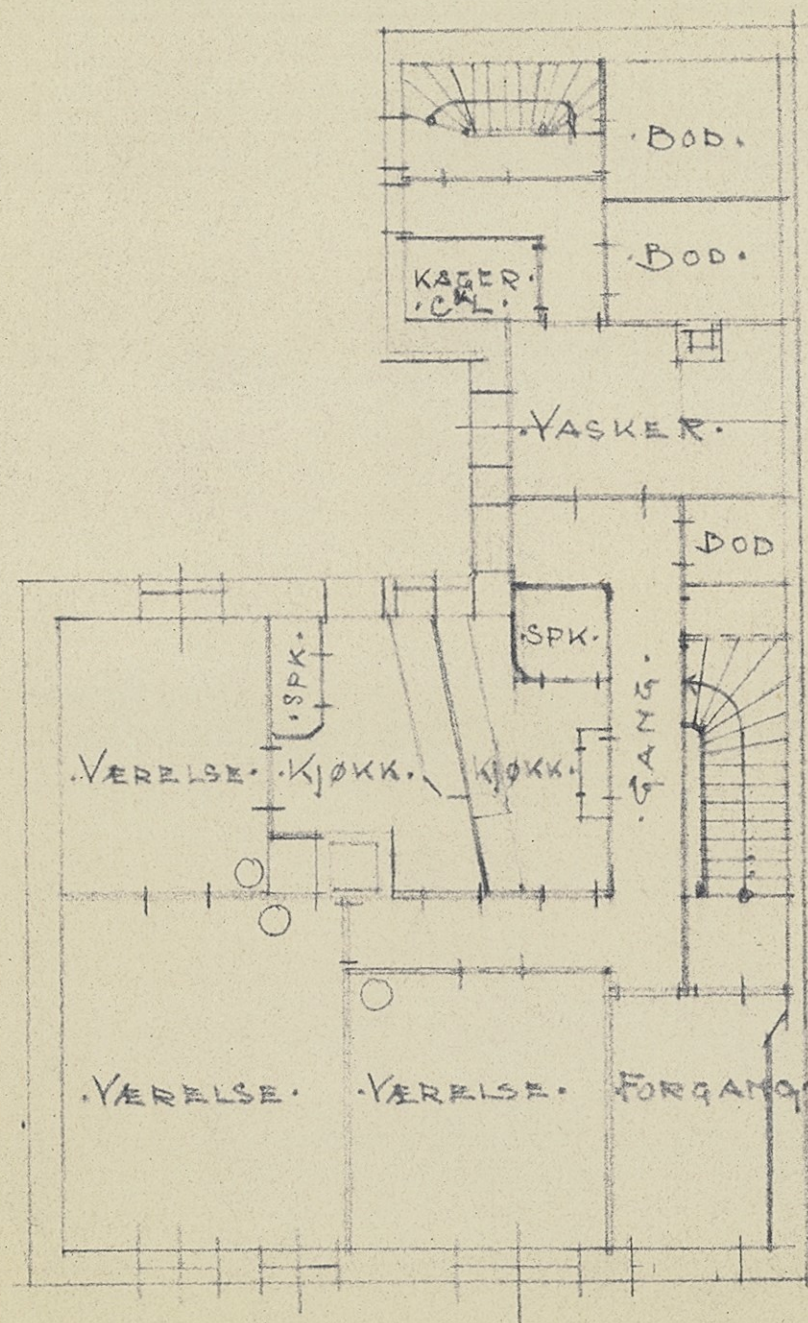
BERGEN i. JULI 34
Indt. Bergen

NR. J. CARLSENS. EIENDOM. FOSWINCKELSGATE. No 43. M. 1:100.

FØR FORANDRINGEN.

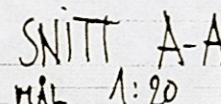
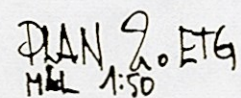


2DEN OG 3DE ETG.

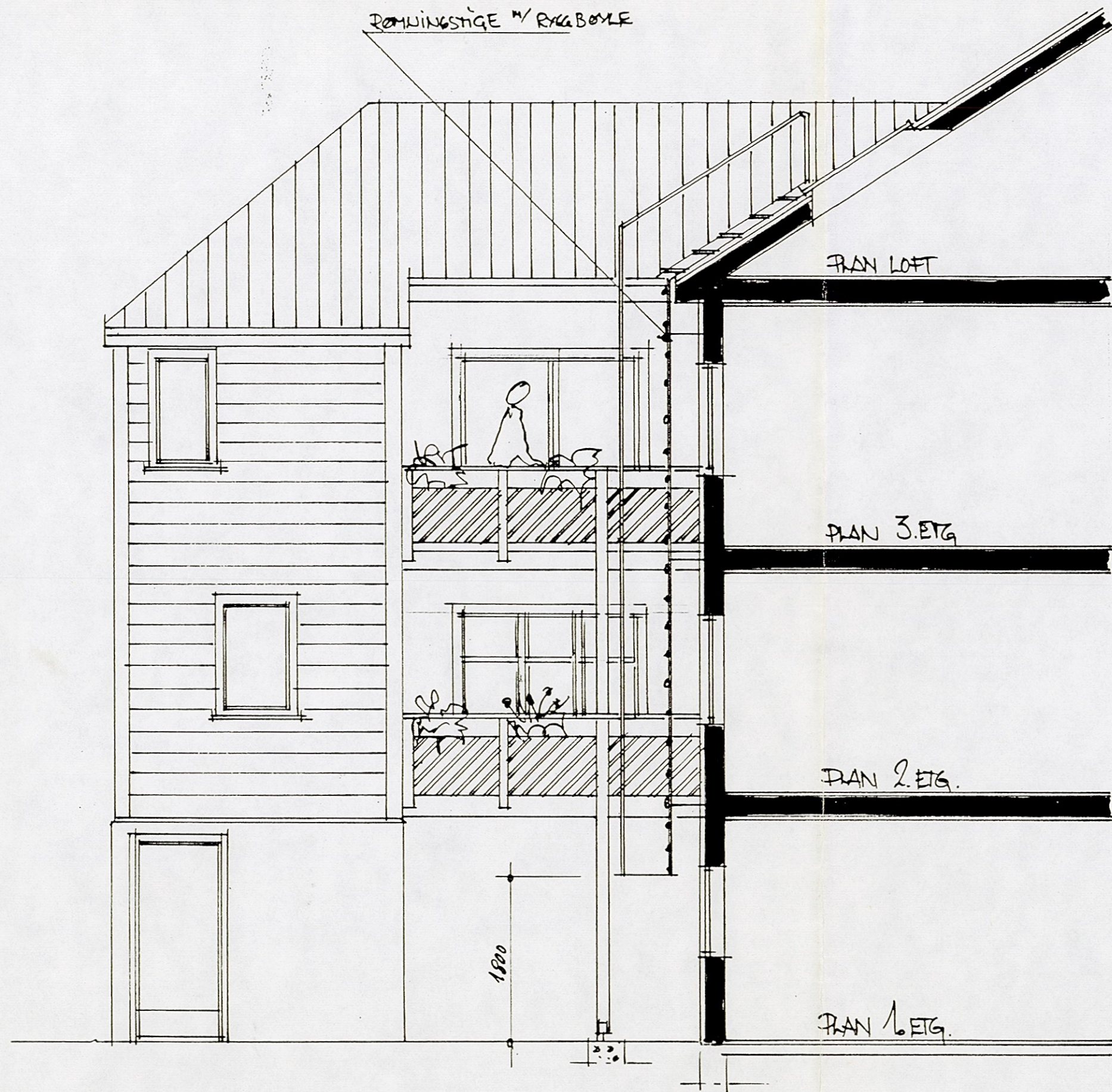


1STE ETG.

BERGEN. 1. Juli. 34
Fred. G. Lunde



INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVNE
FOSSWINKELSGATE 43 NY RØNNINGSTIGE OG ALTANER			
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	
SVEN GUNDERSEN		MÅL	
Illrettellegging av byggeprosjekter, formidling og saksbehandling		SAK NR.	TEGN. NR.
Ankervelen 4 - 5043 Hop			REV.
Til.: 05 13 72 11 - Mob.ill.: 090 67 563			



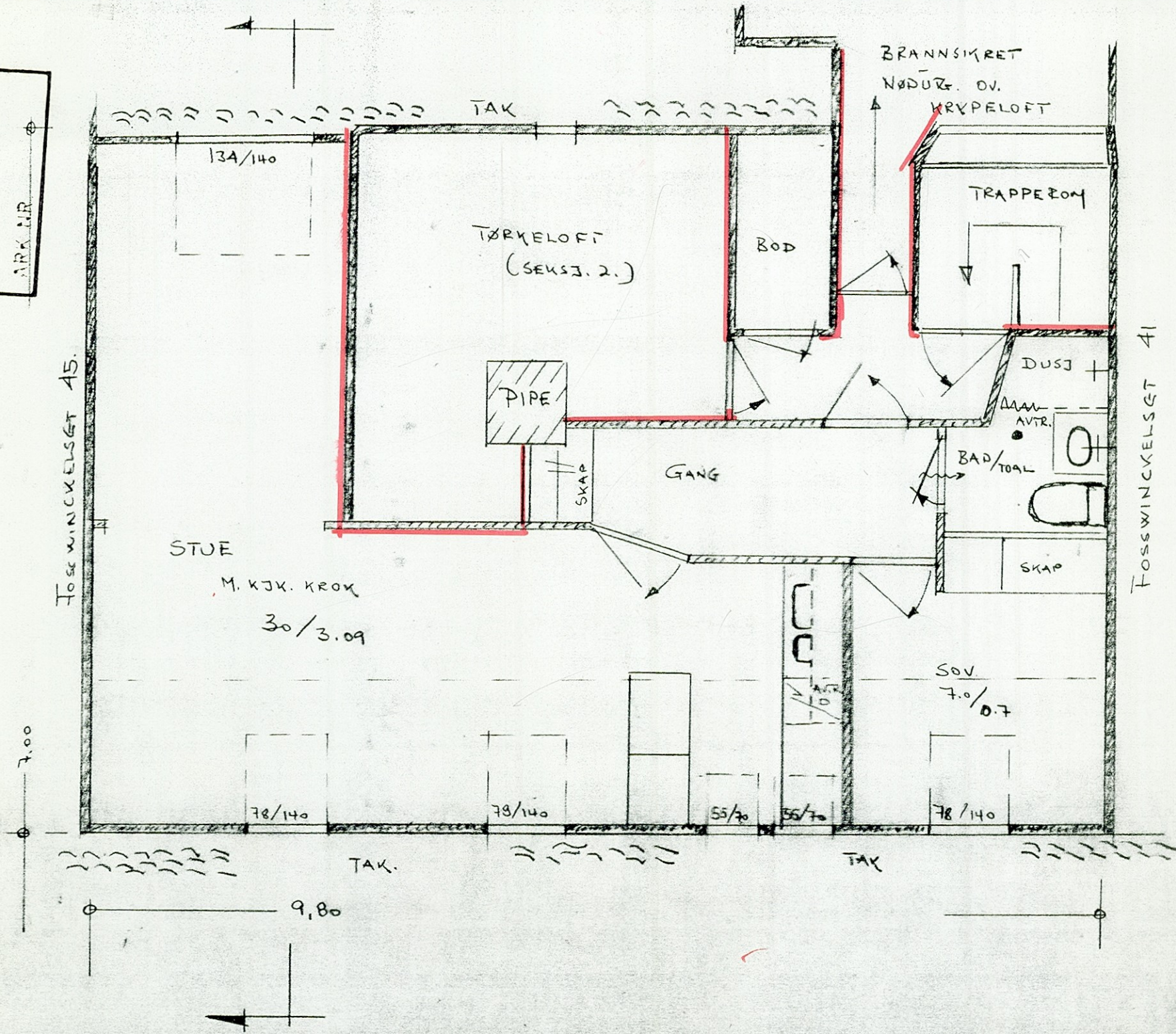
FASADE MOT BAKPLASS
M&L 1:50

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
26.02.90 901128
BYGGESAKSAVDELINGEN

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATE	NAVN
FOSGWINKELSGATE 43 NY RØMNINGSTIGE OG ALTANER			
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN DEN	
SVEN GUNDERSEN		05.02.90	
Uirettelegging av byggeprosjekter, formidling og saksbehandling		MÅL	1:50
SAK NR.	TEGN. NR.	REV.	
Ankervelen 4 - 5043 Hop			
Tlf.: 05 13 72 11 - Mob. III.: 090 67 563			

Hellevik 1/3-85

BRANNSEKSJONEN
07.MAR85 67622
ARK NR.



FOSSEWINCKELSGT 43
LOFTSLEILIGHET
ELSA O. BRITT KALVE

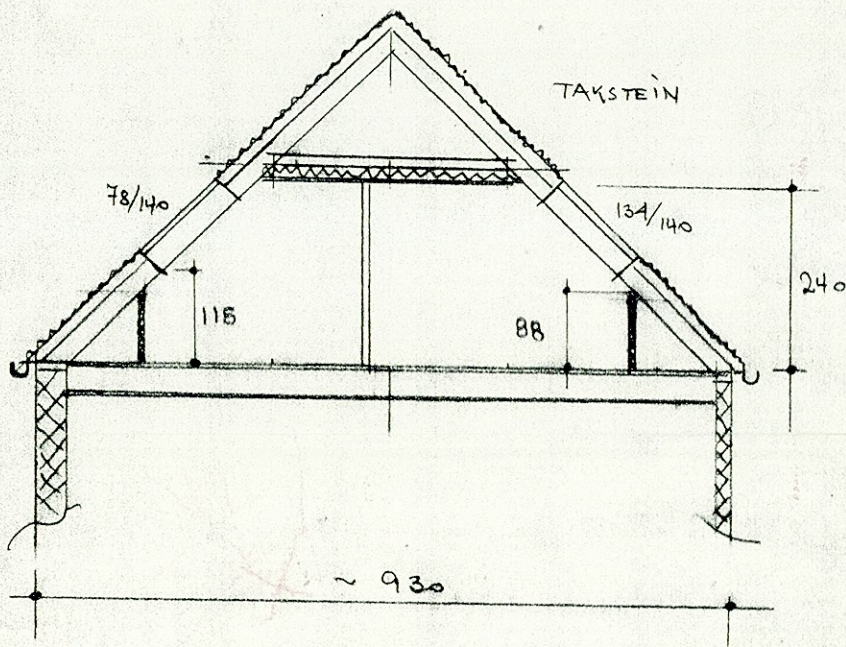
SIV. ING. J. ERIKSEN ENTR. FORR.
FEB - 85
REV. 1.
J.E.

PLAN 1:50

- 1 MARS 1985

S.nr. 850181

850181



SNITT GJENNOM STUE
M = 1:100.
(ETTER OPPMÅLING)

GOLV:-

FØR GOLVBORD
2 LAG 13 mm GIPSPL.
EKIST. GOLVBORD
--- BJELKELAG.

VEGGER:-

NYE:- 13 mm GIPS B.S. (GANG & LOFT)

HIMLING:-

13 mm GIPSPLATER

FOSSWINCKELSGT 43
LOFTSLEILIGHET

ELSA & BRITT KALVE

SIV. ING. J. ERIKSEN ENTR. FØRR.

SNITT 1:100

FEB. 85

Jr.

7.
RØD FARVE TILHØRER HYBEL

BRUN FARVE: TILHØRER FELLES-AREAL.

BLÅ FARVE: TILHØRER KUN 2 ETG.

