NORDVIK

Vardeveien 72A

3 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vardeveien 72A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Vedlegg
63	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.09.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 4-roms m/6m² solrik balkong! Nytt bad 2016. Sentralvarme/varmtvann mm. inkl. Busstopp like utenfor! Ingen dok.avg

Prisantydning	**3 090 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 577 812,-**
Fellesgjeld	**478 316,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 126,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Benjamin Sommer har gleden av å presentere Vardeveien 72A - En innholdsrik leilighet med en fin standard. Bosett deg i et sentralt og barnevennlig område med Varden skole og Kidsa Varden barnehage på andre siden av veien, busstopp like utenfor og kort vei til "alle" servicetilbud du skulle trenge.

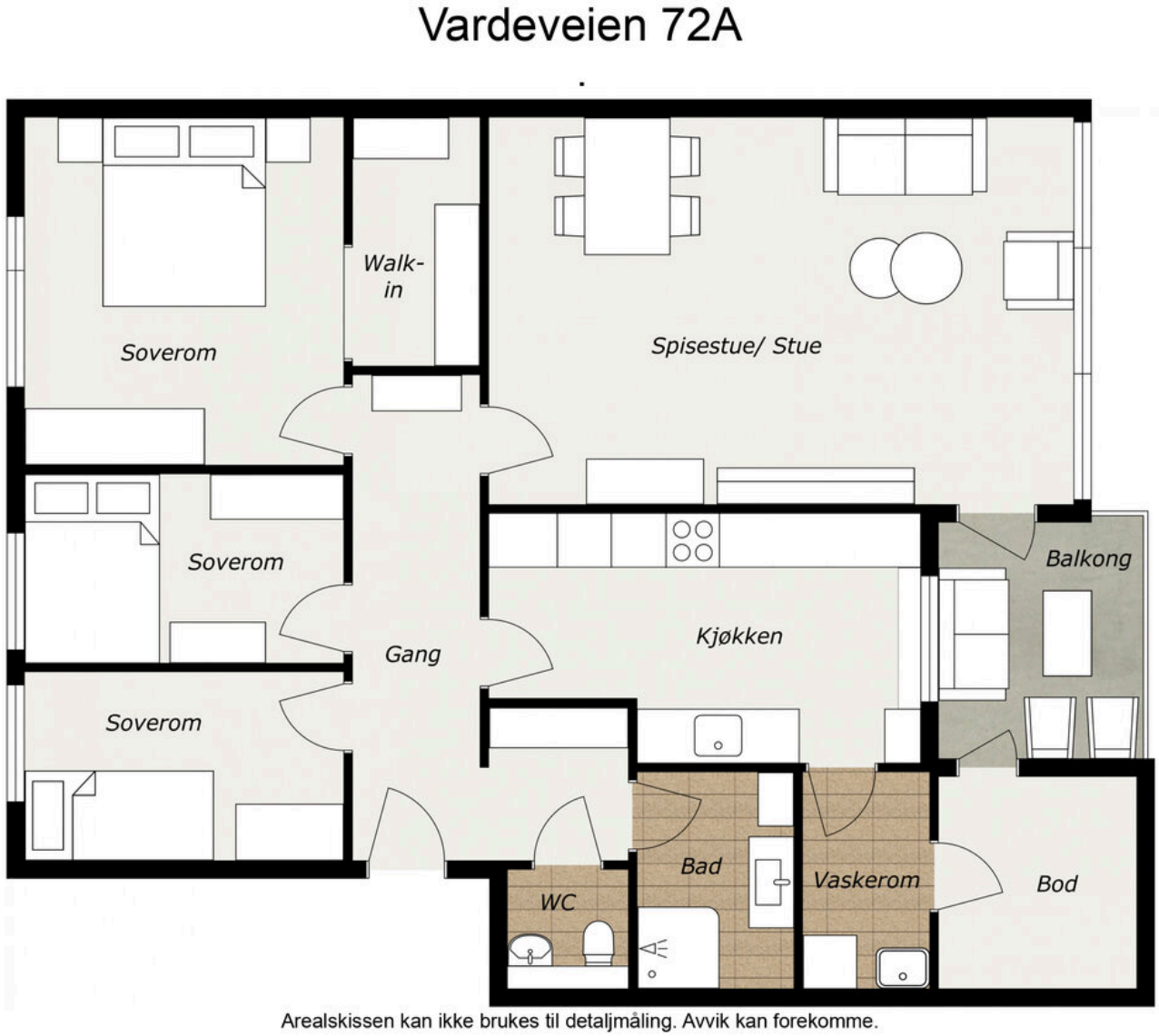
- Balkong på 6m² med gode solforhold midtsommers
- Nytt bad i 2016 i regi av brl
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. sentralvarme og varmtvann
- 2 eksterne boder - praktisk for ekstra oppbevaring

- 2 min gange til nærmeste bussholdeplass
- 3 min gange til idrettsanlegg og Varden skole
- Nærhet til nydelige turmuligheter
- Kort vei til Oasen senter
- 13 min kjøring til bykjernen