26/1-81 Kjell Rune Abildsen

Kjell Rune

BRITT KALVE

Ansvarlig for
rehabilitering

SIV. ING. J. ERIKSEN

Entr.forretning

Saudalen 116

5085 MORVIK

Hf. 188040

11.04.85

BRANNSEKSJONEN

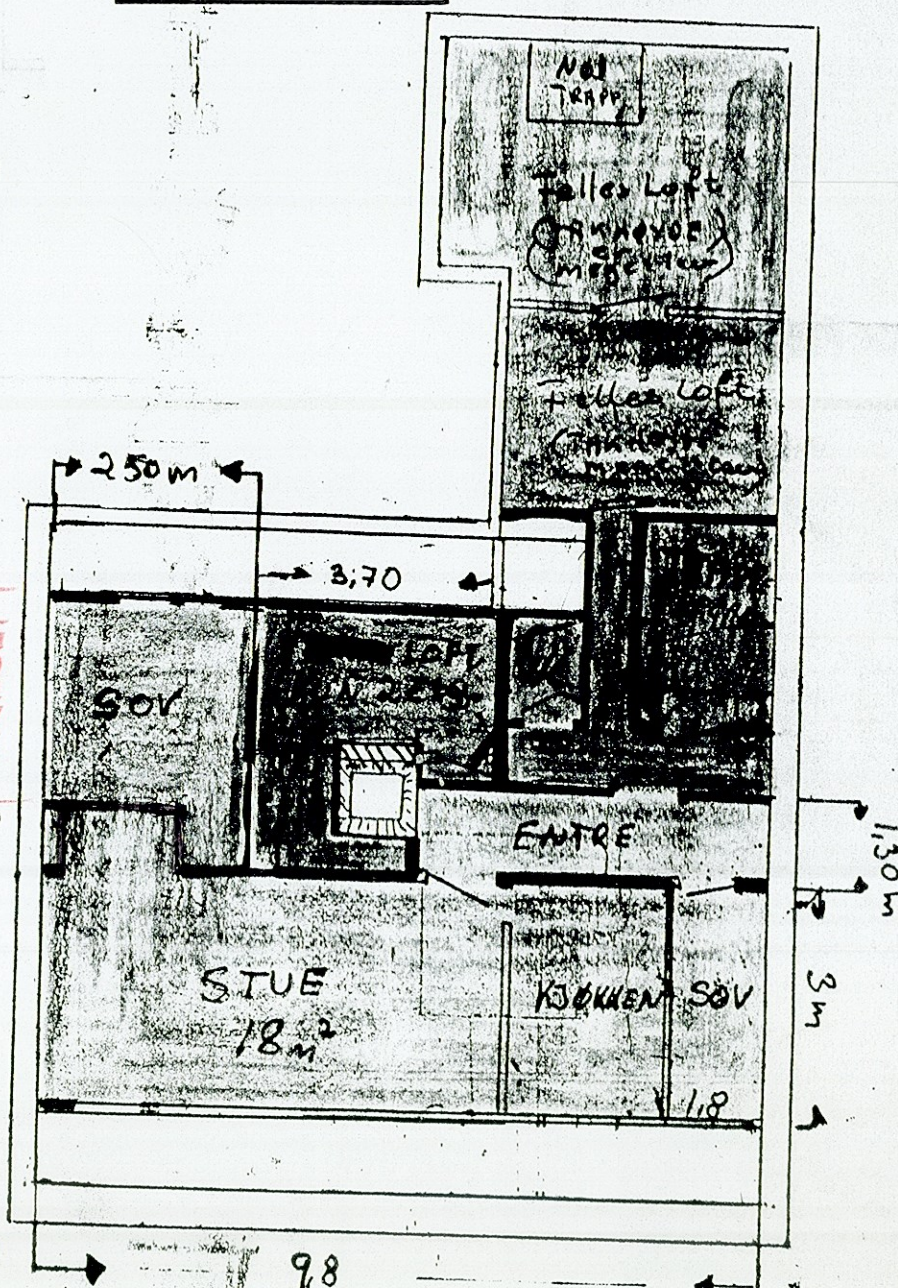
07.MAR85 67622

ARK NR.

BYUTVIKINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

23.01.85 850181

NB
DEL AV LOFT
IKKE TIDL
INNREDET



SIV. ING. J. ERIKSEN

Entr.forretning

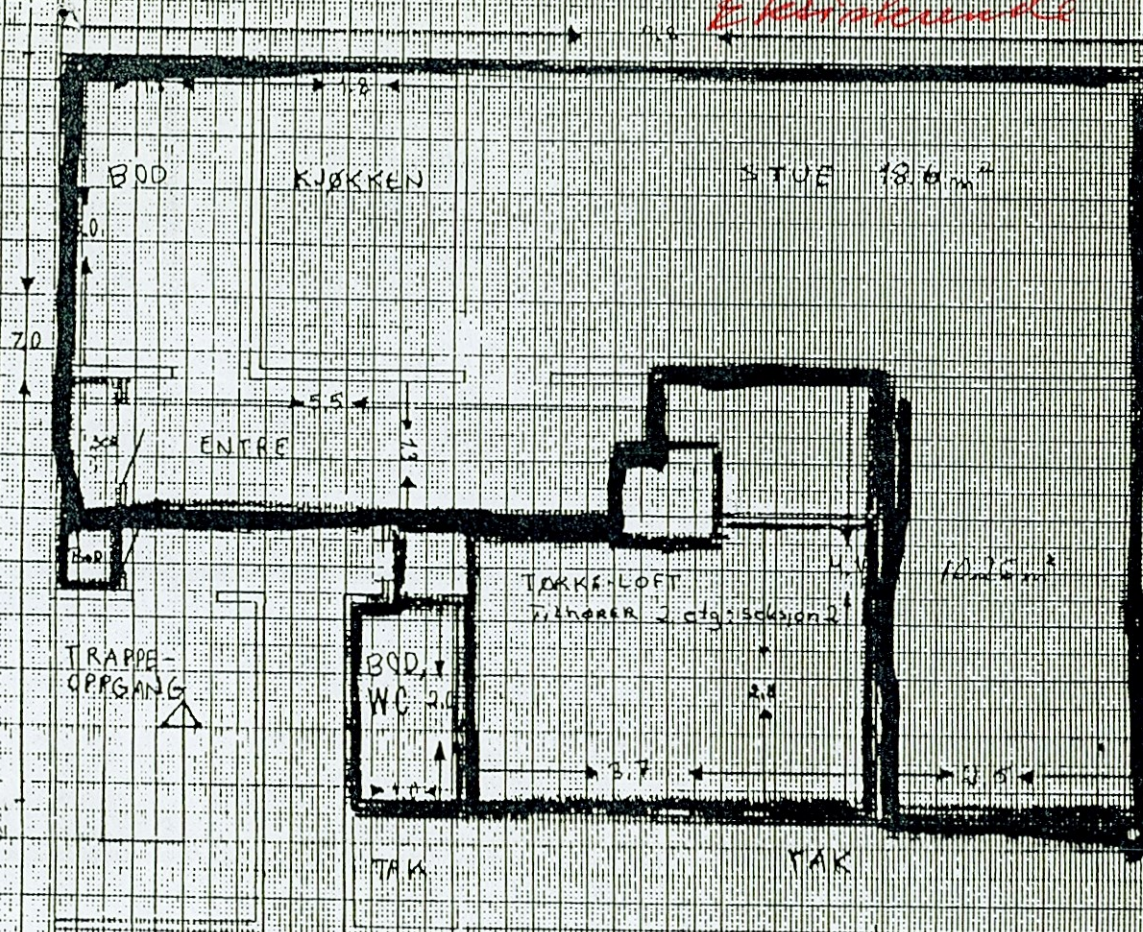
Saudalen 116

5085 MORVIK

LOFT Foss Winckels Gt. 43

TAK

Ekerskrunder



KRYPELOFT

T

Det bekræftede dokument er udarbejdet af

Forsikringskassen

af den 16. juli 1978

16.78

M. Sørensen
Forsikringskassen

BRUGERFELDMARK
07.11.11.11.11.11
11.11.11.11.11.11

Sørensen H.

M.N.T.F.



HALFDAN K. KALVE
Tannlege
Telemarksgt. 24 - 3700 Skien
Tlf. (035) 20 469

SIV. ING. J. ERIKSEN
Entr.forretning
Saudalen 116
5085 MORVIK
05- 188040.

ROD: NVE VEGGER GIPSPLATER
ATLIER OG VEGGER MOT LOFT ISOLERES

TAK: GIPSPLATER OG ISOLASJON
SENKES TIL CR. 240 cm høyde
FÆLSKE BJELKER SOM ANTYPET PÅ TEGN

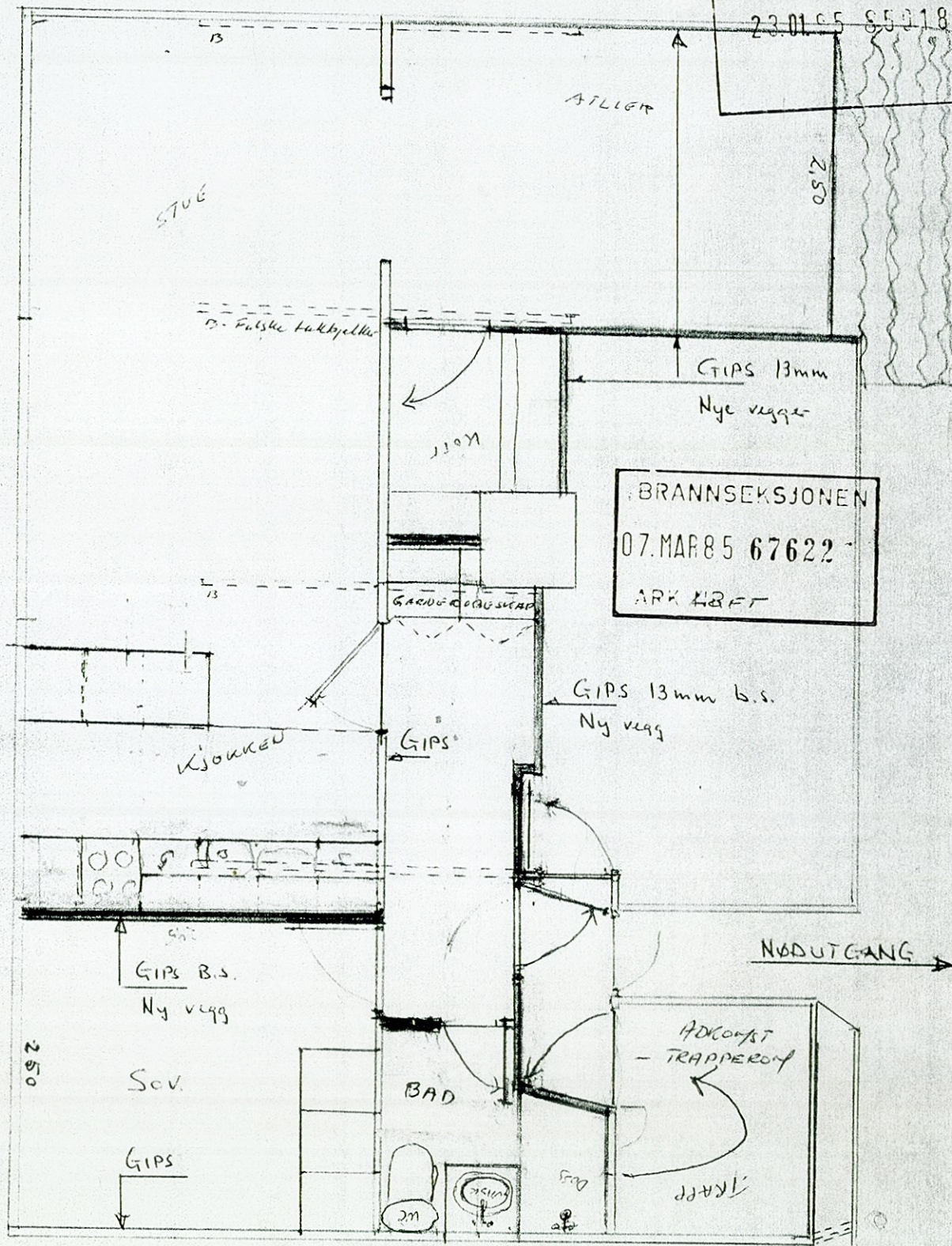
GULV: LAGES SOM UNDERLAG FOR TERPEBELEGG 10 cm
BAD + KJØKKEN VINYLBELEGG
(VURDERES EV. OPPRETNING GULV STUE) 8 x 4

VINDUER: ATLIER 1. VELUX 134 x 140 cm GGL 8
STUE 2 stk - - - 78 x 140 cm GGL 2
KJØKKEN 2 stk - (1/4 kasse) 55 x 70 cm GGL 9
SOV. 1 stk - (1/4 kasse) 55 x 70 cm GGL 2

DØRER: DØR FRA GANG TIL STUE BEHOLDES
DØRER FORØYRIG ETTER

BYGGESEKSJONEN
BYGGESAKNOMMER

23.01.85 850181



FORVINDLES 43
LOFTSLETLIGHET
RENNING

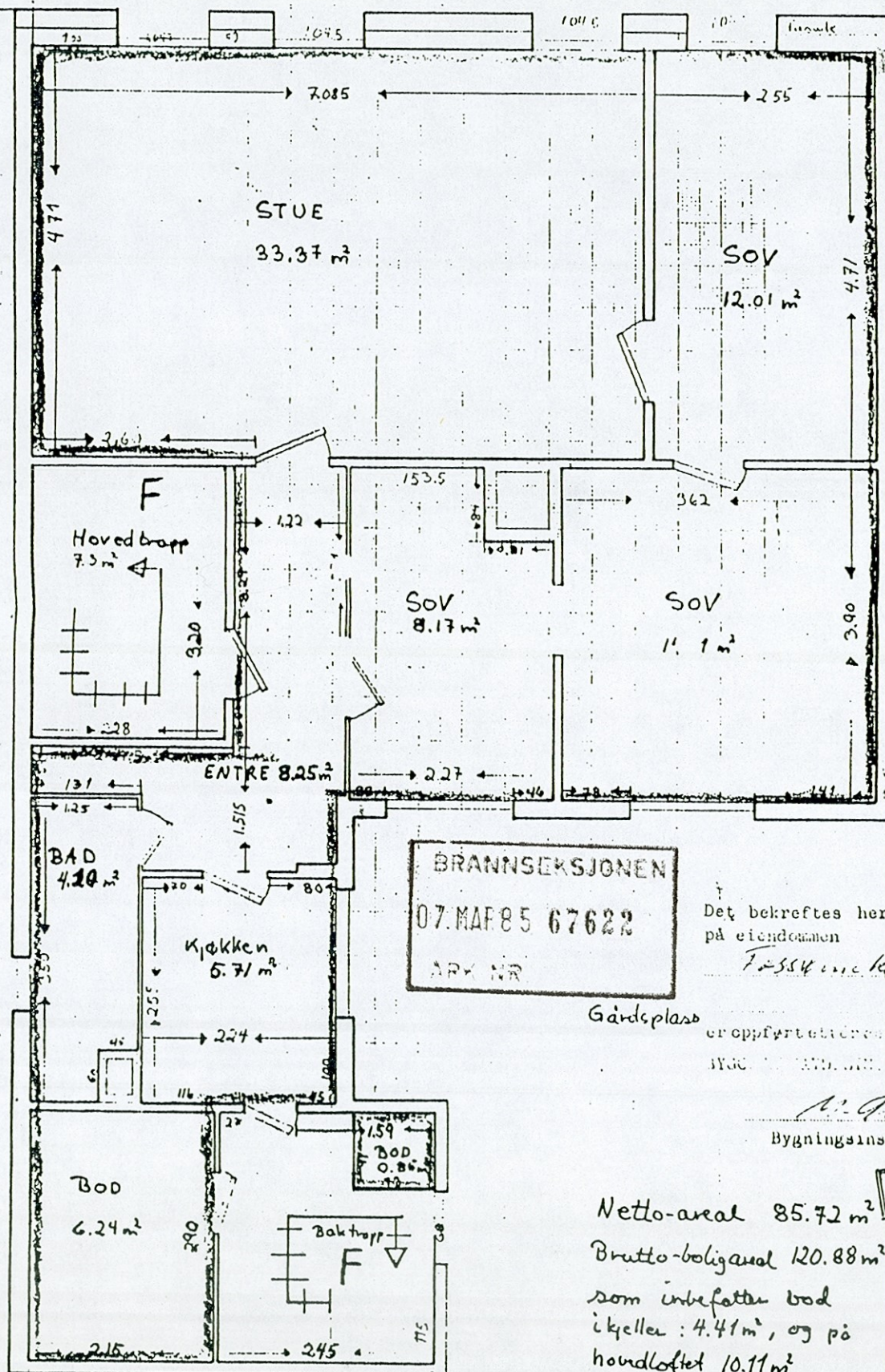
1:50

Hand-drawn floor plan of a house with various rooms and dimensions. The plan includes a large living room (STUE) at the top right, a bedroom (SOV) at the top left, a main staircase (Hovedtrapp) in the middle left, a bathroom (BAD) at the bottom left, a kitchen (Kjøkken) in the middle, and a bedroom (SOV) at the bottom right. There is also a small room labeled 'Bod' and a 'Baktrapp' (back staircase). Dimensions are given in meters and centimeters. A stamp from the fire department (BRANNSEKSJONEN) is present, dated 07.MAR85, with file number 67622. The stamp also mentions 'Gårdsplan' and 'Seksjonsnr. 3'. A note at the bottom right states: 'Det bekreftes herved at bygg på eiendommen Festsamlet 43 er oppført etter plan 13.7.81.' and is signed by 'Byggningsinspektør'.

Plan over 3 est.