Gang/garderobe, stue, kjøkken, 3 sov, bad, vaskerom, toalettrom

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























SAMSUNG













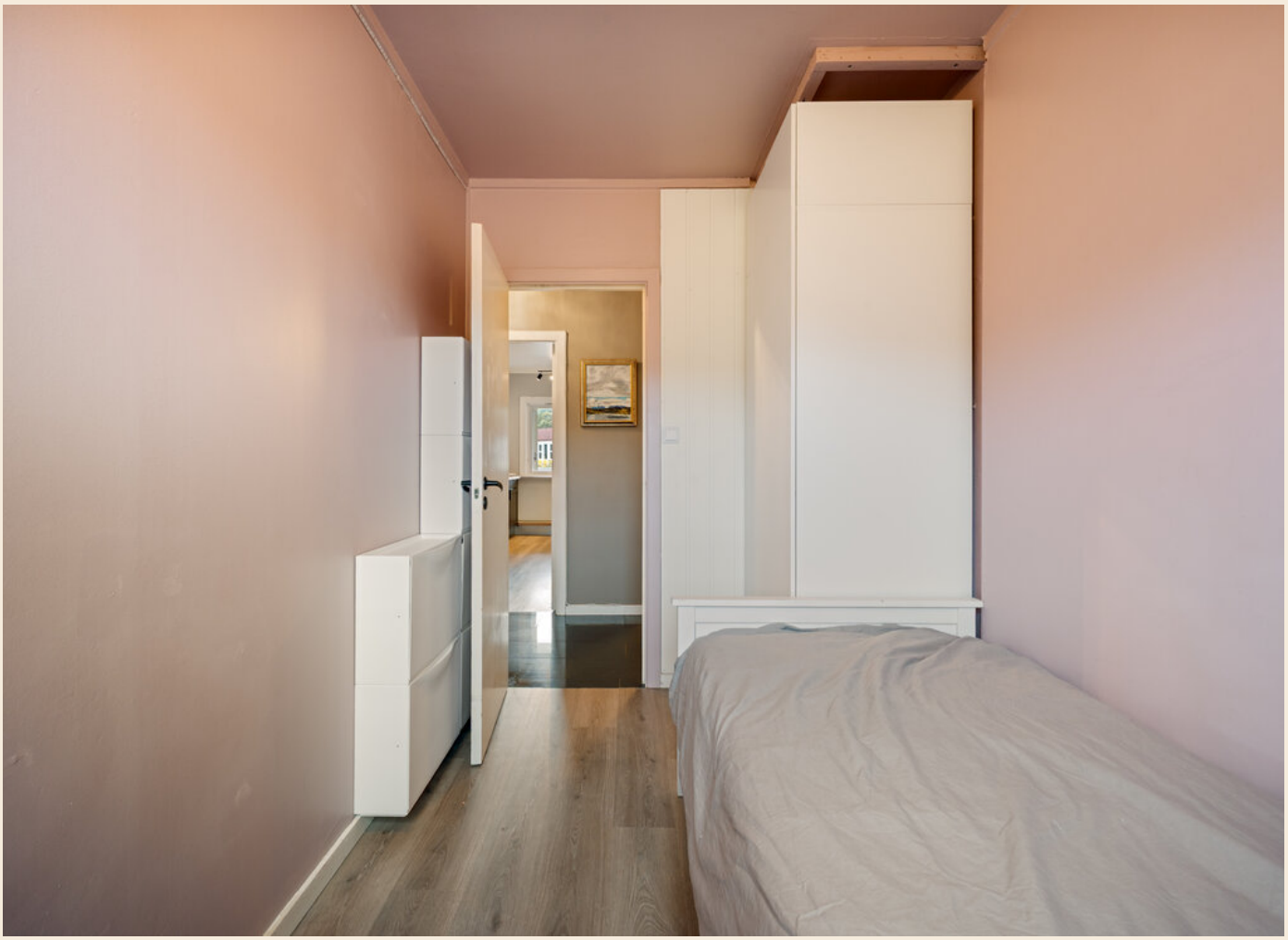






















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0204/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vardeveien 72A, 5141 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 166 i Bergen kommune
Andelsnr 38 i Sponviken Borettslag, org.nr. 951931047

Selger
Katarina Tangen

Kjøpesum og omkostninger
3 090 000,- (Prisantydning)
478 316,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 568 316,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 577 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 587 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang/garderobe, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3 m/omkledningsrom, bad, vaskerom og toalettrom
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på hhv. 5m² og 2,2m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Borettslaget har 25 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet og som det kreves garasjeleie for. Borettslaget har også 45 utendørs parkeringsplasser som det betales leie for. Alle skal ha rett på minst én parkeringsplass. Det er også 10 el-parkeringsplasser i borettslaget som kan søkes om, og disse deles mellom to andelseiere.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Byttet alle gulv i 2017 bortsett fra bad, toalett og vaskerom. Dette ble byttet i 2016.
- Laget walk in closet i 2017, blendet dør inn til gang fra

tidligere bod.
- Malerarbeid i himling og stue 2026, gang 2026, soverom 1 og 2 i 2026, soverom 3 i 2024, kjøkken tapetsert og malt i 2023.
- Byttet benkeplate kjøkken, vask og armatur i 2026, malt kjøkkenfronter i 2026.
- Plassbygget garderobeløsning i gang 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad, vaskerom og toalettrom rehabilitert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Dette er gjort i regi av borettslag

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er i borettslaget. Kan søkes om plass

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Bod er endret til walkin closet

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har normalt vedlikehold både innvendig og utvendig på fellesareal

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Det har nettopp vært befaring på altaner, kan være dette skal gjøres noe med fremover .

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Nei, men kan være noe blir gjort med altaner i fremtid til det bedre.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Frontvegg mot balkong er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Frontvegg rundt tørkerom er kledd med stående trebord med spalte i mellom. Blokkens fasader er ellers kledd med fasadeplater. Blokkens gavlvegger er forblendet med teglstein.
- De fleste vinduene er malte trevinduer med 3-lags energiglass. Kjøkkenvindu er malt trevindu med to-lags isolerglass. To malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendige dører
- Overflater og innredning på kjøkken
- Overflater gulv på bad
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad
- Ventilasjon på bad
- Overflater gulv på vaskerom
- Vanntett sjikt, membran og sluk på vaskerom
- Ventilasjon på vaskerom
- Avtrekk/ventilasjon på vaskerom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er minst 100 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Knust deksel for lysbryter i gang.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiator i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 970 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 126,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, radiatorvarme, grunnpakke tv/internett, bossavgift, plenklipping, brøyting, felles byggforsikring, trappevask, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det planlegges rørfornying innen kort tid, samt renovering av altaner innen få år. Dette vil føre til økte felleskostnader, men det er pt. usikkert på hvor mye.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 806 192,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 224 769,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 72 andeler.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 478 316,-

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 34 534 879,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,10%, flytende
Andel av saldo: kr 478 316,-
Innfrielsesdato: 30.12.2047

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det planlegges rørfornying innen kort tid, samt renovering av altaner innen få år. Dette vil føre til økt fellesgjeld, men det er pt. uvisst hvor mye fellesgjelden vil øke.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Husdyr er tillatt såfremt det er innhentet samtykke fra alle i oppgangen, samt at søknad er sendt til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 57696818

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 811 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for borettslaget.

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

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

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Vardeveien og området rundt er svært populært, mye grunnet sin sentrale beliggenhet og ikke minst de flotte grøntarealene. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk!

Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud og flotte turløyper. Området er meget sentralt, med bare 10 minutters kjøring med bil og rundt 15 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp "Vardesvingen" ligger i underkant av 1 minutts gange fra boligen, hvor linje 22 går direkte til Oasen. På Oasen finner du Fyllingsdalen terminal hvor det går flere, hyppige avganger med buss, samt bybanens linje 2.

Kort vei til Oasen kjøpesenter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger 4 minutters kjøring fra boligen, ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert datert 21.02.1967. Denne gjelder 4 etasjes boligblokk i betong.

Det foreligger også ferdigattest for anlegging rør/ledninger datert 27.11.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Vardeområdet, boligfelt 1, datert 26.09.1959, regulert til areal for boligblokker.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 57,1%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 27,1%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst fire servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt - vilkår, erklæring/avtale og urådighet.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 950,-

Samlet skal selger betale kr. 126 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. september 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Benjamin Sommer, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91310871

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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

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

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

Vardeveien 72A

Nabolaget Varden/Sandeidet - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Varden skole (1-7 kl.)	**2 min**
380 elever, 24 klasser	0.2 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**16 min**
263 elever, 19 klasser	1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	**17 min**
142 elever, 14 klasser	1.4 km
Ortun skole (8-10 kl.)	**19 min**
413 elever, 32 klasser	1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**6 min**
399 elever, 33 klasser	2.9 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**18 min**
588 elever, 28 klasser	1.5 km
Laksevåg videregående skole	**11 min**
850 elever, 59 klasser	8.5 km

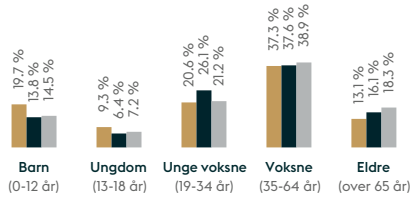
Offentlig transport

Varden skole	**1 min**
Linje 4, 22	0.1 km
Fyllingsdalen terminal	**18 min**
Linje 2	1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**14 min**
Linje F4, L4, R40	12.6 km
Bergen Flesland	**12 min**

Barnehager

Varden barnehage (1-5 år)	**2 min**
49 barn	0.1 km
Brinken barnehage (0-5 år)	**4 min**
59 barn	0.3 km
Allestadhaugen barnehage (1-5 ...	**9 min**
60 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Sandeidet	1 357	502
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Varden skole	3 min
Varden idrettspark	6 min
Progresjon Trening	16 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	17 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Vardeveien 72 A, 5141 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 166
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1910 **Eiendomsverdi ref nr:** SR8813

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god stand med for det meste normal bruksslitasje. Kjøkken nærmer seg tid for utskiftning. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Frontvegg mot balkong er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.
Frontvegg rundt tørkerom er kledd med stående trebord med spalte i mellom. Blokkens fasader er ellers kledd med fasadeplater.
Blokkens gavlvegger er forblendet med teglstein. De fleste vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass energiglass, produsert i 2021.
Kjøkkenvindu er malt trevindu med to-lags isolerglass fra 1990.
Hovedytterdør er en brann- og lydklassifisert kompakt tredør med elektronisk kodelås. Det er to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass på hhv. stue og vaskerom.
Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 6 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med fliser av kompositttmateriale. Betongrekkverk med høyde på 0,94 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat, samt fliser i gang/garderobe.
Veggene har tapet, malte panelplater, malte plater og malt strie.
Spilevegg på en halv vegg i stue. Himlingen har malte himlingsplater og malte betongoverflater.
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Hvite glatte lettdører. Dør mellom stue og gang er en malt profilert tredør med glass.
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Våtrommet ble totalrehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har flis på vegg og malte himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. I våtsonen (80 cm. radius ut fra sluk) er det et fall mot sluk på 5 m.m.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet har servant m/underskap, samt speilskap med tre dører. I tillegg dusjhjørne med to glassdører.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot flislagt toalettrom.