FOSSWINKELSGT. 43

gård
nr. 41



Gårdsplass

Det bekreftes herved at bygg
på eiendommen

Fosswinkelsgt 43

er oppført etter de tekniske
BYGGTEKNIKKEN 13767

Bygningsinspektør

Netto-areal 85.72 m²

Brutto-boligareal 120.88 m²

som innefattes bod
ikjeller: 4.41 m², og på
hovedloftet 10.11 m²

Seksjonsnr. 2

Plan over 2 etg

Foss WINCKELSGT. 43

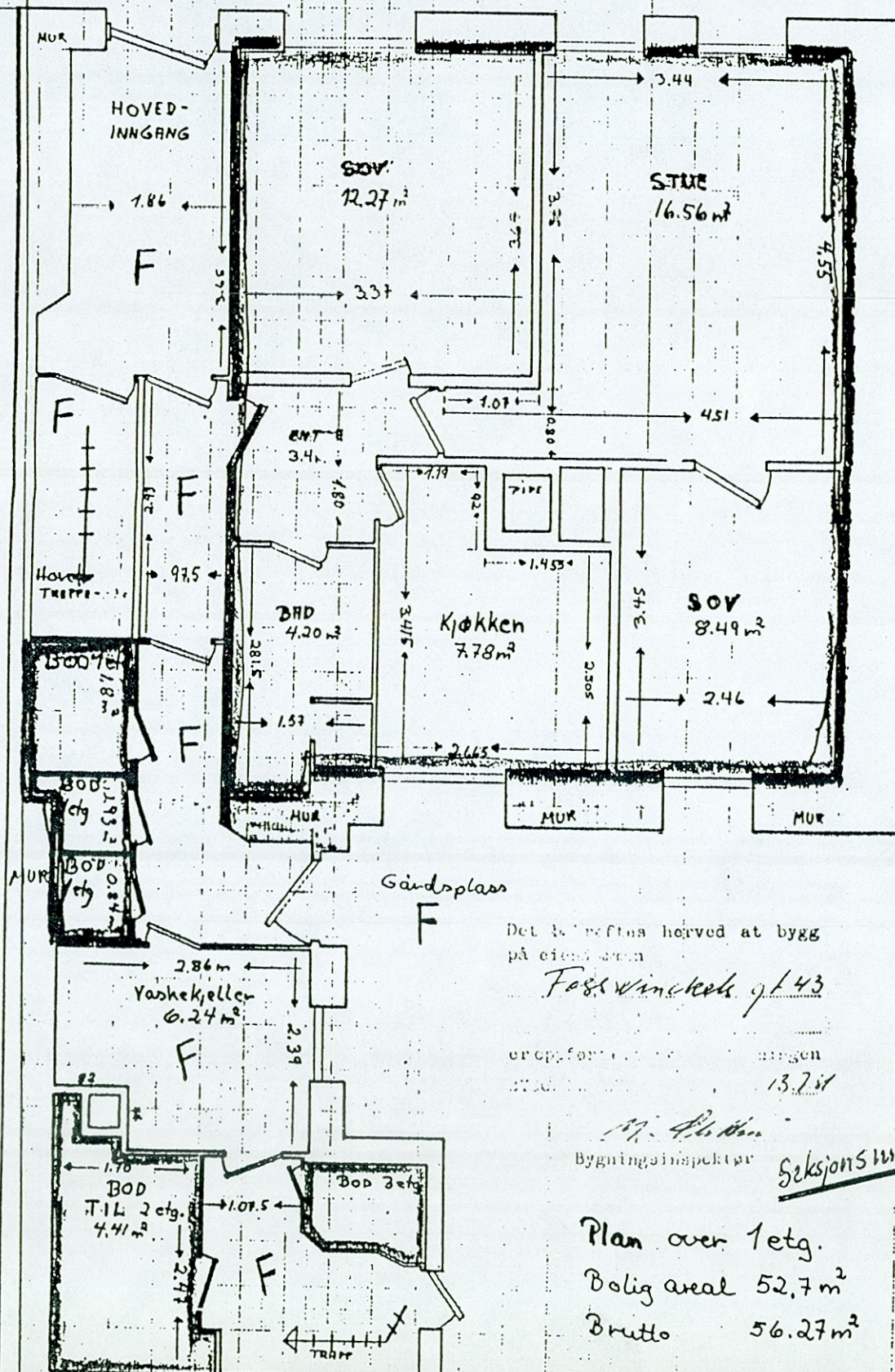
BRANNSEKSJONEN

07.MAR 85 67622

ARK NR.

logård
nr 41

NØRRE
Sønder



Det ble befestet hovedet at bygg
på eiendommen

Foss Winckelsgt 43

eroppført i 1974

Byggingnspektør

Seksjonsnr 1

Plan over 1. etg.

Bolig areal 52.7 m²

Brutto 56.27 m²

Foss winchelsgate nr. 45.

467

381

BERGEN BRANNVESEN

17.07.89 02578

ARK. NR.
Bakplass.

NR. 24.

FREDRIK HELTZERSGATE
NR. 24.

BAKPLASS
FR. H. GT. 24.

BYGGETRINN 1.

Foss winchelsgate nr. 41.

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING

14.06.89 890746

BYGGESAKSAVDELINGEN

FOSSWINCHELSGATE nr. 43.

Torbjørn Weltzin	Dato: 30.5.89
PLAN LEILIGHET 3	ETTER
ELIN THORSNES - Arkitekt MNAL Bakkamøvet 2b - Telef. (05) 31 57 85 8086 Bergen - Sandviken	Tegn.nr. Rev. 03

Foss winchelsgate nr. 45.

467

381

Bakplass.

NR. 26.

FREDRIK HELTZERSGATE
NR. 24.

BAKPLASS
FR. H. GT. 24.

BYGGETRINN 2.

Foss winchelsgate nr. 41.

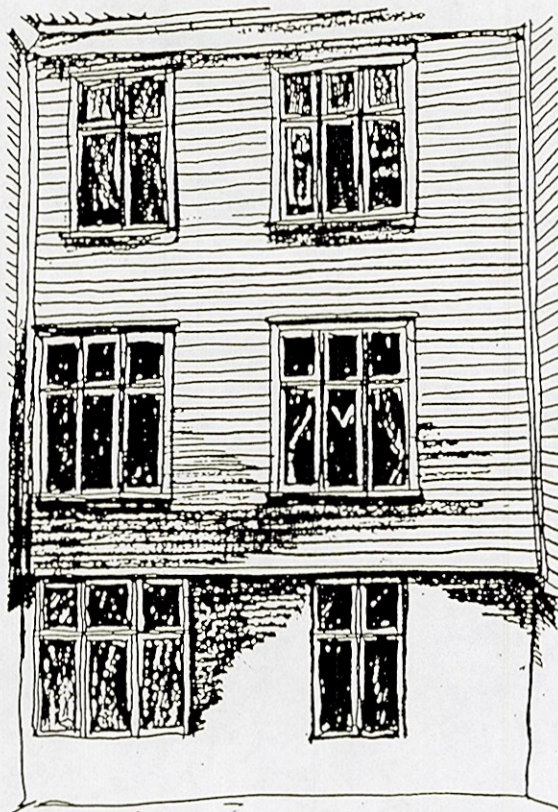
BAKPLASS FGT. 41.

FOSSWINCHELSGATE nr. 43.

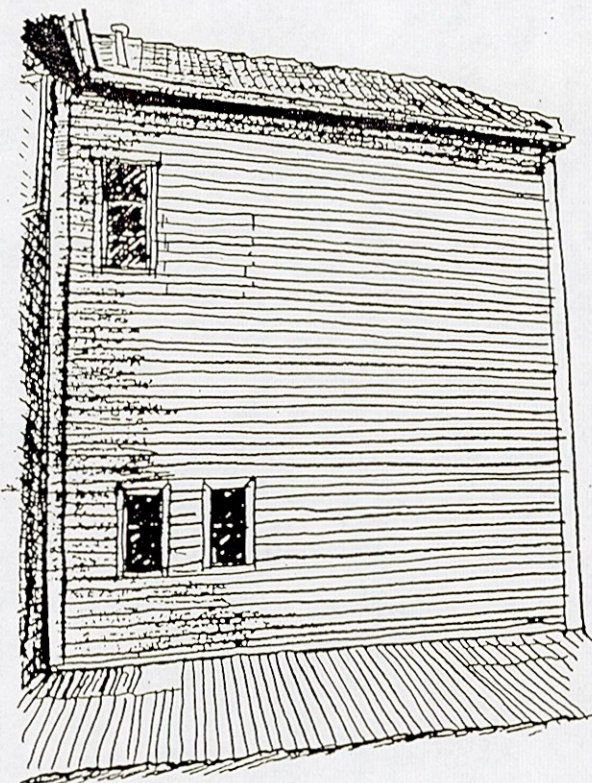
Torbjørn Weltzin	Dato: 30.5.89
PLAN LEILIGHET 3	ETTER
ELIN THORSNES - Arkitekt MNAL Bakkamøvet 2b - Telef. (05) 31 57 85 8086 Bergen - Sandviken	Tegn.nr. Rev. 04



Fasade (A) NYTT 3-FAGSVINDU



Fasade (B) NYTT 2-FAGS- OG
3-FAGSVINDU.



Fasade (C) NYTT 1-FAGSVINDU.

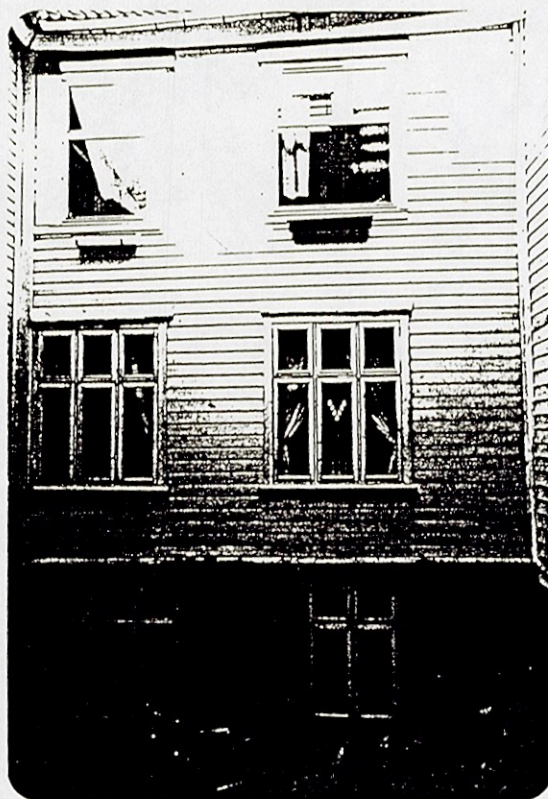
BERGEN BRANNVESEN
17.07.89 02578
J.R.

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
14.08.89 890746
BYGGESAKSAVDELINGEN

FOSSWINCHELSGATE nr. 43.		
Torbjørn Weltzin		Dato: 30. 5. 89
		Mål: 1:
FASADER mot BAKPLASS		ETTER
EILIN THORSNES - Arkitekt MAA		Tegn.nr.
Bekkersmøvet 2b - Telf. (05) 31 57 86		Rev.
8005 Bergen - Sandviken		06



Fasade (A) KJØKKENVINDU



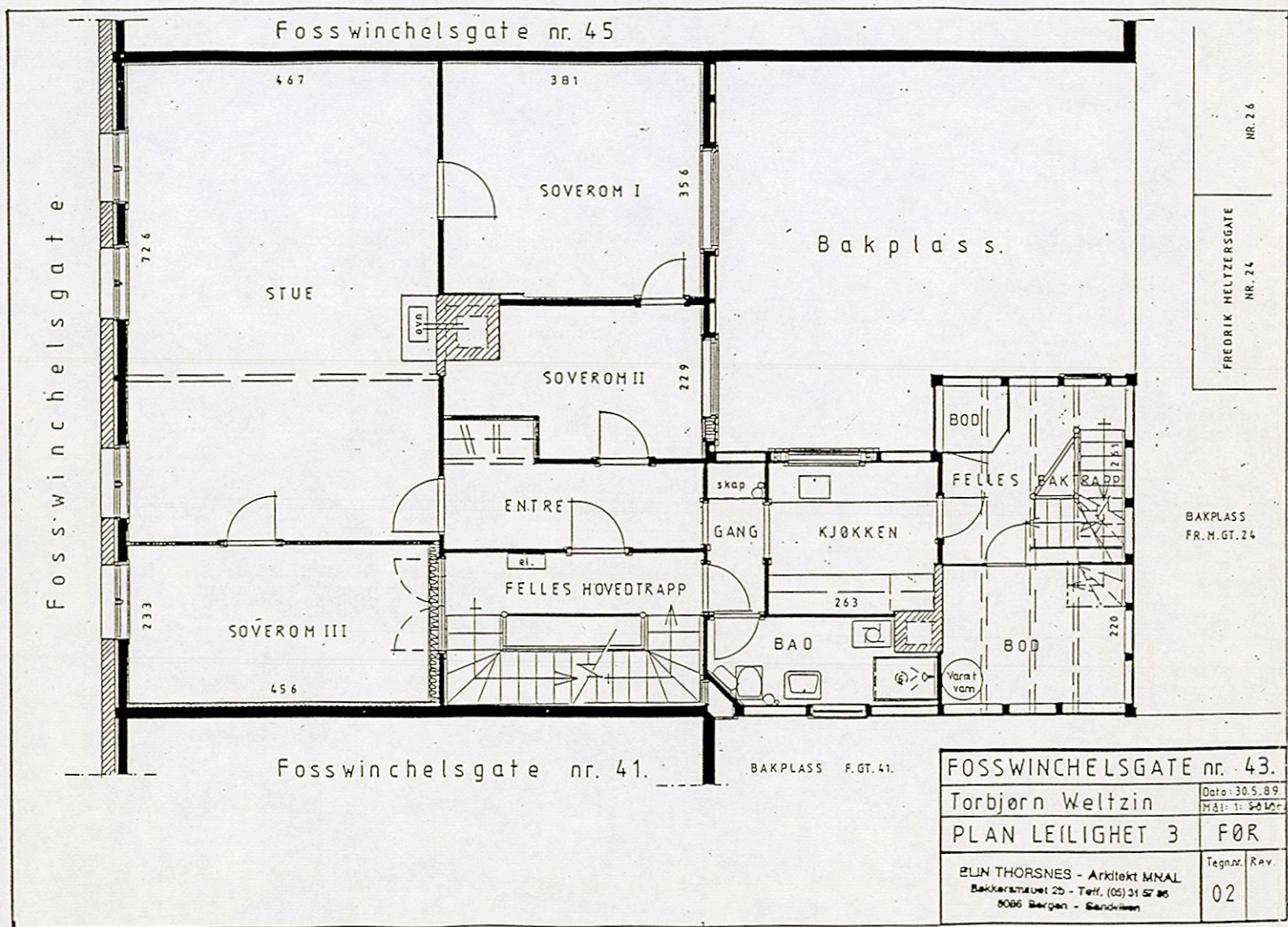
Fasade (B) SOVEROMSVINDUER.



Fasade (C) VINDU BAD og TRAPP.

BERGEN BRANNVESEN
17.07.89 02578
ARK. NR.

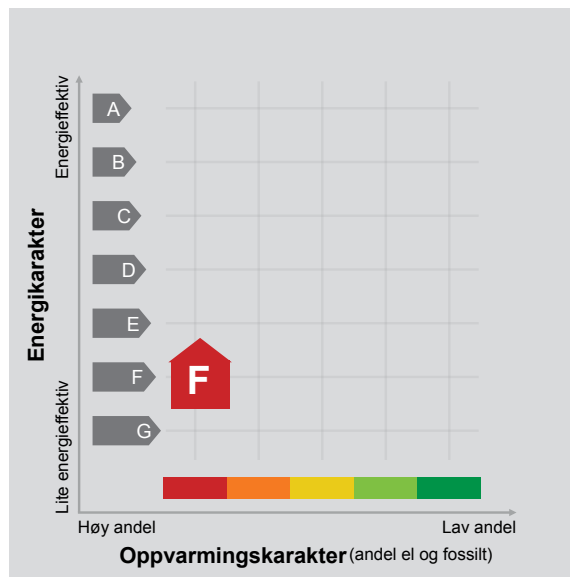
FOSSWINCHELSGATE nr. 43.	
Torbjørn Weltzin	Dato: 30. 5. 89
	Mål: 1:
FASADER mot BAKPLASS	FØR
UN THORSNES - Arkitekt MNAL Bokkermøvet 25 - Toff. (05) 31 67 06 5006 Bergen - Sandviken	Tegn.nr. Rev. 05



ENERGIATTEST



Adresse	Fosswinckels gate 43
Postnummer	5008
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	664
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139279271
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-181116
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montering tetningslister**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

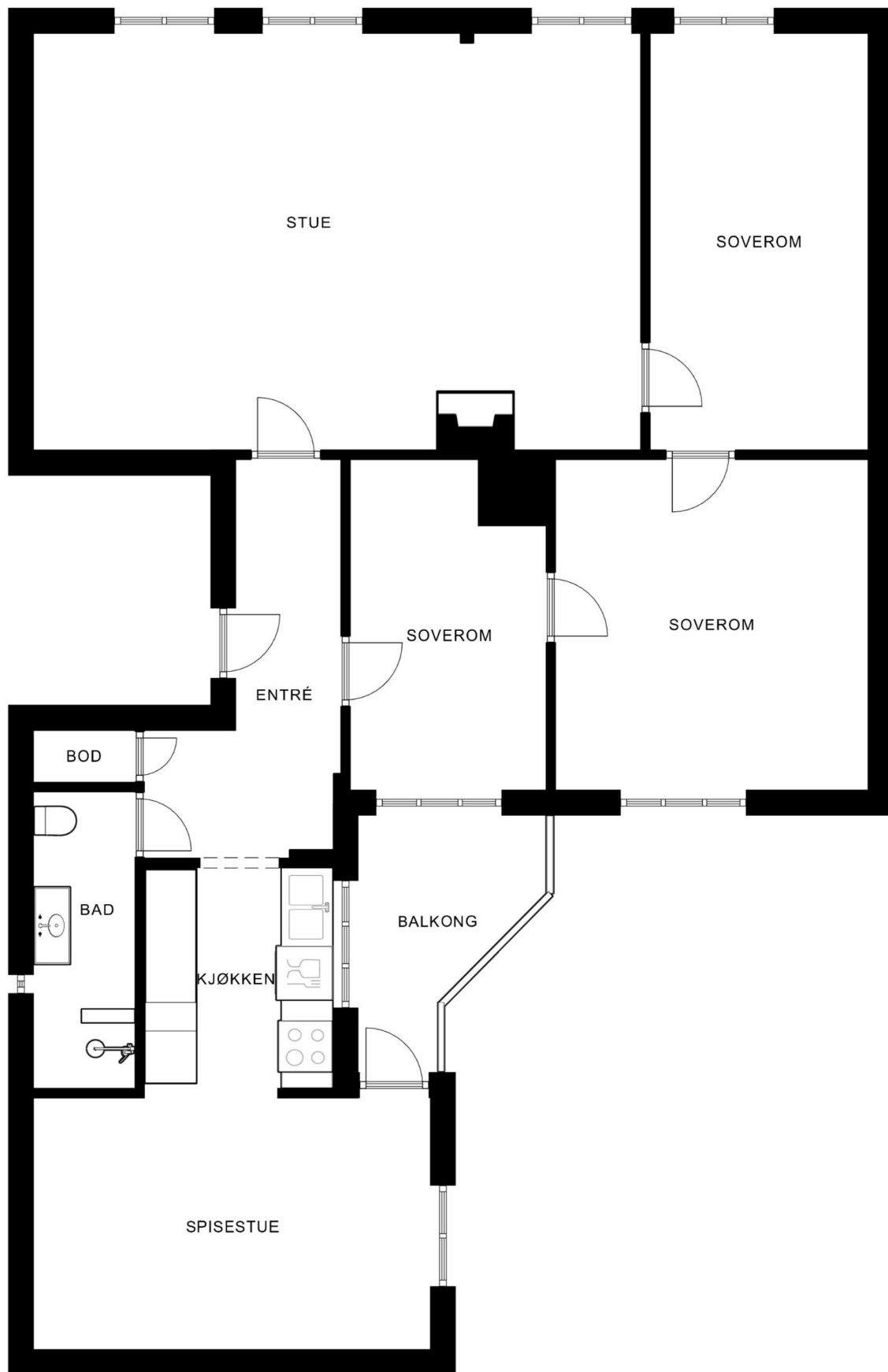
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



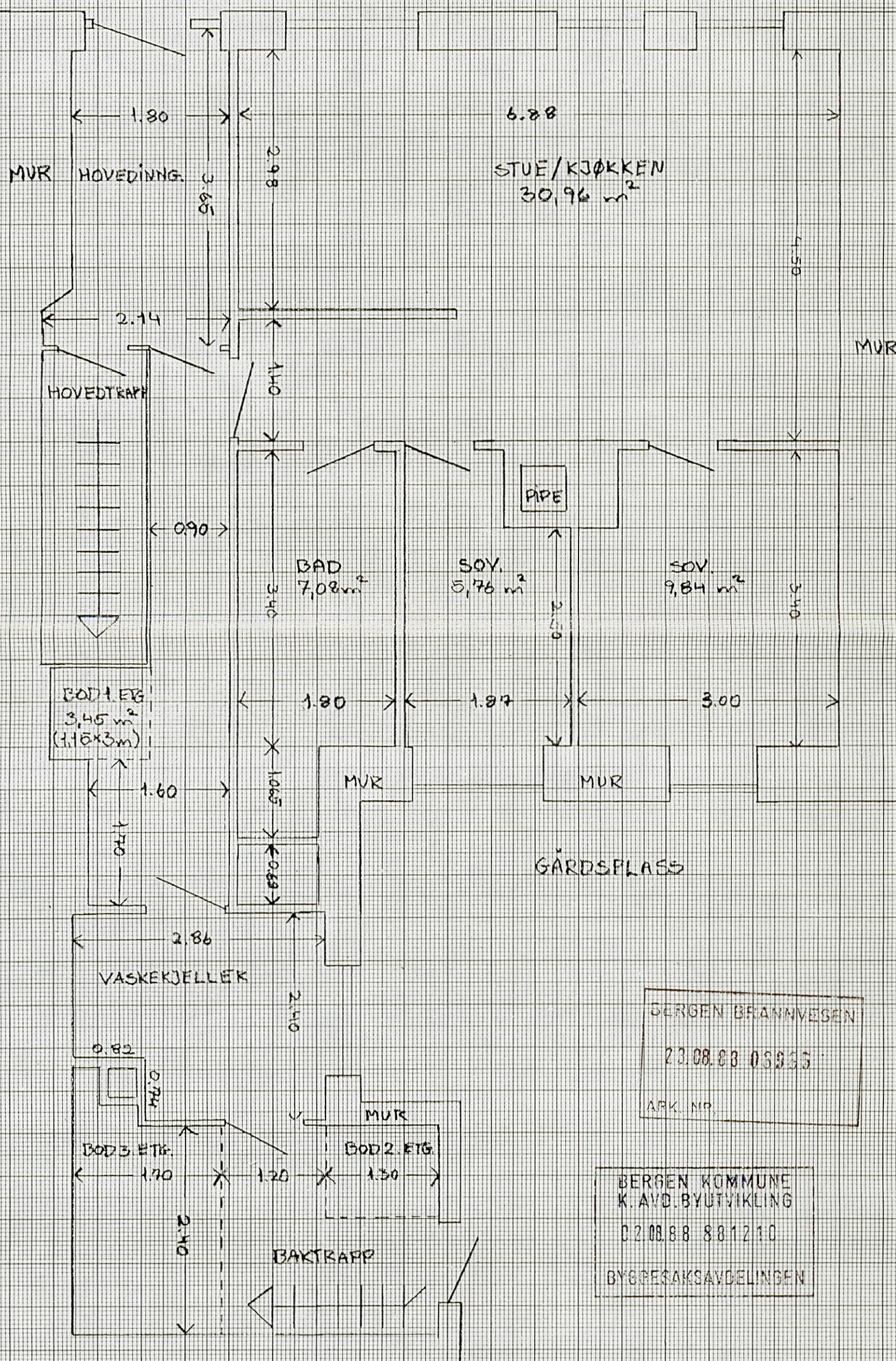
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1:50

Fosswinckelsgt. 43

Nr. 41

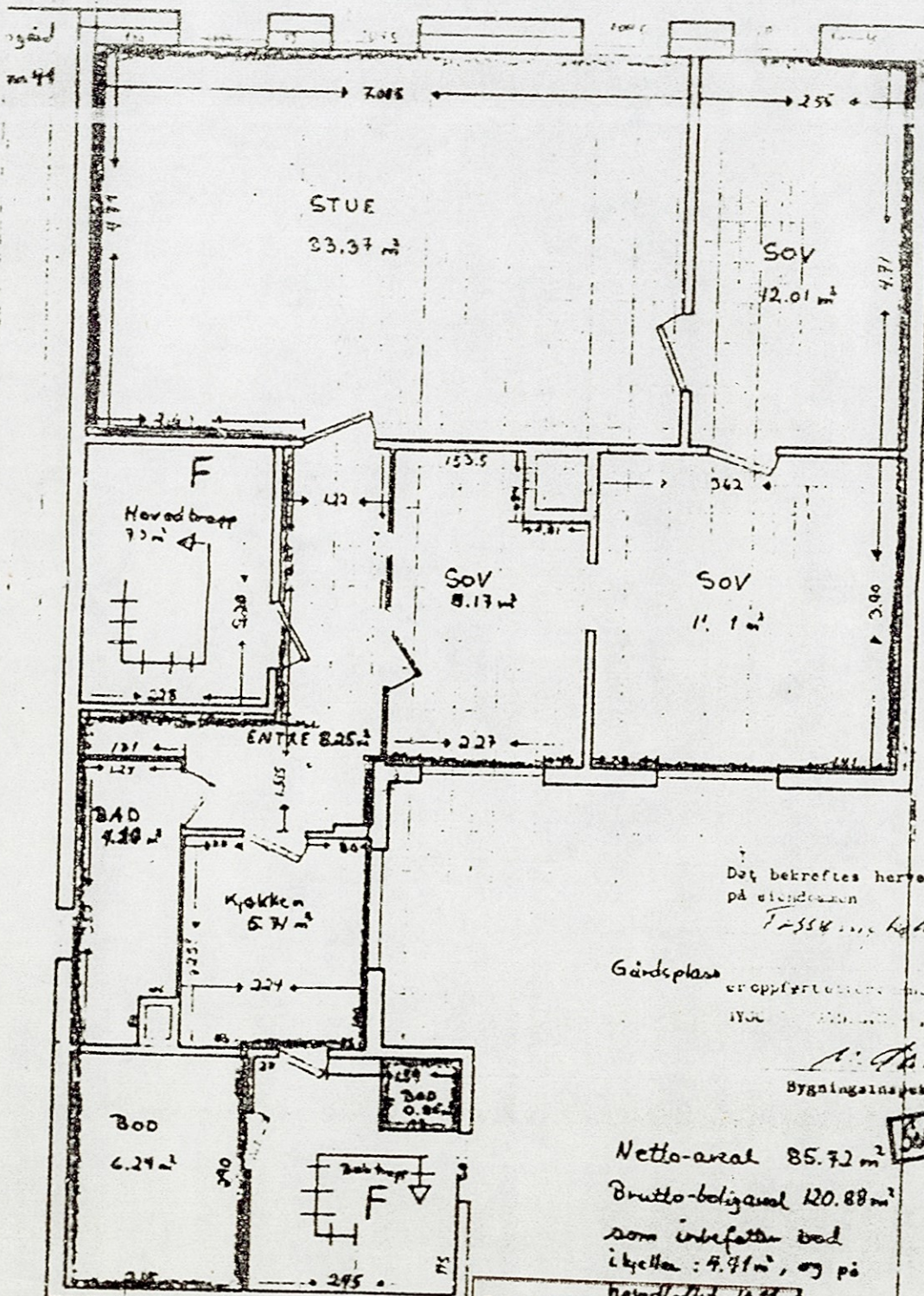
Nr. 45



BERGEN BRANNVESEN
22.08.88 03065
ARK. NO.

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
02.08.88 881210
BYGGESAKSAVDELINGEN

FÖRSTÄMMANDE 43



Det bekräftes herved att byggs på ståndorten

Förstämmande 43

Gärdesplan
eropplert till en del av
1900 m², 1376

A. Th. Håll
Byggnadsinspektör

Netto-areal 85.72 m²

Brutto-boligareal 120.88 m²

som infattat bad
i köket: 4.91 m², og på
handloppet 10.11 m²

Bekräftat 2

LÖNN KUMMUNE
FÖRSTÄMMANDE

0 8858 881210

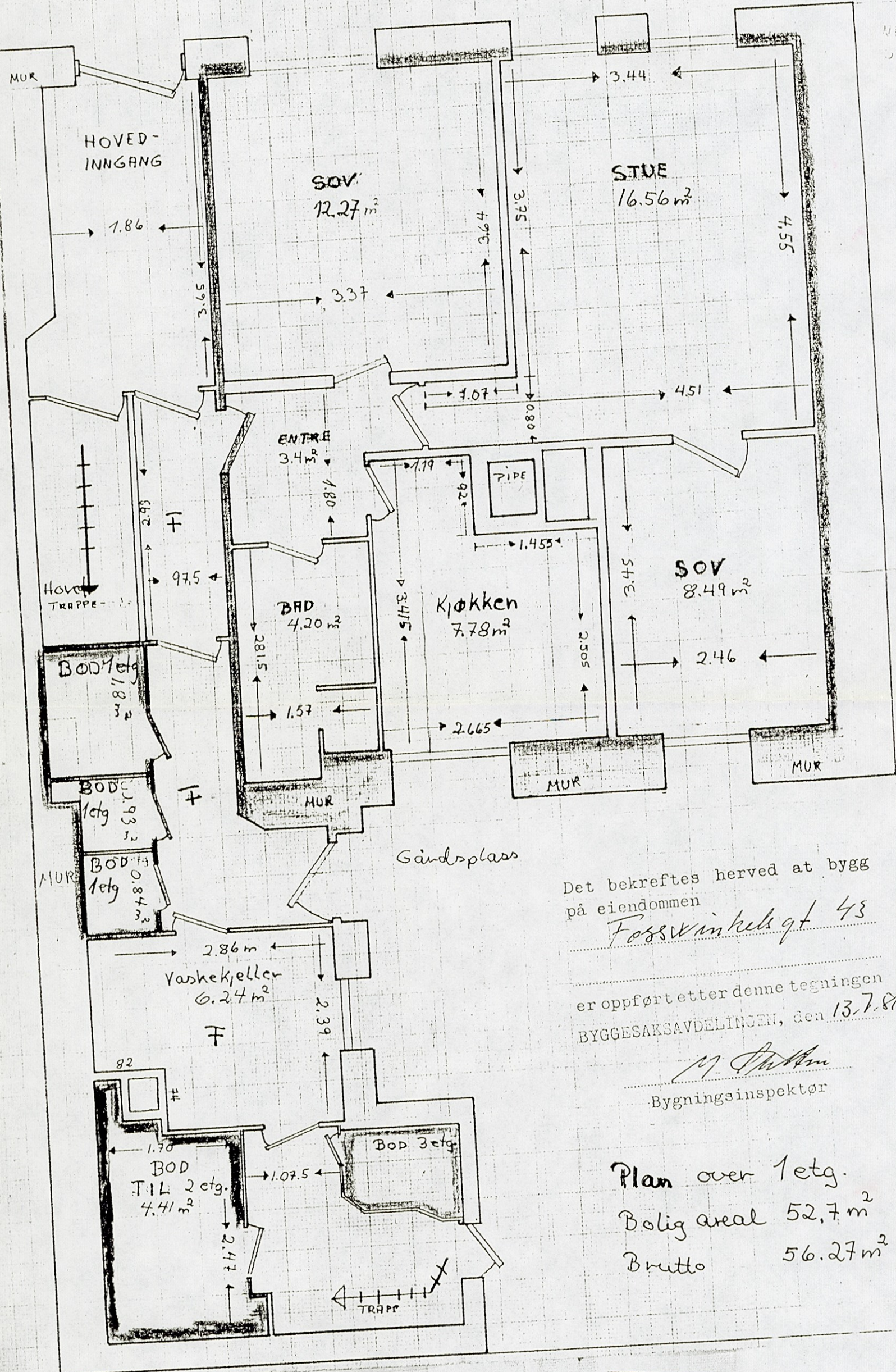
BYGGESAKSÄNDINGEN

DERGEN-BRÄNNVESEN

23.08.88 08555 Plan over 2 etg

ARK. NR.

nd
41



Det bekreftes herved at bygg
på eiendommen

Fosswinkelsgt 43

er oppført etter denne tegningen
BYGGESAKSAVDELINGEN, den 13.7.81

M. Ståhl
Bygningsinspektør

Plan over 1 etg.
Bolig areal 52.7 m²
Brutto 56.27 m²

BERGEN BRANNVESEN

23.08.88 08965

ARK. NR.

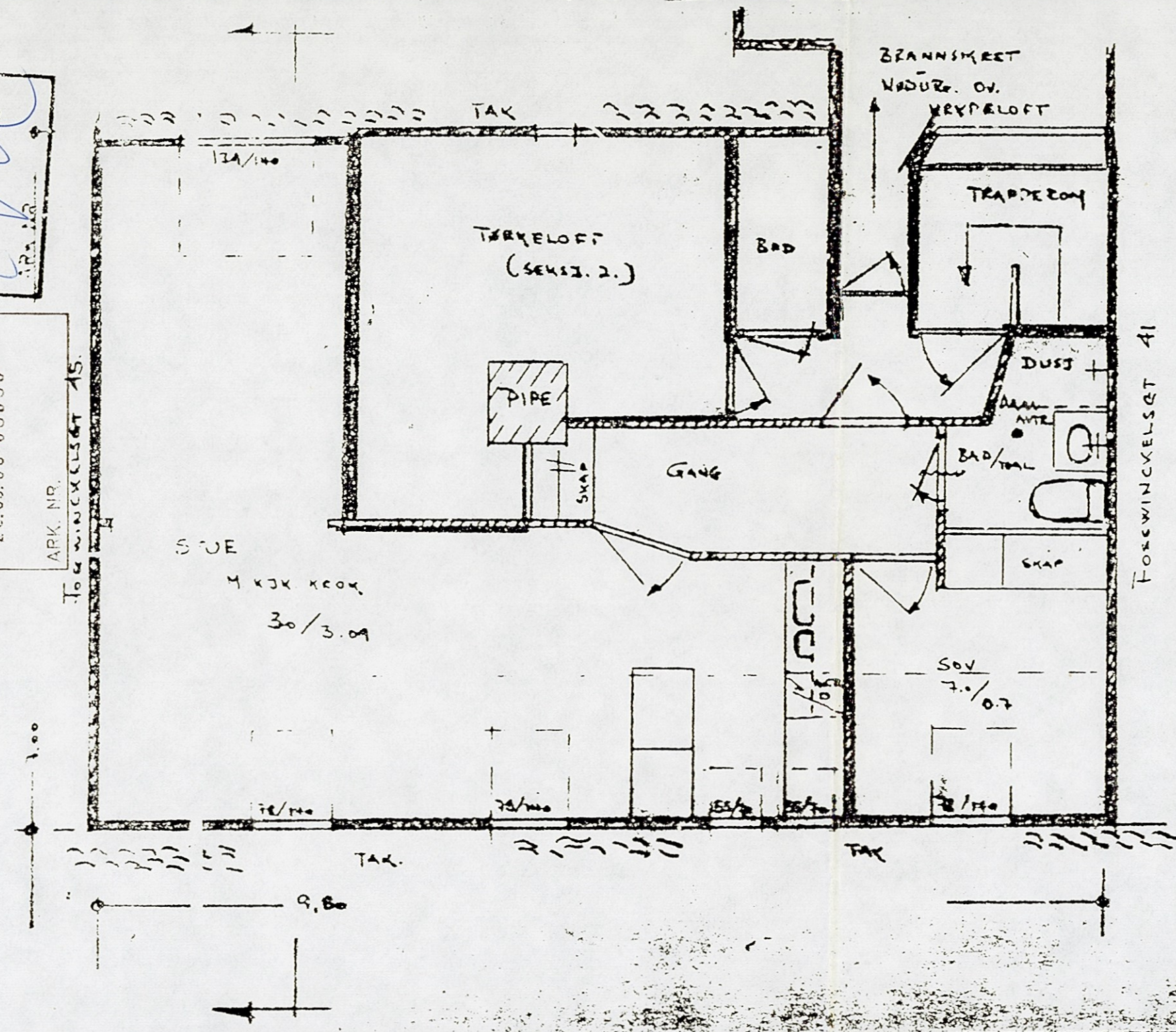
BERGEN KOMMUNE
K.AVD.BYUTVIKLING

02.08.88 881210

BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN BRANNVESEN
07.11.1985 08.00
ARK. NR. 15

BERGEN BRANNVESEN
23.08.88 08.00
ARK. NR. 15



FORVINCLEST 43
LOFTSLEILIGHET
ELSA. BRITT KALVE

SIV. ING. J. ERIKSEN BTE. FOR.