Vaskerom:
Våtrommet ble totalrehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har malt strie. Himlingen har malte himlingsplater.
Våtrommet har våtromsbelegg av vinyl på gulv, og et internt fall mot sluk på 5 m.m.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i stål.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot flislagt bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med sortmalte profilerte fronter. Kunde opplyser at innredningen er montert brukt av henne, og at det mest sannsynlig er en IKEA-innredning fra 90-tallet. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i stål. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk platetopp. Fliser på vegg i området over oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ble rehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Det er flislagte vegger og gulv, samt malte himlingsplater i tak.
Rommet har vegghengt toalett og servant. Det er en plastsluk på gulv under servant.
Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger til bad og toalettrom er av plast (rør-i-rør). Ellers kobbervannrør av eldre årgang.
Interne avløpsrør er av PP plastrør. Hovedstamme i blokken er av støpejern.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert romventilator på de tre soverommene.
Det er sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vann til radiator på stue
På stue er det en vannbåren radiator.
Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med 2/32 A hovedsikringer. I tillegg 7 kurser. AMS strømmåler fra 2017.
Boligen har en røykvarsler som er tilkoblet blokkens felles brannvarslingsanlegg. Boligen er ellers utstyrt med to stk. brannslukningsapparat.
Leiligheten har sentralstøvsuger hvor maskinenhet av merket IPC er plassert i tørkerom utenfor vaskerom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

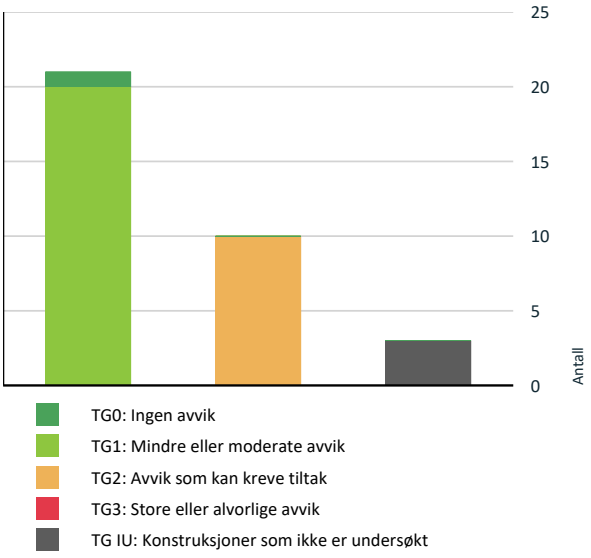
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tidligere innebod er nå innlemmet i det største soverommet og anvendes som omkledningsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er minst 100 cm. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Knust deksel for lysbryter i gang.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Lavblokk med fire boligetasjer + kjeller med boder etc. Den takserte leilighet som ligger i 2. etasje er bebodd av andelshaver.

Standard
Normal og tildels modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold med normal bruksslitasje ut fra alder.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Frontvegg mot balkong er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Frontvegg rundt tørkerom er kledd med stående trebord med spalte i mellom. Blokkens fasader er ellers kledd med fasadeplater. Blokkens gavlvegger er forblendet med teglstein.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass energiglass, produsert i 2021. Kjøkkenvindu er et malt trevindu med to-lags isolerglass fra 1990.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenvindu har en liten defekt i hengselsystemet. Dette vinduet er ellers inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Defekten i hengselsystemet bør utbedres selv om vinduet nærmer seg tid for utskiftning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er en brann- og lydklassifisert kompakt tredør med elektronisk kodelås. Det er to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass på hhv. stue og vaskerom.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 6 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med fliser av kompositmateriale. Betongrekkverk med høyde på 0,94 m.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyden til dagens krav. Uansett er det en sak for borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat, samt fliser i gang/garderobe.

Nye laminatgulv i 2017.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte panelplater, malte plater og malt strie. Spilevegg på en halv vegg i stue. Himlingen har malte himlingsplater og malte betongoverflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte lettdører. Dør mellom stue og gang er en malt profilert tredør med glass.

Vurdering av avvik:

• Det mangler utvendig terskelbeslag under dør til bad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Beslag bør monteres.



Manglende terskelbeslag

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble totalrehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist mappe fra UNIK VVS med div. FDV-dokumentasjon som beskriver hvilke materialer og utstyr som er benyttet. Det er imidlertid ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Ettersom det var borettslaget som var tiltakshaver, må det antas at all nødvendig dokumentasjon er i deres besittelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. I våtsonen (80 cm. radius ut fra sluk) er det et fall mot sluk på 5 m.m.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i internt fallforhold til sluk i dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. I en dusjsone skal det interne fallet rundt sluket være på minimum 1:50. I praksis betyr det at det over en avstand på 80 cm. skal være et fall på minst 15 m.m. inn mot slukristen. Det er registrert oppkant ved dørterskel, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

Konsekvens/tiltak

• Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres. Inntil da må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er registrert oppkant ved dørterskel, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Se kommentar under fall til sluk under overflater gulv.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant m/underskap, samt speilskap med tre dører. I tillegg dusjhjørne med to glassdører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Mekanisk avtrekk må etableres. Da må det samtidig etableres tilluft ved dør

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot flislagt toalettrom.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble totalrehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist mappe fra UNIK VVS med div. FDV-dokumentasjon som beskriver hvilke materialer og utstyr som er benyttet. Det er imidlertid ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Ettersom det var borettslaget som var tiltakshaver, må det antas at all nødvendig dokumentasjon er i deres besittelse.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Himlingen har malte himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg av vinyl på gulv, og et internt fall mot sluk på 5 m.m.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i internt fallforhold til sluk i dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. I en våtsone skal det interne fallet rundt sluket være på minimum 1:50. I praksis betyr det at det over en avstand på 80 cm. skal være et fall på minst 15 m.m. inn mot slukristen. Det er registrert oppkant ved dørterskel, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet

• Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres. Inntil da må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er registrert oppkant ved dørterskel, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

Konsekvens/tiltak

• Se kommentar under fall til sluk under overflater gulv.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk må etableres. Tilluft ved dør må samtidig etableres.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot flislagt bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med sortmalte profilerte fronter. Kunde opplyser at innredningen er montert brukt av henne, og at det mest sannsynlig er en IKEA-innredning fra 90-tallet. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i stål. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk platetopp. Fliser på vegg i området over oppvaskkum.

Ny oppvaskkum og benkeplate i 2026.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og er inne i intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

• Om det ikke er behov for noen umiddelbare tiltak, bør utskiftning av kjøkkeninnredning påregnes i de nærmeste årene.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Denne opplyses å være fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



Ventilator bestod papirtesten

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble rehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Det er flislagte vegger og gulv, samt malte himlingsplater i tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har vegghengt toalett og servant. Det er en plastsluk på gulv under servant.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til bad og toalettrom er av plast (rør-i-rør). Ellers kobbervannrør av eldre årgang.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør er av PP plastrør. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert romventilator på de tre soverommene.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vann til radiator på stue

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert. Andelseier opplyser at anlegget fungerer fint.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

På stue er det en vannbåren radiator som opplyses å fungere fint.

Tilstandsrapport



Deler av radiator på stue.



Kursfortegnelse

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med 2/32 A hovedsikringer. I tillegg 7 kurser. AMS strømmåler fra 2017. Det elektriske anlegget skal ihht. rekvirent være oppgradert i nyere tid, men det var før hun kjøpte leiligheten i 2017. Det må antas at nødvendig dokumentasjon på det som er gjort er i borettslagets besittelse.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Knust deksel for lysbryter i gang.

Konsekvens/tiltak

• Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år. Det må antas at det er en sak for borettslaget

• Deksel må skiftes.



Sikringsskap



Knust deksel for lysbryter i gang

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har en røykvarsler som er tilkoblet blokkens felles brannvarslingsanlegg. Boligen er ellers utstyrt med to stk. brannslukningsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger hvor maskinenhet av merket IPC er plassert i tørkerom utenfor vaskerom.



Maskinenhet for sentralstøvsuger.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er minst 100 cm.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Knust deksel for lysbryter i gang.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyden til dagens krav. Uansett er det en sak for borettslaget.

• Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år. Det må antas at det er en sak for borettslaget

• Deksel må skiftes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	80			80	6
Kjeller		7		7	
SUM	**80**	**7**			**6**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/garderobe, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3 m/omkledningsrom, bad, vaskerom, toalettrom		
Kjeller		Ekstern bod 1, ekstern bod 2	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

2. etasje
Gang m/garderobe: 6,4 + 1,8 = 8,2 m²
Stue: 24,1 m²
Kjøkken: 10,5 m²
Soverom 1: 6,1 m²
Soverom 2: 6,1 m²
Soverom m/omkledningsrom: 10,4 + 2,9 = 13,3 m²
Bad: 3,6 m²
Vaskerom: 3,1 m²
Toalettrom: 0,9 m²

Med adkomst fra vaskerom er det et tørkerom med åpen spalte mellom kledningsbord. Slike åpne arealer er ikke måleverdige. Gulvareal ble målt til 4,6 m²

Kjeller:
Ekstern bod 1: 5 m²
Ekstern bod 2: 2,2 m²

TAKHØYDER
Gang m/garderobe: 2,51 m.
Stue: 2,46 m.
Kjøkken: 2,52 m.
Soverom 1: 2,51 m.
Soverom 2: 2,52 m.
Soverom m/omkledningsrom: 2,51 m.
Bad: +/- 2,25 m.
Vaskerom: +/- 2,28 m.
Toalettrom: +/- 2,25 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tidligere innebod er nå innlemmet i det største soverommet og anvendes som omkledningsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Katarina Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	166		0	25801.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Vardeveien 72 A

Hjemmelshaver
Bortfester: Hermansen Arild, Bolstad Carl-Andre, Bolstad Eivind, Arnesen Gerd, Bolstad Helga, Bolstad Hilde, Bolstad Irene, Bolstad Ivar, Aasland Kristian Bolstad, Aasland Oskar Bolstad, Bolstad Silje Løvstakken, Aasland Siri Bolstad, Kleven Tone, Sangolt Torunn Bolstad, Bolstad Vidar.