FEB - 85

PLAN 1:50

REV. 1.

J. E.

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
02.08.88 881210
BYGGESAKSAVDDELINGEN



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

THORSEN ESPEN
FOSSWINCKELS GATE 43
5008 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 02.08.88 Vår ref. Snr 881210 Bergen, den 17.9.1990

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

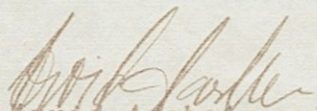
Byggeplass: FOSSWINCKELSGT. 43 Eiendom: 1-0164-0664
Byggherre : THORSEN ESPEN Adr.: FOSSWINCKELS GATE 43
Ansvarsh. : THORSEN ESPEN Adr.:
Arbeidets art: REHAB AV 1. ETG. Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 02.08.88
Byggetillatelse gitt.....: 09.09.88

Arbeidet er besikket. 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



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

MELAND K.
FOSSWINCKELS GT. 43
5008 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 21.02.90 Vår ref. Snr 901128 Bergen, den 24.4.1991
AAA/ka

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

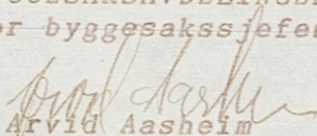
Byggeplass: FOSSWINCKELS GT. 43 Eiendom: 1-0164-0664
Byggherre : MELAND K. Adr.: FOSSWINCKELS GT. 43
Ansvarsh. : Adr.:
Arbeidets art: BALKONGER/RØMNIN Bygningens art: BOLIGBYGG

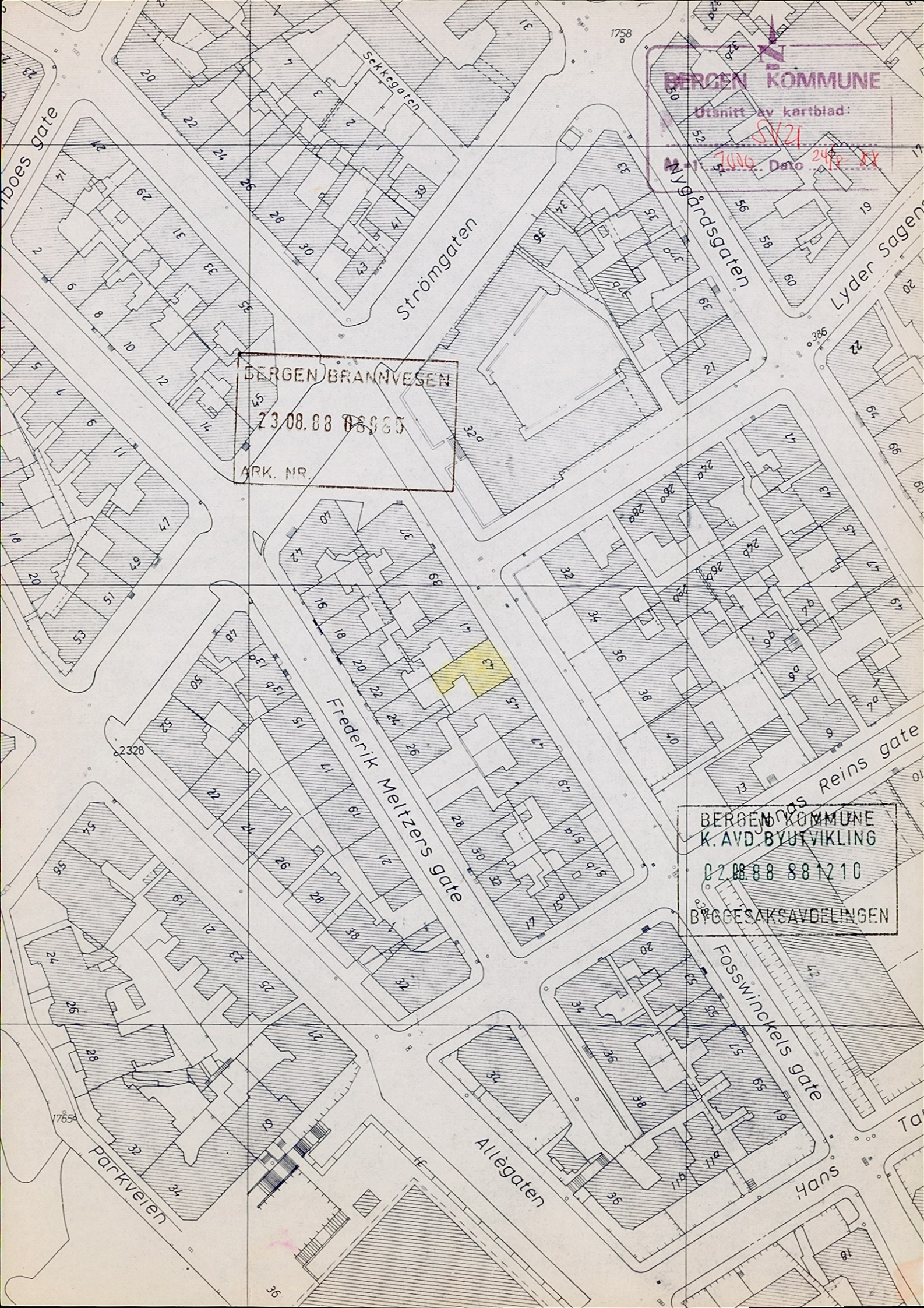
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 26.02.90
Byggetillatelse gitt.....: 31.05.90

Arbeidet er besikket. 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
for byggesakssjefen


Arvid Aasheim
avd.ingeniør



BERGEN KOMMUNE

Utsnitt av kartblad:

SV21

7000 Date 24.12.88

BERGEN BRANNVESEN

23.08.88 88965

ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING

02.08.88 881210

BYGGESAKSAVDELINGEN

Originalen er returnert rekvirent

Kopi til Planavd. med

Fullmakt som manglet ved
levering fra planavd. til oss.

Vennlig hilsen Bg 15/1-03

Bergen byfogdembete

Tom Sørmo End planavd

Regi: W. L. M. M. Bg

Kontor Retur til Plan-

21/1-03

Arbeidsdelingen

✓ Ida

Harald

Ida Brandt

Bergen Kommune

Arbeidsdeling og tekniske tjenester

Planavdelingen

Saks.nr.: Dok.nr.: 10

Dato: 24 JAN 2003

Kontor/Saksbeh.: _____

Utsendt: _____

Arkiv nr.: _____

Returneres etter tinglysing til

Rune Stensland.
Foss vindkeberg. 43
5008 Bergen.

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

17 DES. 2002

40204

BERGEN KOMMUNE

Miljø og byutvikling
Planavdelingen

Saks nr.: 200201243

Dok.nr.: 1

Dagboknr.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

BERGEN BYFOGDEMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

1201 Bergen

Mottatt: 28 JAN 2002

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

Kontor/Saksbeh.:

ELBI

164

664

Offentlig:

Arkiv nr.:

8150

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

0711153

Marianne Dale

17/100

0410974

Jakob Krogsrud

38/100

080258

TORBJØRN WELTZIN

32/100

151177

Rune Stensland

15/100

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⁾
1	B	17	B	13				25				37			
2	B	33	B	14				26				38			
3	B	32	B	15				27				39			
4	B	18	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Sum tellere:

100

= nevner:

100

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

Seksjon 1: Ekstra bod i kjeller minus bod i kjeller
Seksjon 2: Ekstra areal fra gammel baktrapp minus bod på loft
Seksjon 3: Ekstra areal fra gammel baktrapp mindre bod i kjeller
Seksjon 4: Ekstra bod på loft samt areal fra fellesareal.
Eier brøk for seksjon 2 og 4 endres

Reseks

21/1-03

15.11.77

3. Begjæring

Eiendommen begjæres o			
S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til- leggs areal 6)
1	6	17	6
2	6	33	6
3	6	32	6
4	6	18	6
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger om fellesarealer endres.
Subsjon 1: Ektefr
Subsjon 2: Ektefr
Subsjon 3: Ektefr
Subsjon 4: Ektefr
Eier ltrk !

ter som er ferdig utbygd
ksenheter i eiendommen, bygningsloven, er fastsatt å
arealet omfatter ikke
på eiendommen og har
ve er i eget eller egne rom,
ven § 189 og § 190).
gsbegjæringen:
rdelig angitt (§ 7, annet ledd).

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{a)}			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller			
☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted, dato	Underskrift		
Bergen 23/01/2002	Rune Stenlund, Marianne Dale		
9. Kommunens tilfattelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt			
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)}			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor			
☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
164	664		
Dato			
09.12.2002			
Stempel og underskrift			
BERGEN KOMMUNE			
Miljø og byutvikling			
Planavdelingen			
Arne J. Pettersen			
kommune			

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) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameleksjon bolig, SN=sameleksjon 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 oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er

Til Kjell Erik Nilsen : FAX 55 56 62 72

=====

U T S K R I F T A V G R U N N B O K

=====

Bergen Byfogdembete
Kommune 1201 Bergen

Side: 1 Utskrift: 18/12/2002
Registrert t.o.m.: 16/12/2002

Gnr: 164 Bnr: 664

Snr: 1

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

9019 31/03-2000 Hjemmel til grunn

Vederlag: 1.000.000

07/11/53 DALE MARIANNE

ideell: 1/4

17/10/55 DALE KNUT MAGNE

ideell: 1/4

11/11/77 DALE THOMAS ALEXANDER

ideell: 1/4

05/11/81 DALE KNUT MARIUS

ideell: 1/4

*

P E N G E H E F T E L S E R M . V .

17631 29/07-1981 ERKLÆRING/AVTALE

Gjelder denne eiendom m.fl.

SAMEIEAVTALE

KAN PANTSETTES

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

24 JAN 2003

1.100.000 NOK

9020 31/03-2000 OBLIGASJON

Beløp:

Kreditor: CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE ASA

S E R V I T U T T E R M . V .

Den manuelle grunnbok kan ha dokumenter som antas
kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst
vedrørende eiendommens grenser og areal.

910407 10/07-1934 ERKLÆRING/AVTALE

Gjelder denne eiendom m.fl.

Overført fra Gnr: 164 Bnr: 664

Best. om vindu m.v.

40204 17/12-2002 ERKLÆRING/AVTALE

IKKE KONFERERT

Gjelder denne eiendom m.fl.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

G R U N N D A T A

Ok

902450 -0 OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN

OPPRETTTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

17630 29/07-1981 SEKSJONERING

Gnr Formål

Sameiebrøk

1 Bolig

17/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

* Det må gies fullmakt til Marianne
Dale fra * (husk at fullmakten h
n. silva)



BERGEN KOMMUNE

SITUASJONSKART

Planavdelingen

Miljø og byutvikling

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.08.2002

Adresse: FOSSWINCKELS GATE 43

Gnr/Bnr/Fnr: 164/664/0

GABareal: 157 m²

Kartareal: 158 m²

Reg.plan.nr.: 11331000

Godkjent: 19820510





Dato: 19.08.2002

Godkjent: 19820510



TINGLYST

17 JAN 2003

Dagboknr. 40204
BERGEN BYFOGDEMBETE

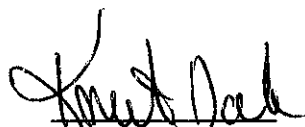
Forbrukerklage, klage på offentlige tjenester
og bolig

Dokument

24 JAN 2003

FULLMAKT

*Vi gir herved Marianne Dale fullmakt til å underskrive skjema om
reseksjonering av Fosswinckelsgt. 43, 5008 Bergen.*


Knut M. Dale


Thomas Dale


Marius Dale

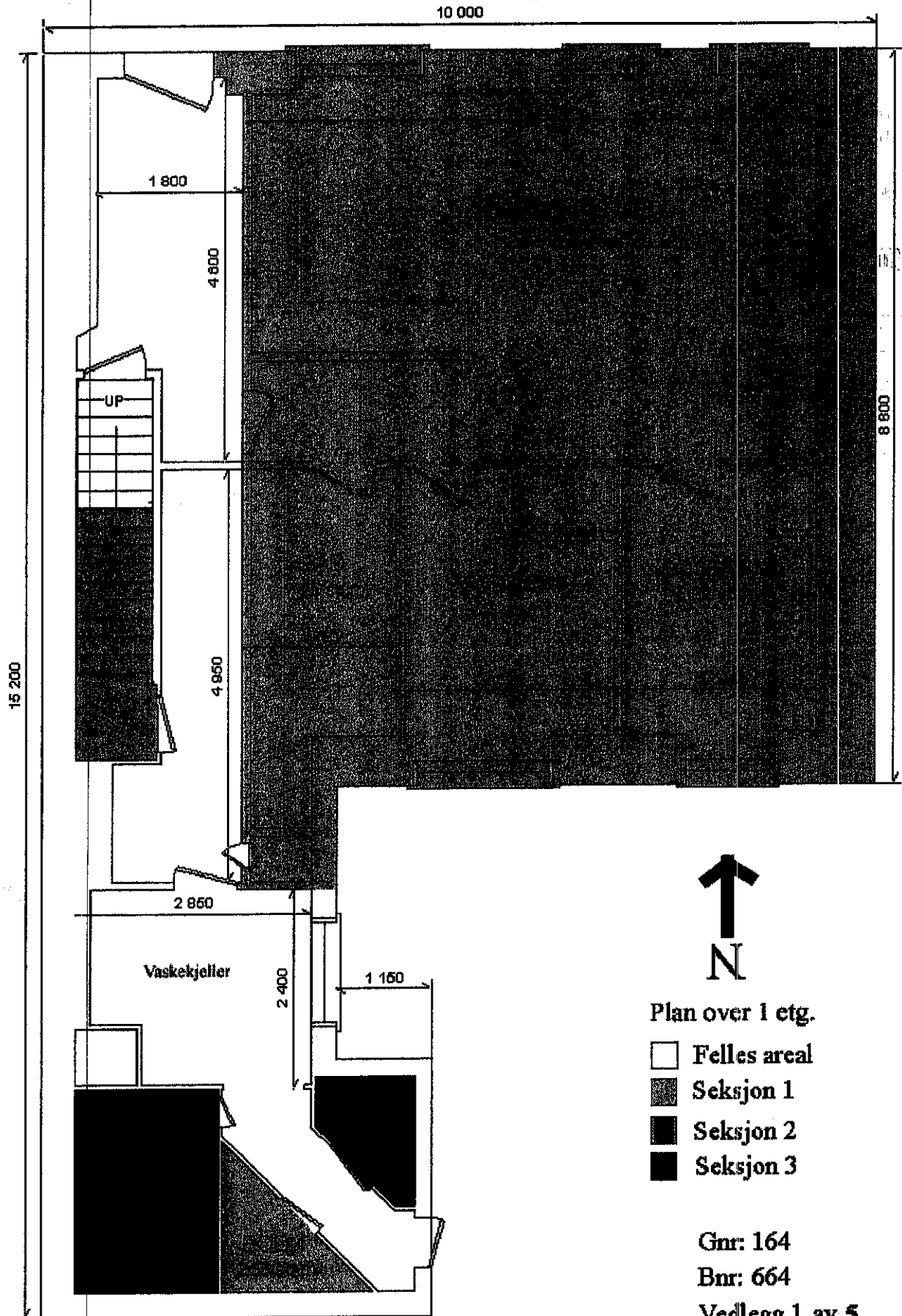
Vitner :