Fester: Sponviken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Sponviken Borettslag	951931047	H0201	BOB	Katarina Tangen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende lavblokk på Varden i Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 2. etasje, er det utsikt mot nærområdet. Det opplyses om sommersol på den syd-vestvendte balkongen fra ca. kl. 12.00 til ca. kl. 20.30. Innenfor kort gangavstand finner vi barneskole, barnehage, offentlig kommunikasjon, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. I Fyllingsdalen finner vi ellers ungdomsskole, yrkesskole, div. treningsstudio og idrettsanlegg m.m. Med bil bruker man ca. 3-4 min. til Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. Her har også bybanen sin endestasjon med hyppige avganger til Bergen sentrum. Kjører man med bil tar det ca. 10 min. til Bergen sentrum. Nærområdet kan by på turmuligheter i bl.a. Kanadaskogen, Knappenfjellet, Krohnegården, Damsgårdsfjellet og Løvstakken m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi asfalterte kjøre og gangveier, grøntarealer, prydbusker o.a. beplantninger, lekeplass m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det to eksterne boder i kjeller. I kjeller er det også en felles sykkelbod. Kunde opplyser videre at det i den samme blokken nylig er etablert et lite selskapslokale for mindre sammenkomster. Borettslaget har 25 garasjeplasser som tildeles etter venteliste. Dersom man har bil får man umiddelbart plass på en av de 45 utendørs-plassene. Disse plassene koster 150 kroner å leie i måneden. Borettslaget har 8 plasser med ladestasjon som også tildeles etter ansiennitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Andelshaver/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.09.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.10.2016	Fra TWA Elektro AS vedr. installasjon nav varmekabler på bad og toalettrom, samt stikkontakt på vaskerom m.m.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Katarina Tangen	9578-5993-4-1738874	2026-09-15 19:14:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0204/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vardeveien 72A, 5141 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Katarina Tangen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mai 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad, vaskerom og toalettrom rehabilitert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Dette er gjort i regi av borettslag

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er i borettslaget. Kan søkes om plass

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bod er endret til walkin closet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har normalt vedlikehold både innvendig og utvendig på fellesareal

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har nettopp vært befaring på altaner, kan være dette skal gjøres noe med fremover .

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nei, men kan være noe blir gjort med altaner i fremtid til det bedre.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

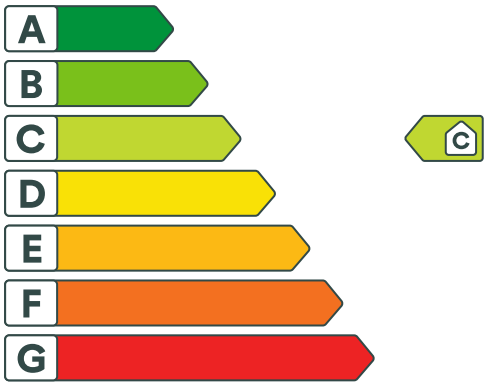
Oppdragsnummer: 32-0204/26

enova

Energiattest



Adresse **Vardeveien 72A, 5141 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351896**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139734432**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **166**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **120,97**

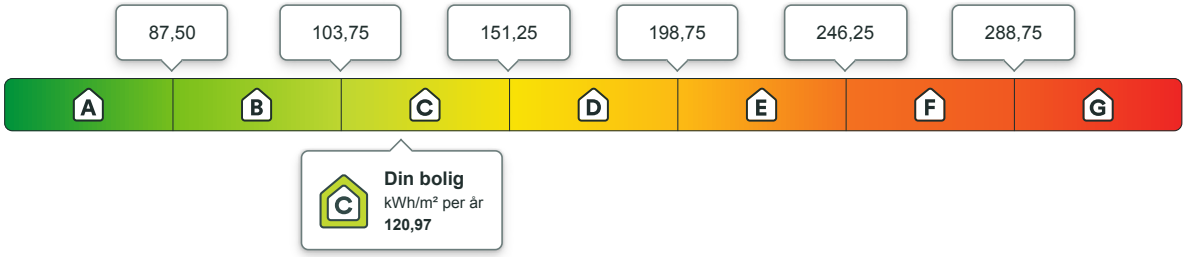
Vardeveien 72A, 5141 FYLLINGSDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 873,78	**117,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Vardeveien 72A, 5141 FYLLINGSDALEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Vardeveien 72A, 5141 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: 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.

Vedtekter

for Sponviken borettslag org nr 951931047 tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.juni 1962, endret på generalforsamling 14.april 1988, den 7.juli 1998, 27.oktober 2005, 15.03.2011 og sist endret 08.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sponviken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Likevel kan Etat for Boligforvaltning (Bergen kommune) eie leilighet nr. 10.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiere som vil pusse opp bad må ta kontakt med styret, jfr.pkt.5-2(3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf. også 2-4.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Utskifting av sluk og avløpsrør som følge av andelseierens egen modernisering/oppussing er derimot i utgangspunktet andelseiers ansvar, jfr.5-1(2).

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremsettes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en sikker måte, og det må brukes en sikker metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer på valg
- Valg av valgkomite på 3 medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

12 – 2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Revidert februar 2023

SPONVIKEN BORETTSLAG

Vardeveien 70-76 Post nr 5141 Fyllingsdalen
Mobil 48 09 29 72
E-post sponviken@gmail.com

H U S O R D E N S R E G L E R

1. **Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som er gitt – ta generelt hensyn til hverandre.**

2. **Barn tillates ikke opphold med lek og lignende i gangene og i kjellerne.**

3. **Banking og annet sjenerende arbeid er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 20.00 mandag til fredag, lørdager kl 18.00. Det skal ikke forekomme arbeid som medfører støy på søndager eller helligdager.**
   Støyende husholdningsmaskiner skal ikke brukes om natten.
   Vaskemaskiner må vatres slik at ikke sentrifugering oppleves sjenerende for andre.
   Skal det bores eller meisles i betong eller murpuss, skal dette varsles alle naboer i oppgangen minst en dag i forveien.

   LEGGING AV NYE GULV AV LAMINAT ELLER LIGNENDE
   Legging av nye gulv av type laminat eller lignende i leiligheten, må utføres med støyhindrende underlag av meget god kvalitet. Dette må gjøres for å hindre at naboleiligheten under ikke blir plaget med støyende klakkelyder eller annen form for støy.

4. **Det er utlevert 5 stk nøkler til hver leilighet. Nye / ekstra nøkler kan bestilles ved henvendelse til Styreleder.**
   Ved tap / mistet nøkler etc kan firma Avarn Security kontaktes for innlåsing nattestid. Kostnad kr. 1150.- Pluss moms. Ring nr 95 19 40 92

5. **Ved selskap i ukedagene skal det være fullstendig ro etter kl. 23.00 og ved selskap fredag, lørdag som forventes å strekke seg ut over kl 24.00 skal naboer i oppgangen varsles på forhånd. Fra kl 23.00 skal musikk (støynivået) dempes.**
   ETTER KL 02.00 SKAL DET VÆRE RO.

6. **Den som ønsker å anskaffe seg husdyr må på forhånd innhente skriftlig aksept fra samtlige som bor i oppgangen. Med bakgrunn i dette avgjør styret saken angående dyreholdet. Det er kun tillatt med en hund pr. husstand. Den som har husdyr skal påse at oppgangen er fri for hundehår. Dette gjelder enten man har husdyr permanent eller passer husdyret over en periode.**

   BRUK OG RENHOLD AV FELLESROM

7. **Trappevasken blir ivaretatt av rengjøringsfirma en dag i uken, men dersom man tilgriser trapper eller oppgangen spesielt mye ved oppussing eller andre uhell der noe mistes og knuses, anmodes det om at man rydder opp etter seg snarest mulig.**

8. **Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.**
   Barnevogner, sykler, kjelker og lignende skal plasseres i fellesrom i kjeller.
   Ikke i inngangspartiet eller foran døren til kjellerrom.

9. **Motorkjøretøy, brannfarlige væsker, gass og lignende tillates ikke oppbevart i kjellerne. Ikke uten i samsvar med brannforskriftene.**

10. **Alt boss skal pakkes godt inn før det kastes i bossbeholderne. (Unngå rotter)**
    Mellom kl 08.00 og kl 18.00 på onsdager (eller den dag bossbeholderne tømmes) skal det ikke kastes boss i beholderne før disse er rengjort av renholdsmann som har denne oppgaven.
    Det er plassert 2 containere for papp-/ papir resirkulering i laget.
    Plastavfallet blir tømt samme dag som papircontainer blir tømt (en gang hver 4.uke)
    Er det ikke ledig kapasitet, skal det IKKE settes foran container – men må kastes når container er tømt.
    Plastavfallet skal settes utenfor på siden av bosshuset i nr. 76 + 72 (der det er pappcontainer) for restavfall.

11. **Tørk av tøy kan foregå på altan, men tøyet skal henge så lavt at det ikke sjenerer nabo altanen. All banking av matter, tepper / løpere og lignende skal foregå utenfor blokken. Det er ikke tillatt å gjøre dette fra altanen.**

12. **Grilling på altan er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av andre grilltyper er ikke tillatt.**

13. **Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler og lignende i fellesrom og oppgang, skjer gjennom skriftlig melding til styret via sponviken@gmail.com**

14. **Parkering på borettslagets område utenfor tildelt plass er forbudt, parkerte biler kan bli tauet bort for eiers regning og ansvar. Andelseiere skal ikke parkere bil nr. 2 / nr. 3 på gjesteparkering – denne er forbeholdt gjester.**

15. **Foreldre skal underrette barn / ungdom om at sjenerende høy musikk og lignende ikke skal forekomme.**

Gjentatte brudd på husordensreglene betraktes som mislighold, med tilhørende konsekvenser – Se vedtektene punkt 6.

Styret i
Sponviken borettslag



SPONVIKEN BORETTSLAG
Vardeveien 70 – 76 Postnr. 5141 Fyllingsdalen
E-Post: sponviken@gmail.com

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I SPONVIKEN BORETTSLAG.

Sted: Sælen Kirke
Dato: 23. mars 2026
Tid: 18:00

Dagsorden:

1. Konstituering
   a) Godkjenning av innkalling.
   b) Antall fremmøtte.
   c) Valg av møteleder.
   d) Valg av referent.
   e) Valg av protokollunderskriver.
   f) Valg av tellekorps.
   g) Godkjenning av dagsorden.
2. Behandling og godkjenning av styrets rapport.
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet.
4. Styrehonorar
5. Valg av styre
6. Saker fra styret
7. Andre innkomne saker

Styret i Sponviken Borettslag

Dagsorden punkt 2: Godkjenning av styrets årsrapport

Sponviken Borettslag
Styrets rapport for 2025

1. Lagets virksomhet.

Borettslagets formål er å forvalte lagets eiendommer i samsvar med lov om borettslag, lagets vedtekter, avtale om forretningsførsel med BOB samt øvrig aktuelt lovverk og gjeldende avtaler. Borettslaget har sitt virke i Bergen Kommune.

Borettslagets revisor er KPMG A/S v/statsautorisert revisor Elisabeth Kendel.

2. Styrets rapport for 2025

2.1 STYRETS SAMMENSETNING.

Etter ordinær generalforsamling avholdt 01. april 2025 besto styret av:

Styreleder:	Morten Frantzen	
Styremedlem:	Christine Fagersand-Thomassen	
Styremedlem:	Ketil Merkesdal	
Styremedlem:	Marius Jacobsen	
Styremedlem:	Per Kåre Clausen	(Eksternt styremedlem)
Første Varamedlem:	Hedda Carlsen	
Andre Varamedlem:	Martin Brue Bjørnestad	

Som valgkomite frem til ord. generalforsamling 2026 ble følgende valgt:

Dag Helge Lavik – Annette Storaker Frantzen – Cathrine Moland Olsson.