*Arne Olsen,
Tyrivegen 4 D,
5104 Eidsvåg*

*Hans Magnar Aarland,
Gamle Steinstøvegen 27,
5108 Steinestø*

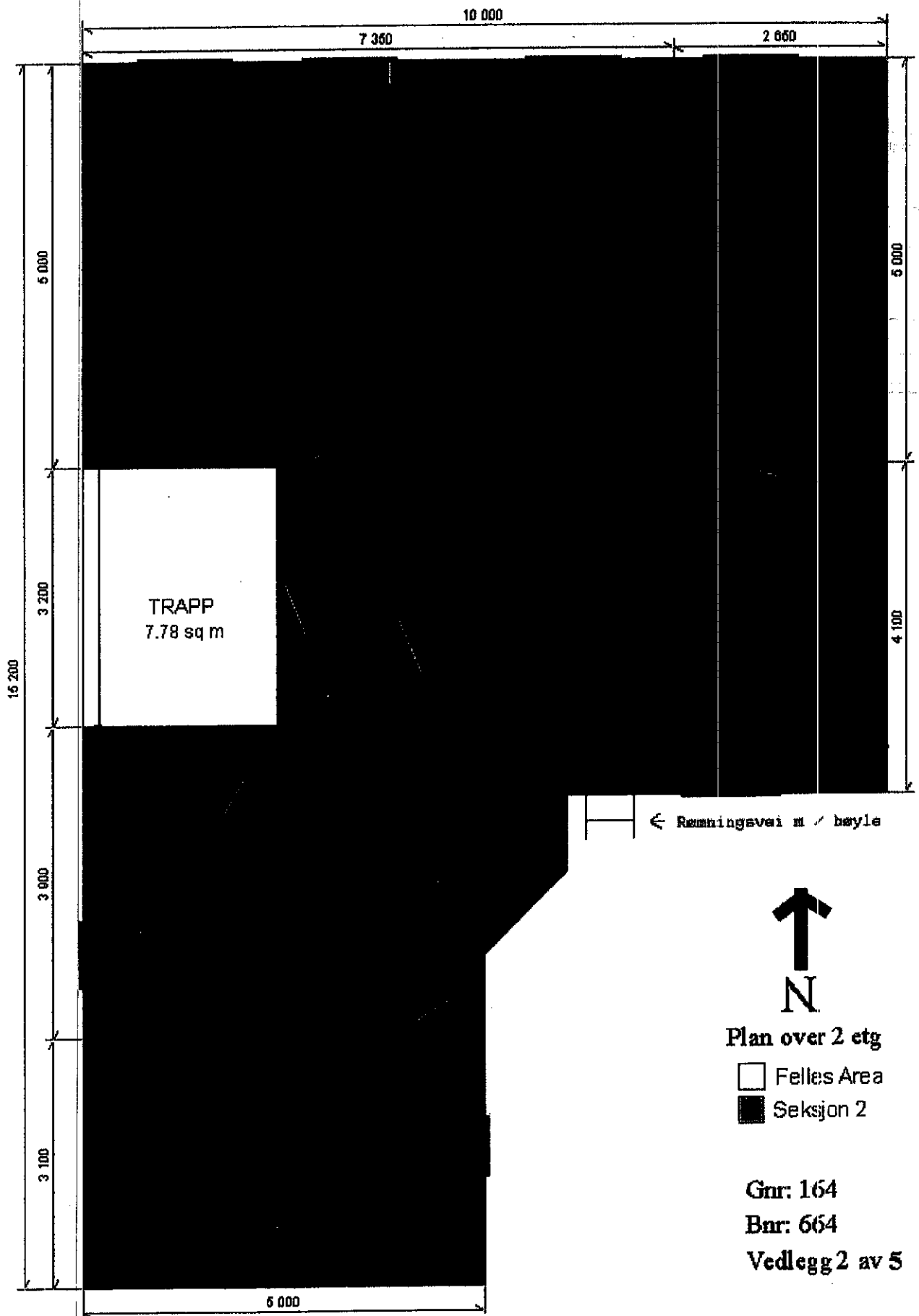






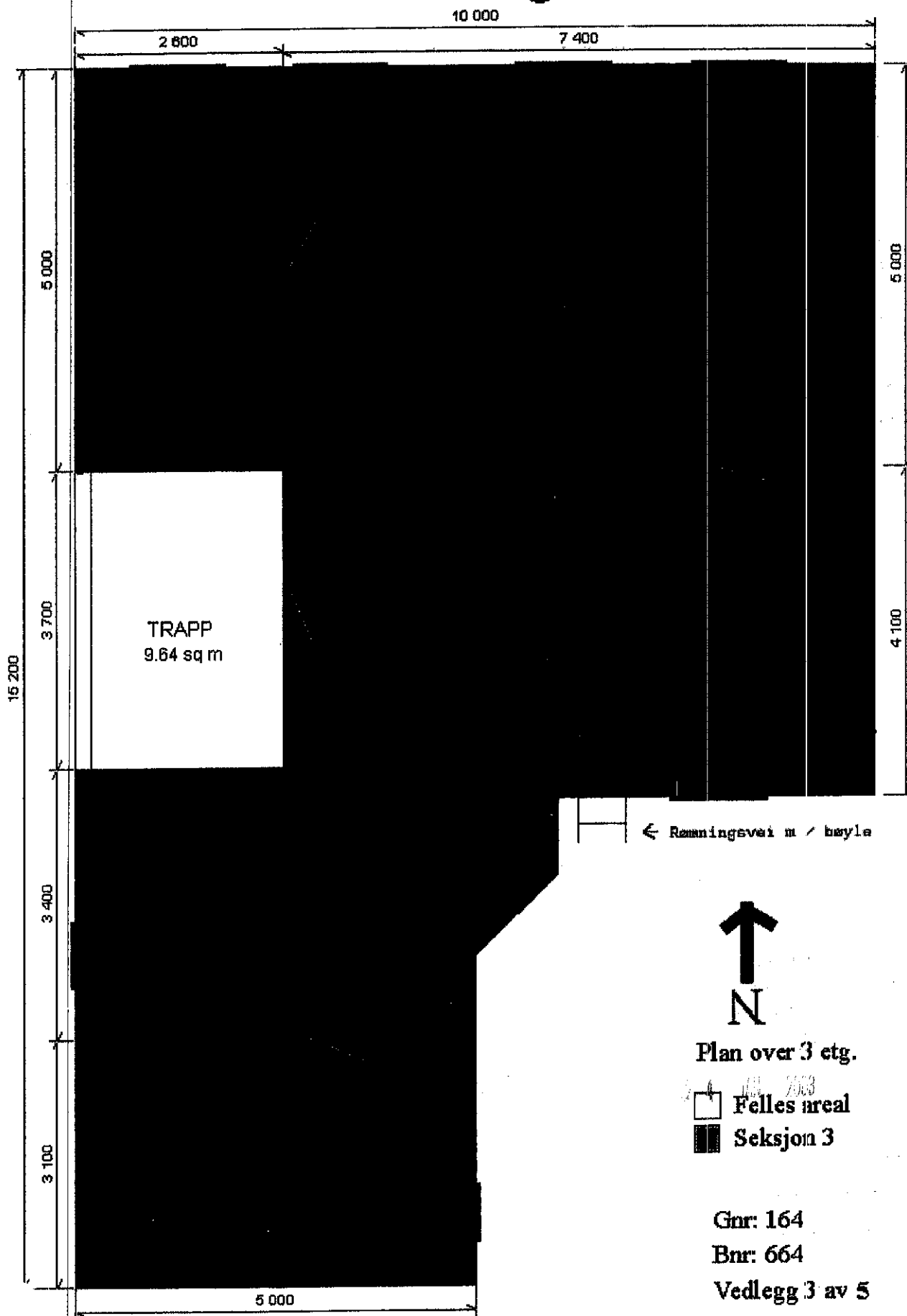
Fosswinckelsgt. 43

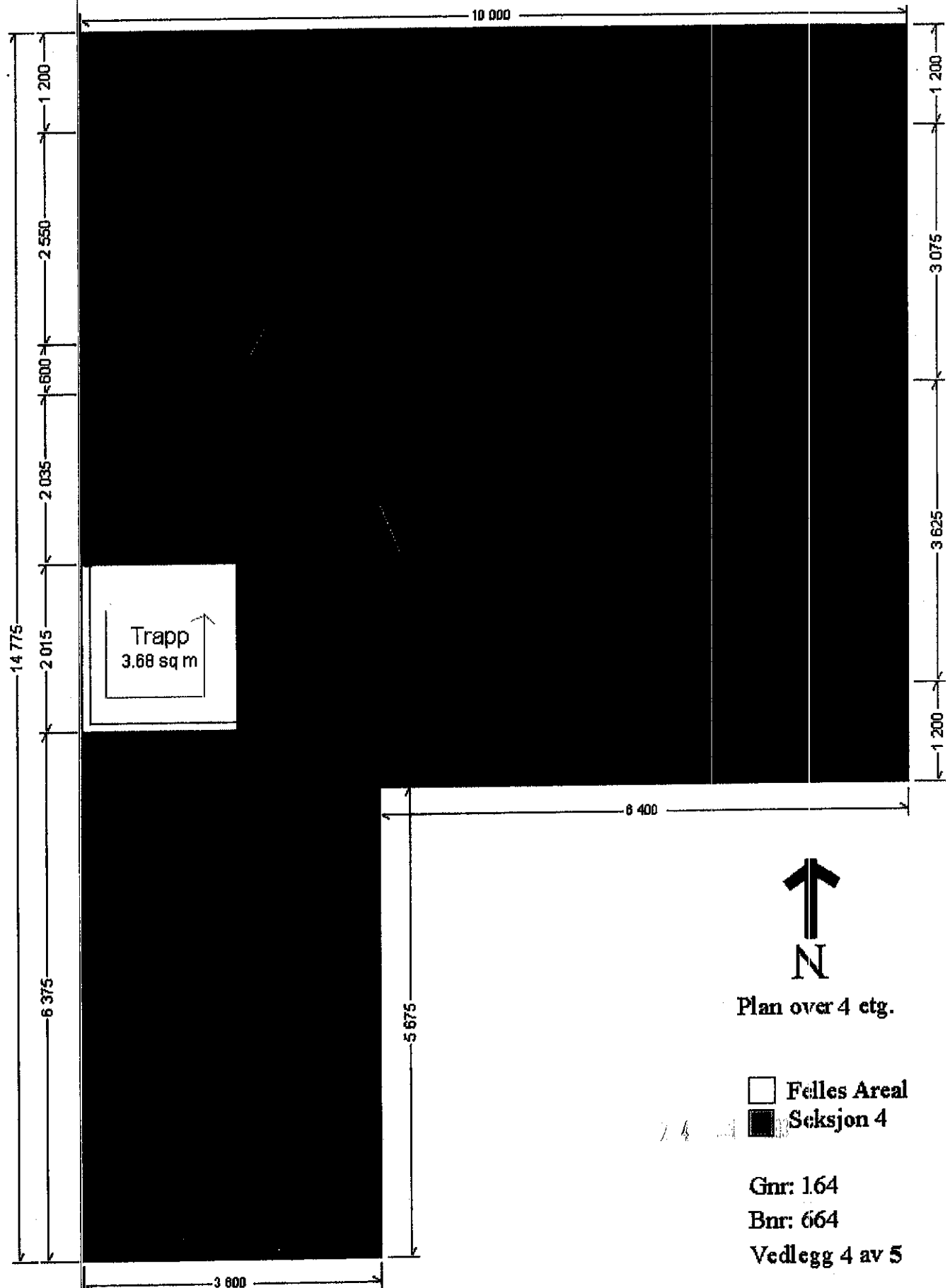
31.07.2002



Fosswinckelsgt. 43

31.07.2002





Rett kopi/utskrift attesteres
Gebyr er betalt med kr. 134.01
BERGEN BYFOGDEMBETE, den 5/4.01



BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Planavdelingen

DAGBOKFØRT

29 JUL 81 17630

BYSKRIVEREN I
BERGEN

Saks.nr.:

Dok.nr.:

Byskriveren i Bergen,

Mottatt:

28 JAN 2002

Tinghuset,

5000 Bergen,

Kontor/Saksbeh.:

Offentlig:

Arkiv nr.:

Begjæring om oppdeling av Fosswinckelsgt. 43, Bergen, i 4 eierseksjoner

På eiendommen er i henhold til vedlagte tegninger, godkjent av bygningsmyndighetene i Bergen kommune, oppført et bygg bestående av 4 leiligheter hvorav 1 i underetasje, 2 leiligheter h.h.v. i 2. og 3. etasje samt hybelleilighet i loftsetasje.

Vi begjærer eiendommen oppdelt i 4 eierseksjoner i henhold til vedlagte tegninger og fordelingsliste. Hver seksjonseier har eksklusiv bruk til eierseksjon ~~og fellesareal i kjeller samt gårds plass~~ og felles bruk til trappe, gang, samt fellesareal i kjeller samt gårds plass. Retten til eierseksjonen er knyttet sammen med en ideell andel av eiendomsrett. Mellom seksjonseierne er opprettet vedlagt sameieavtale av i dag, so også skal være bindende for senere seksjonseiere.

Bergen, den

Kjeil Rune Abbedissen
Kjeil Rune Abbedissen

Jonh Aurlien
Jonh Aurlien

Gunvor Braten Ivar Vatne
Gunvor Braten Ivar Vatne.

24 10 01

Samtykke fra panthavere.

Vi samtykker til reseksjoneringen av Fosswinckelsgate 43.
Nye Areal brøker:

Seksjon 1: 17/100
Seksjon 2: 33/100
Seksjon 3: 32/100
Seksjon 4: 18/100

Gnr: 164, bnr: 664



BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Planavdelingen

Saks.nr.: _____ Dok.nr.: _____

Mottatt: 28 JAN 2002

Kontor/Saksbeh.: _____

Utl.: _____

Side 111

For seksjon 1: *Marianne Dale*

For seksjon 2: *Jakob H Krogsrud*

For seksjon 3: *Toddler Welt*

For seksjon 4: RUNE STENSLAND

Rune Stensland

YLVE THON KNUTSEN
ylve Thon Knutsen

24 JAN 2002

Rett kopi/utskrift attesteres
Gebyr er betalt med kr. 1314.01
BERGEN BYFOGDEMBETE, den 5/4.01



BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Planavdelingen

DAGBOKFØRT

29 JUL 81 17630

BYSKRIVEREN I
BERGEN

Byskriveren i Bergen,

Tinghuset,

5000 Bergen,

Saks.nr.: _____ Dok.nr.: _____

Mottatt: 28 JAN 2002

Kontor/Saksbeh.: _____

Offentlig: _____

Arkiv nr.: _____

Begjæring om oppdeling av Fosswinckelsgt. 43, Bergen, i 4 eierseksjo

På eiendommen er i henhold til vedlagte tegninger, godkjent av bygn myndighetene i Bergen kommune, oppført et bygg bestående av 4 leili hvorav 1 i underetasje, 2 leiligheter h.h.v. i 2. og 3. etasje samt hybelleilighet i loftsetasje.

Vi begjærer eiendommen oppdelt i 4 eierseksjoner i henhold til vedl tegninger og fordelingsliste. Hver seksjonseier har eksklusiv bruks til eierseksjon ~~og felles bruk til seksjon~~ og felles bruks til trappe, gang, samt fellesareal i kjeller samt gårds plass. Retten eierseksjonen er knyttet sammen med en ideell andel av eiendomsrett Mellom seksjonseierne er opprettet vedlagt sameieavtale av i dag, s også skal være bindende for senere seksjonsei ere.

Bergen, den

Kjeil Rune Abbedissen
Kjeil Rune Abbedissen

John Aurlien
John Aurlien

Gunvor Braten Ivar Vatne
Gunvor Braten Ivar Vatne.

Fordelingsliste ved oppdeling av Fosswinckelsgt. 43,
Bergen i eierseksjoner:

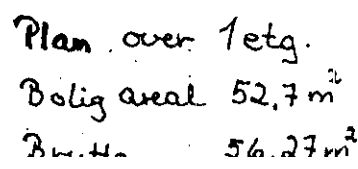
Etasje	Seksjons nummer	Antall beboelses rom	Boder	Areal m ²	Sameiebrøk
1	1 (rød)	3	3	56,30	17/100
2	2 (brun)	4	4	120,90	36/100
3	3 (blå)	4	3	108,00	32/100
4	4 (grønn)	1	3	49,10	15/100

Kjell Rune Abbedissen
Kjell Rune Abbedissen

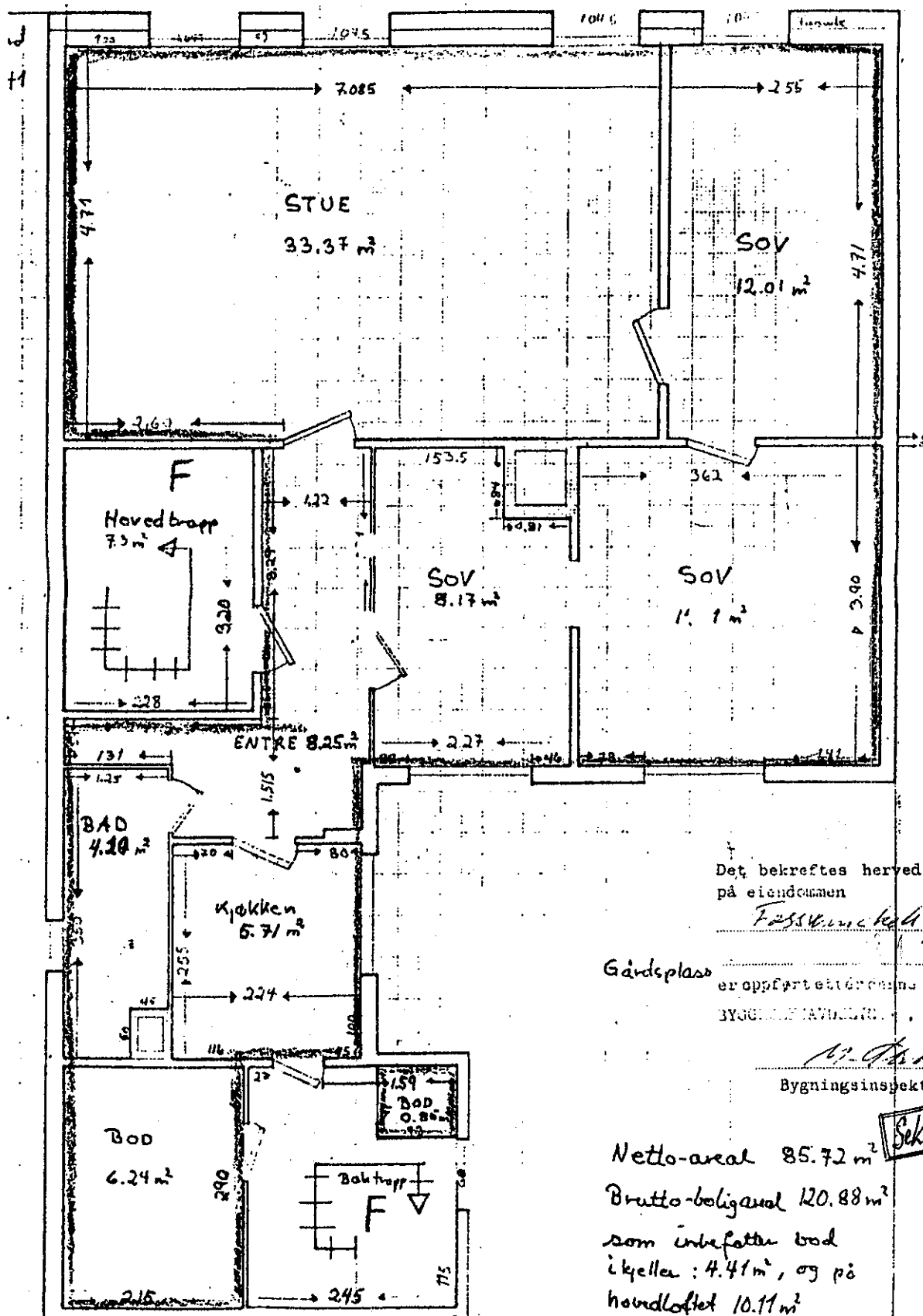
John Aurlien
John Aurlien

Gunvor Bråten *Ivar Vatne*
Gunvor Bråten Ivar Vatne

NABO 2010
 2010



FOSSWINKELSGT. 43



Det bekreftes herved at bygg
på eiendommen

Fosswinkelsgt. 43

Gårds plass

er oppført etter de to ringe
BYGGESAKSNUMMER 13781

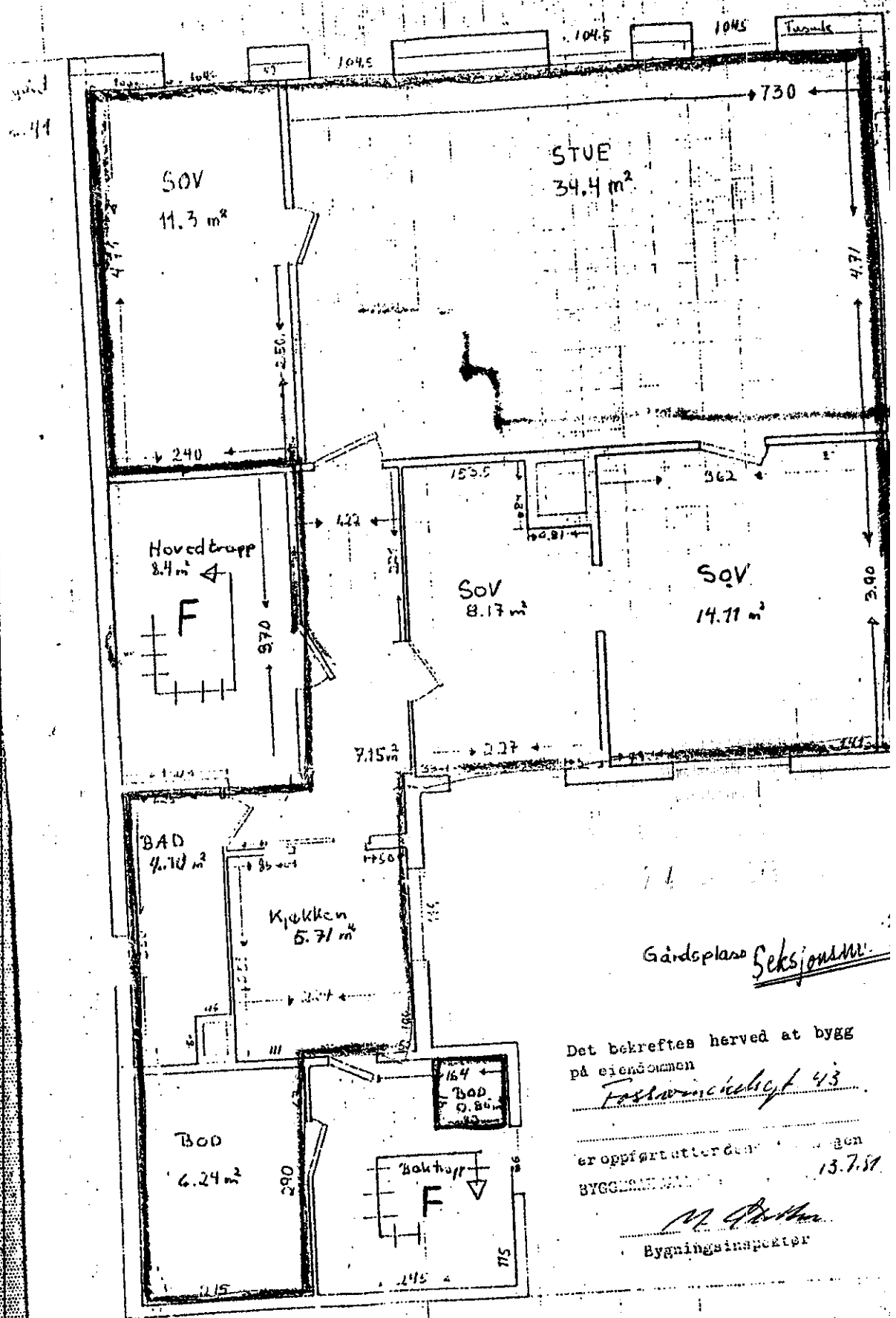
Bygningsinspektør

Netto-areal 85.72 m²

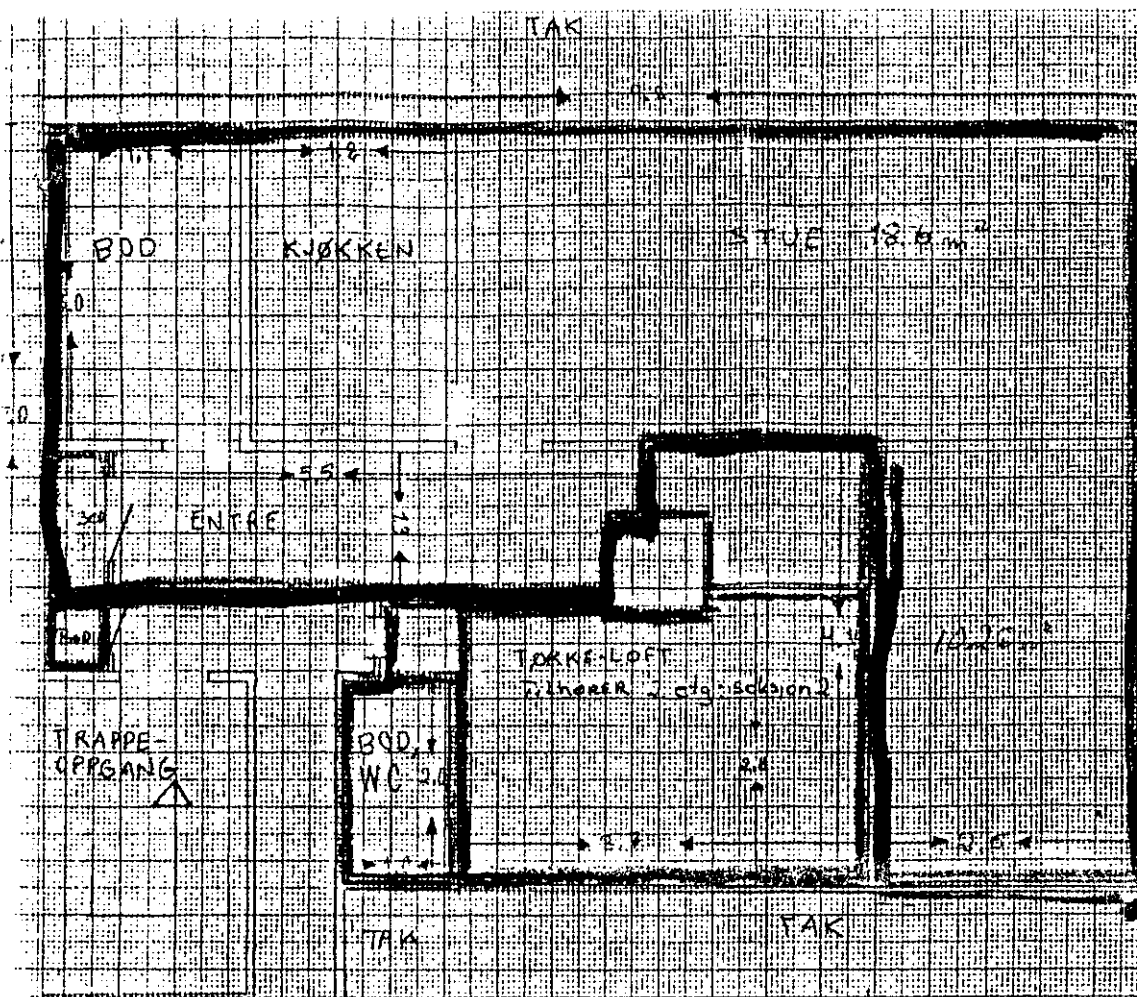
Brutto-boligareal 120.88 m²

som inneholder bod
i kjeller: 4.41 m², og på
hovedloftet 10.11 m²

Seksjonsnr. 2



Plan 00



KRYPELOFT

F

DEL AV KRYPELOFTET ER BRUKT
SOM OPPBEVARINGSROM

Engelmannskollet

ET STØRRE KRYPELOFT
FINNES I

Engelmannskollet

4/79

Engelmannskollet



Bergen 15.10.02

Vedlagt følger godkjenning av reseksjonering fra panthavere av Fosswinckelsgate 43.

Rune Stensland
Fosswinckelsgate 43, seksjon 4

200201243 b

16 OKT 2002

KEN

24 OKT 2003

Søknad om Re-Seksjonering

16 OKT 2002

Hei,

Jeg har fått svar fra kommunen på søknaden vår om reseksjoneringen. Jeg hadde glemt å tegne inn rømningsvei samt altan. De nye tegningene som ligger vedlagt har jeg fått en muntlig godkjenning av hos kommunen. For å få søknaden tinglyst trenger vi om samtykke fra panthavere. En telefon til tinglysningskontoret ga meg følgende opplysninger om hvem som har pant i Fosswinkelsgate 43.:

Seksjon 1 KredittKassen. Nordea. ✓

Seksjon 2 Sparebanken vest

Seksjon 3

Seksjon 4 Skandiabanken

Det hadde vært fint om dere kunne kontaktet deres bank, sende dem tegningene/søknaden, og få en skriftlig godkjenning av reseksjoneringen.

Hilsen Rune

6. okt. 17/10.02.
Nordea Bank Norge ASA
Avdeling Asane
e1307 96351

Seksjon 1 - Marianne Dale

24 JAN 2003

20.09.2002



Rune Stensland
Fosswinckelsgate 43
5008 Bergen

16 OKT 2002

SkandiaBanken
Postboks 7077
5020 Bergen

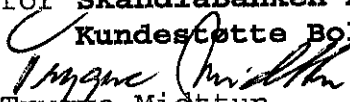
Trygve Midttun
Kundestøtte Bolig
Telefon 55 26 01 77
Telefaks 55 600 300

Kontoradresse:
Folke Bernadottesvei 38
Fyllingsdalen

Ad. Deres lån 3018160
Reseksjonering av gnr.164 bnr.664 -
Fosswinckelsgate 43 - i Bergen

Vi viser til Deres brev.

Som panthaver i gnr.164 bnr.664 snr.4 i Bergen,
samtykkes det med dette til reseksjonering av
Sameiet Fosswinckelsgate 43 i Bergen kommune.

Med vennlig hilsen
for **SkandiaBanken AB filial Norge**
Kundestøtte Bolig

Trygve Midttun

24 SEP 2002



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00164-0664-0000-002
Eiendommens adresse	Fosswinckels Gate 43
Eier	Dag Sveen dødsbo , Fosswinckels Gate 43 , 5008 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3159692KR	0.0026	8 215,00	2 053,75
Abonnementsgebyr vann	409m2	7.71	1 040,62	262,29
Stipulert mengde vann	532m3	11.44	2 008,41	506,22
Abonnementsgebyr avløp	409m2	10.62	1 433,38	361,29
Stipulert mengde avløp	532m3	15.64	2 745,76	692,08
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	7 tømminger	44.84		78,47
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	4 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			18 413,32	4 696,64
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/664/0/0

Utlistet 16. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260989055	Grunneiendom	0	Ja	158,0 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.05.1982		0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	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 %

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	97,4 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	2,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3	200001254
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPASS - STRØMGATEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/705	301347958	-	Garasjeutbus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	27.05.2024	202411395
164/1236	139283791-3	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.02.2021	201916850

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. september 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/664/0/0

Adresse: Fosswinckels gate 43

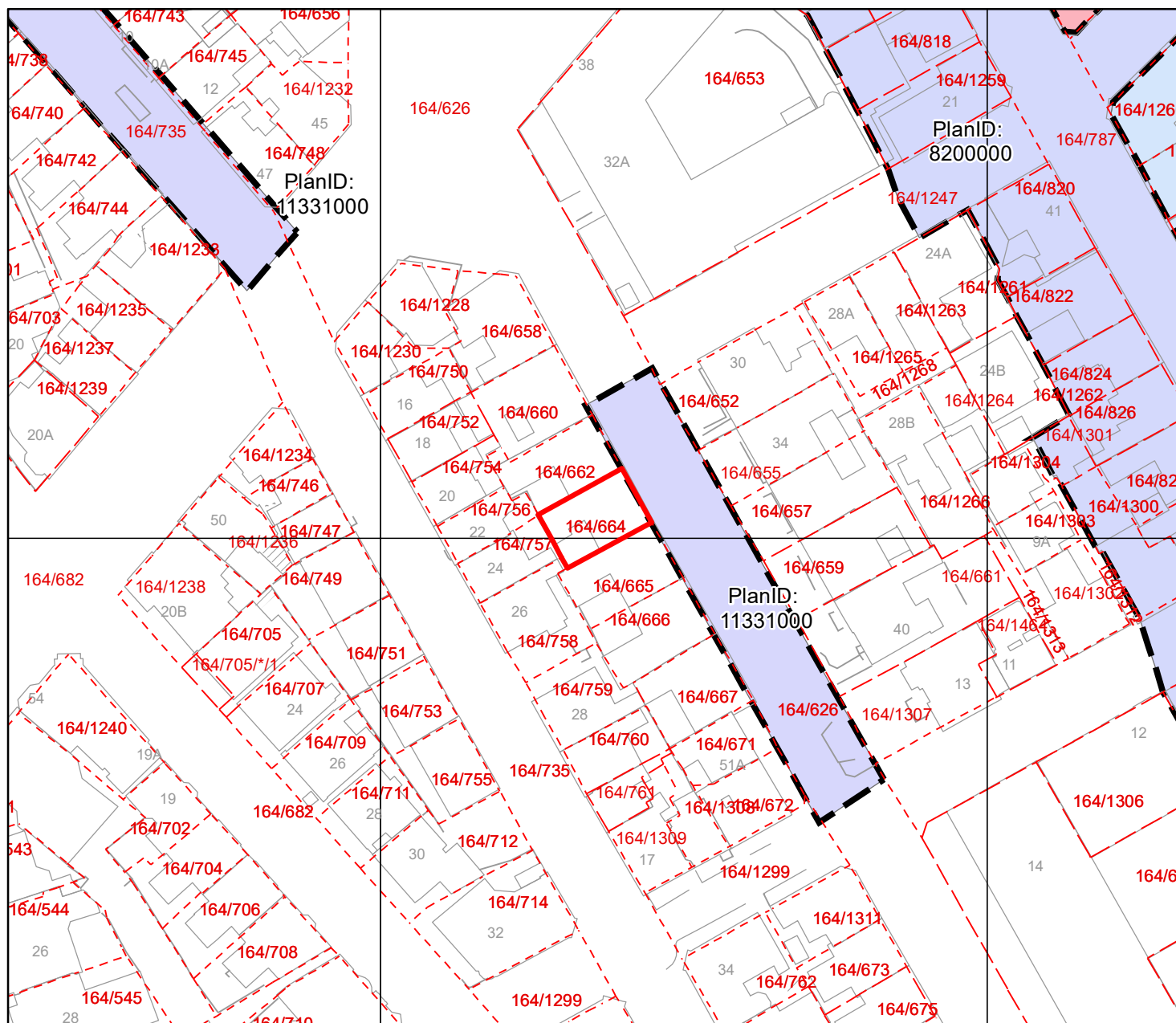


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11331000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.09.2025

Arealplan-ID: 65270000

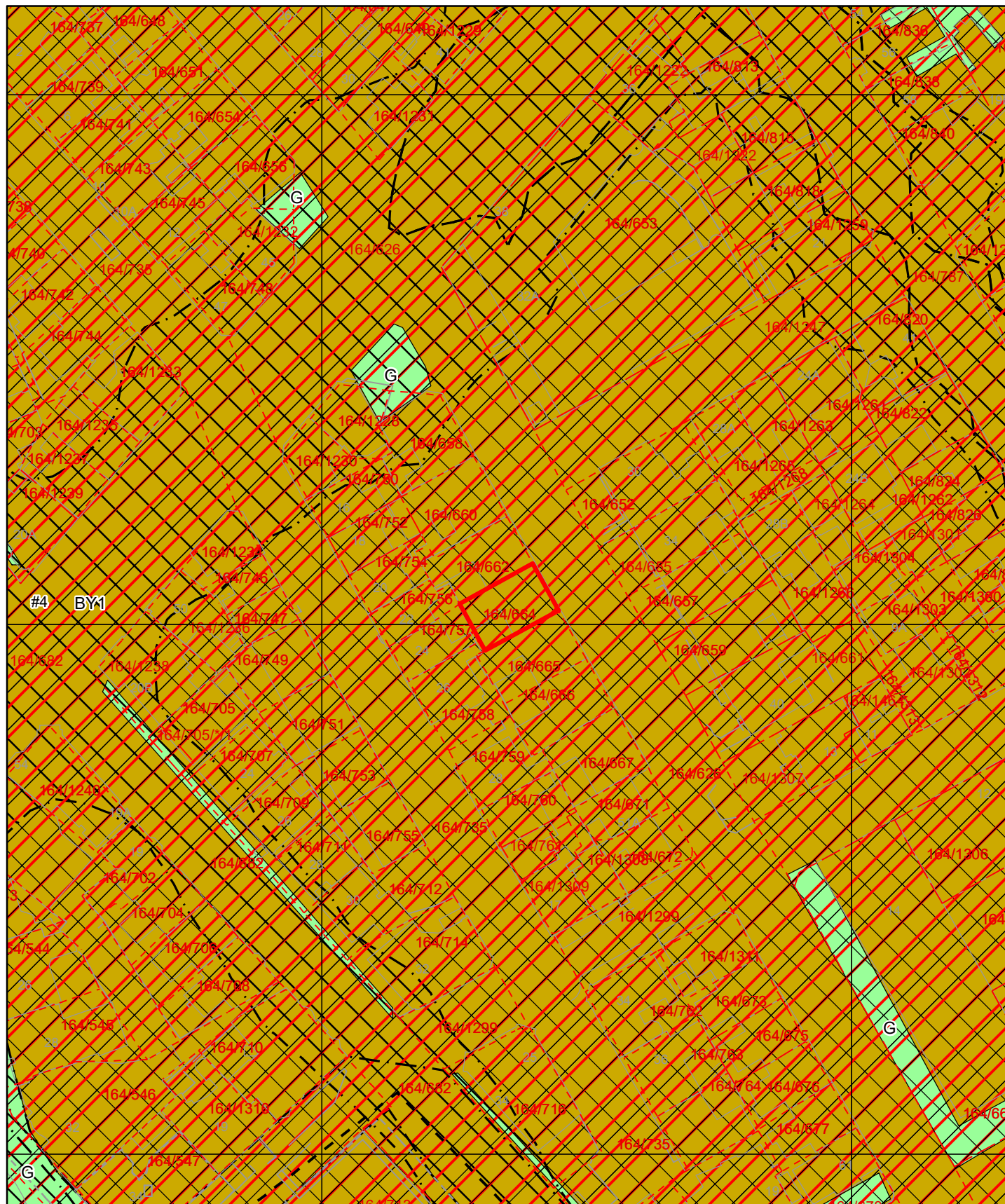
Gnr/Bnr/Fnr: 164/664/0/0

Adresse: Fosswinckels gate 43



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Bestemmelsegrense



Byfortettingssone



Angitthensyn kulturmiljø



Grønnstruktur



Faresone



Infrastruktursone



Støysone grønn



Støysone gul



Støysone rød



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.09.2025

Arealplan-ID: 15780000

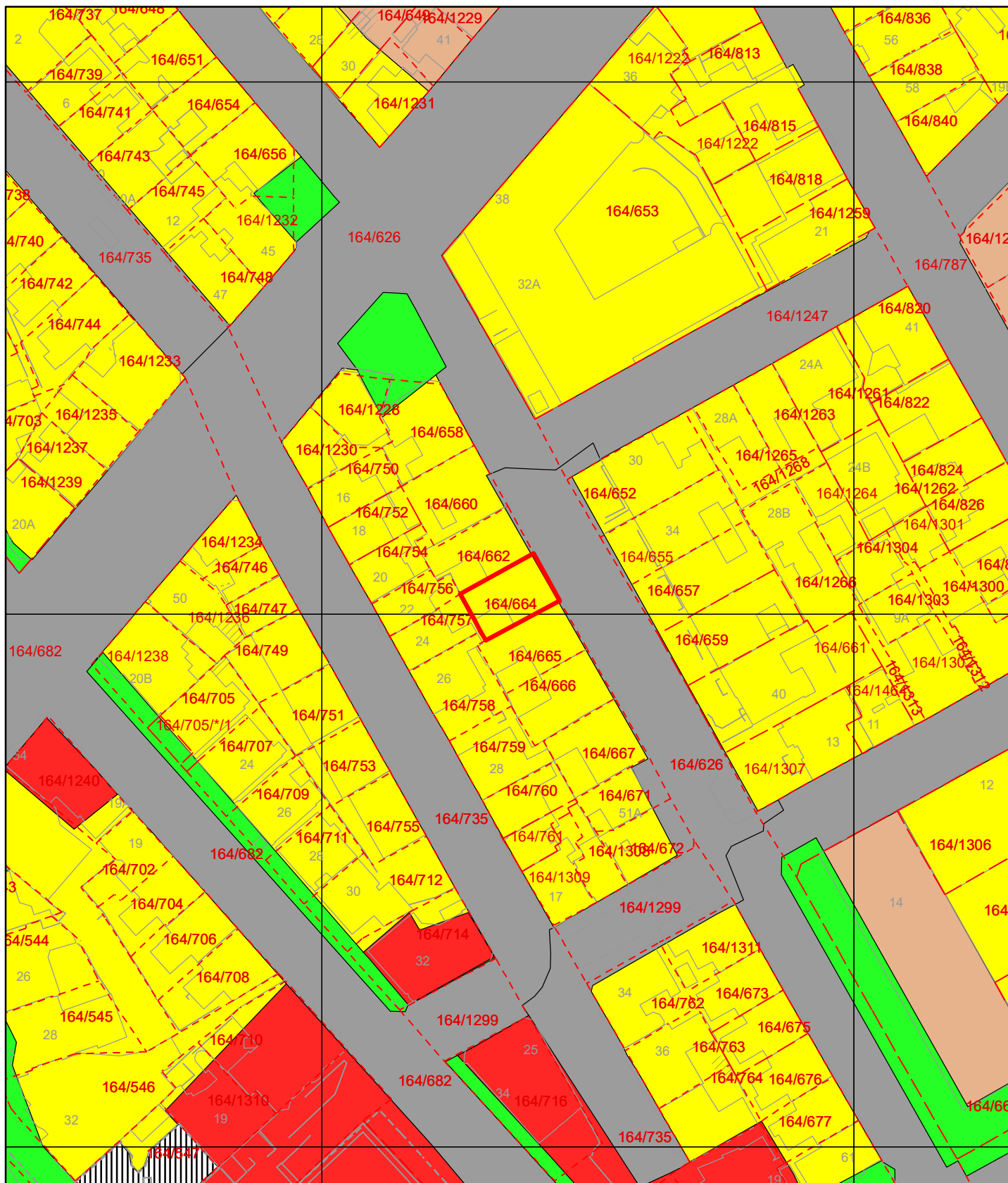
Gnr/Bnr/Fnr: 164/664/0/0

Adresse: Fosswinckels gate 43



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Arealformålgrense **KDP Arealbruk-PBL1985**



Boligområde (N)



Offentlig bebyggelse (N)



Friområde (N)



Annet byggeområde (N)



Område båndlagt, lov om kulturminner (N)



Fotgjengerstrøk (N)

S A M E I E A V T A L E.

M e l l o m

undertegnede eiere av Fosswinckelsgtaten 43, Bergen, er i dag inngått denne sameieavtale :

§ 1

Hver sameier eier en ideell andel av sameiet som fremgår av oppdelingsbegjæring av i dag til Byskriveren i Bergen og har eksklusiv bruksrett til de respektive eierseksjoner som fremgår av oppdelingsbegjæringen med vedlagte fordelingsliste og tegninger.

§ 2

Sameiernes personlige vedlikeholdsplikt.

Hver sameier må for egen regning sørge for forsvarlig vedlikehold av sin leilighet og de utrom vedkommende disponerer. Sameierne må hver i sine leiligheter og utrom foreta all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, vasker, klosetter med skåler, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til leilighetens vannlåser.

Sameierne har rett til å foreta de bygningsmessige forandringer han måtte ønske innen leiligheten, såframt dette ikke strider mot offentlige vedtekter eller bygningsloven, og ikke er til sjenanse for husetts øvrige sameiere. Det er en forutsetning at leilighetene skal ha høy standard. Hvis en av partene lar sin leilighet eller utrom forfalle, kan de andre sameierne foreta reperasjoner og vedlikehold for førstnevntes regning. Omfanget av arbeidet avgjøres i tilfelle uenighet ved voldgift, jfr. § 13.

§ 3.

Sameiets vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold som ikke er nevnt under § 2 skal utføres for sameiernes felles regning. Det er forutsetning at også dette vedlikehold skal ha høy standard. Dersom det oppstår uenighet om hvilke vedlikeholdsarbeider som skal foretas, avgjøres spørsmålet ved voldgift, jfr. § 13.

Sameiet skal holde bygget forsikret. Dette inkluderer også glassforsikring for vinduer og dører som ikke er plassert innenfor vedkommendes leilighet.

§ 4.

Renhold.

Hver sameier skal for egen regning sørge for forsvarlig renhold av egen leilighet og utrom som vedkommende har bruksrett til.

§ 5

Fellesutgifter.

Sameierne er i forhold til eierandel ansvarlig for de fellesutgifter til eiendommens drift. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter nevnes utvendig vedlikehold m.v. jfr. § 3, eiendomsavgift og eiendomsskatt.

Til dekning av fellesutgifter betaler sameierne i forskudd pr. 31. mars et beløp som tilsvarende på vedkommende sameier beregnede andel av årets fellesutgifter. Dersom de løpende forskudd ikke strekker til, kan forretningsføreren innkalle ytterligere forskudd. Forretningsføreren skal innen 31. januar følgende år utarbeide regnskap for kalenderårets drift. Blir en sameiers andel av fellesutgiftene ikke betalt til forretningsføreren innen 14 dager etter skriftlig påkrav er mottatt, er dette å anse som mislighold av sameieavtalen, og gir forretningsføreren rett til å inndrive det forfalte beløp.

§ 6.

Styret og forretningsfører.

Sameiet administreres av et styre bestående av de sameierne. Styret velger selv sin formann som også skal være sameiets forretningsfører.

Styret avgjør alle spørsmål vedrørende sameiets administrasjon og drift. Styret er berettiget til å innkalle kapital fra sameierne utover det som er nevnt i § 5, til vedlikehold av eiendommen.

Styrets beslutninger treffes ved flertallsvedtak. I styret har sameierne stemmerett etter eierandel således at det forslag som har fått tilslutning av sameierne som tilsammen representerer den største eierandel, skal anses vedtatt. Styremøter innkalles av formannen. Styremøte skal holdes minst én gang hvert kalenderår for behandling av forretningsførerens årsregnskap. Med hver innkalling skal følge saksliste.

Formannen skal innkalle til styremøte også når en av sameierne forlanger det.

§ 7

Leiefastsettelse etc.

Det skal ikke fastsettes annen leie for sameiernes bruk av eiendommen enn deres andel av de faktiske utgifter til eiendommens drift, jfr. § 5.

§ 8

Belåning.

Sameierne er berettiget til å pantsette (belåne) sine ideelle eierandeler uten samtykke fra de øvrige sameierne.

Det skal ikke hvile felles pant på eiendommen.

§ 9

Oppløsning.

Hver av sameierne fraskriver seg retten til å oppløse sameiet i medhold av lov om sameie av 18. juni 1965, nr. 6 § 15.

§ 10

Oppdelingsforbud.

Oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted.

§ 11

Avhendelse av sameieandeler.

Hver av sameierne har rett til å avhende sin seksjonsandel uten forkjøpsrett eller innløsningsrett for de øvrige sameiere.

§ 12.

Utleieforbud.

Utleie av den til andelen tilhørende bruksrett er ikke tillatt uten de andre sameiernes samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

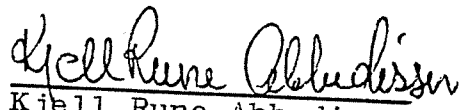
§ 13

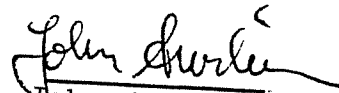
Voldgift.

Enhver uoverensstemmelse i forbindelse med denne sameieavtale skal løses ved voldgift i henhold til rettergangslovens kapittel 32. Hver av de 2 partssider i en tvist oppnevner ett medlem av voldgiftsretten. Det 3. medlem, som skal være voldgiftsrettens

formann, oppnevnes av formannen i Bergen Huseierforening.
Før han foretar endelig oppnevning, skal han legges sitt forslag
frem for partene. Fremkommer det mot forslaget innvendinger
som formannen i Bergen Huseierforening finner rimelige,
foretar han ny oppnevning som er endelig. Voldgiftsrettens
formann skal være privatpraktiserende forretningsadvokat i
Bergen.

Bergen, den


Kjell Rune Abbedissen


John Aurlien

Gunvor Bråten

Ivar Vatne.

HUSORDENSREGLER FOR FOSSWINCKELSGATE 43

Husreglene er vedtatt på sameiemøtet, april 1991.

- § 1. Brudd på Husordensreglene behandles etter sameieavtalens vedtekter. Hvis en eier gjør seg skyldig i grov, eller gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser overfor sameiet, eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.
- § 2. Det er enhver selveier/leieboers plikt å sørge for at husordensreglene følges, og for at beboerne og alle andre som gis adgang til leiligheten eller huset ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for de andre.
- § 3. Det skal til enhver tid være så rolig i leiligheter og ganger at naboene ikke sjeneres. Musikkkanlegg, TV, radio m.v. må stilles i henhold til dette.
- § 4. Arbeid som erfaringsmessig sjenerer naboene (boring, banking m.v.) skal kun utføres hverdager mellom kl. 8.00 og 19.00. Vær oppmerksom på at tak, vegger og golv inneholder strømførende ledninger.
- § 5. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Beboerne er selv ansvarlig for enhver skade han/hun eller folk i hans/hennes tjeneste påfører eiendommen. Møbler m.v. befengt med veggdyr eller annet utøy må ikke forekomme i leilighet eller bod.
- § 6. Indre vedlikehold påhviler den enkelte selveier. Med indre vedlikehold regnes også reprerasjon av vinduer, kraner, rørsystem. Blir ruter knust i leiligheten påhviler det beboeren å la rutene innsettes uoppholdelig for egen regning enten beskadigelsen er forårsaket av beboren eller på rent tilfeldig måte.
- § 7. Gatedøren skal alltid holdes låst. Nøkler skal ikke spres til uvedkommende. Dørene i korridorer, på loft, vaskekjeller, og mot bakgård skal alltid holdes lukket, event. låst.
- § 8. Korridorer, trappeganger, kjellerganger, loftsganger m.v. må ikke belemres med private, uvedkommende gjenstander til sjenanse for de øvrige beboere (møbler, sykler, vogner, kasser etc.).
- § 9. Avfallsbøtter skal settes ut tidligst kvelden før avhenting og fjernes fra gaten etter tømning. Ethvert søl omkring disse må unngås. Avfallsbøttene skal ikke oppbevares inne i fellesareal til sjenanse for øvrige beboere.
- § 10. Banking og lufting av møbler, tepper m.v. må bare foregå utenfor bygningen.
- § 11. Det er ikke tillatt å sette opp plakater, skilt, flaggstenger, antenner etc. hverken i eller på bygningen eller på eiendommen. Ethvert slikt ønske må behandles av sameiet.
- § 12. Husdyr tillates ikke uten samtykke av sameiet.
- § 13. Seksjonseier må omgående gi melding til forretningsfører dersom andre gis rett til å bebo leiligheten. Det er seksjonseiers plikt å påse at leieboer er kjent med husordensreglene. Alle nye beboere må oppgi navn til forretningsfører.
- § 14. Ved salg eller kjøp av leilighet skal forretningsfører underrettes.
- § 15. Enhver beboer har ansvar for å påse at fellesareal holdes rent og i orden. Den enkelt beboer har plikt å følge opp sin del av vedlikehold og rengjøring av fellesareal.
Vasking av fellesarealet er i henhold til sameievedtak fordelt på følgende måte:
seksjon 4: rappo i 4. samt trapp ned til 3.
seksjon 3: rappo i 3. samt trapp ned til 2.
seksjon 2: rappo i 2. samt trapp ned til 1.
seksjon 1: gulvflisene i yttergang og korridor til vaskerom
Vaskerom vaskes/ryddes/eventuelt vannsøl tørkes opp av den enkelte etter bruk.
Misligholdelse vil bli krevd erstattet gjennom innbetaling av ekstra dugnagdspenger.
- § 17. Hver seksjon har plikt å påse at betalingsfrister for kommunale avgifter, forsikring, div. fellesutgifter blir overholdt. Overtredelse av frister vil, iht. sameievedtak, medføre at angjeldende seksjon blir belastet med morarenter.