På konstituerende styremøte 07.04.25 valgte styret:

Christine Fagersand-Thomassen – Nestleder.
Per Kåre Clausen – Kasserer og Forsikringsansvarlig.
Marius Jacobsen – Parkeringsansvarlig.
Ketil Merkesdal – Garasje-ansvarlig.
Hedda Carlsen – Vara - Bomiljø / Sosial / Trivselsleder samt dugnadsleder
Martin Brue Bjørnestad – Vara – Tidomat, dørkode ansvarlig.

2.2 MØTEVIRKSOMHET.

Det er avholdt 10 styremøter i 2025/26.
Det er protokollert ca. 100 saksforhold i løpet av styreperioden.

2.3 EIENDE TOMT.

Tomten ligger på andre siden av veien foran kirken. Her er det nå parkeringsplasser.

3. Drift, vedlikehold og økonomi

3.1 VANNLEDNINGSBRUDD

- Vannledningsbruddet ved 74 blokken kom som en stor ekstrautgift i 2025. Det kom et pålegg fra Bergen Vann der vi ble bedt om å utbedre et brudd de hadde avdekket på vår tomt. Denne utbedring endte på totalt ca. 1.000.000,- NOK. Dette inkluderer gravearbeid, utbedring, nye varmekabler i bakken ved 74-blokken og asfaltering.

3.2 ANNET UTFØRT DRIFT/ VEDLIKEHOLD.

- Cares A/S har i vinterperioden utført snømåking og strøing av fellesområder.

- Cares A/S har også hatt ansvaret for vedlikehold av plen og gressklipping hver 10.dag i sommer halvåret og trappevask hver uke, enten torsdag eller fredag i alle våre trappeløp, samt styrekontoret månedlig.

- Det er ferdigstilt nytt bosshus ved 70 blokken. Bakgrunnen for at det måtte flyttes og bygges nytt var et pålegg fra BIR om å etablere nytt hentested for restavfall og plastboss.
  Dette pga. veien inn til det tidligere bosshuset var for smalt for bossbilen å rygge inn.
  Arbeidet med å bytte det nye bosshuset er gjort på dugnad av Ketil Merkesdal og Marius Jacobsen, for å holde kostandene våre nede.
  Takk for innsatsen og godt arbeid!
  Det gamle bosshuset blir nå benyttet til redskapsbod.

3.3 VEDLIKEHOLD UNDER PLANLEGGING.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for 2026 som inneholder de nødvendigste punktene slik styret ser det hensiktsmessig.

1. **RØRFORNYING**
   Vedlikeholdsmann og rørlegger Marius Jacobsen har foreslått og på det sterkeste anbefalt styret å se nærmere på dette, for å utbedre rørledninger før de kollapser. Styret har derfor fått utført en rørinspeksjon av Olimb Rørfornying. Kartleggingen avdekket betydelig elde og skade på eksisterende rørledninger og anbefaler

rørfornying. Styret har vurdert dette til presserende og ønsker å komme i gang med utbedring så raskt som mulig, samt ferdigstilling ila 2026. Siden arbeidet er omfattende og dyrt har styret prøvd å få inn flere pristilbud, slik at vi har noe å sammenligne med. Det har vært til dels dårlig respons fra andre aktører og styret har purret og brukt nye kontakt skjema for å prøve å oppnå resultater og svar.

2. **TAVLEROM**

Styret besluttet for noen år tilbake å starte arbeidet med utskiftning av gamle tavlerom i kjellere. Det gjenstår nå kun tavlerommet i 72-blokken. Styret har valgt aktør for utbedring av dette, etter å ha hentet inn tilbud i desember 2025 / januar 2026. Dette startes ved anledning og når nødvendige søknader og avtaler med BKK er på plass.

3. **DIVERSE**

På vedlikeholdsplanen står også følgende punkter:

- Merking av p-plasser – planlagt april/mai 2026.
- Utbedring utvendige trapper
- Maling av fellesoppganger
- Utbedring garasjetak
- Låser sikringsskap
- Samt annet forefallende

4. **ANDRE LANGSIKTIGE UTBEDRINGER**

Styret har også vurdert og satt følgende utbedringer på vent, bl.a med tanke på borettslaget økonomi og andre mer kritiske utbedringspunkter.

- Utskiftning av kledning på tørkealtaner
  - Vil foreløpig utbedres punktvis ved behov
- Utbedring av gangbro ved 74-blokken
  - Er ikke blitt verre og er derfor ikke planlagt utbedret i nær fremtid.
- Utbedring av altaner
  - Fortsatt på vent

4. Regnskap og økonomi.

4.1 KOMMENTAR FRA FORRETNINGSFØRER TIL REGNSKAPET.

Årsregnskap 2025

Årsresultatet for 2025 er kr 712 455, mot et budsjettert overskudd på kr 1 746 440.

Samlede avdrag på lån i 2025 utgjør kr 1 155 271. Avdragene er ikke fullt ut dekket av årets resultat, og kr 451 563 er derfor dekket av borettslagets disponible midler.

Disponible midler ved årsslutt utgjør kr 951 430. Det er i budsjett for 2026 lagt opp til en økning i disponible midler og i lys av det er likviditeten til borettslaget vurdert som god.

4.2 BORETTSLAGETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING.

Borettslagets bygninger er fullverdig forsikret i Gjensidige Forsikring for kr. 332.766.818,-

Egenandelen ved skader var kr. 12.000, - i 2025.
Personalforsikring for 2 ansatte etter lov av yrkesskade.

Forsikringen omfatter **ikke** andelseiernes innbo og løsøre.

4.3 BOLIGOMSETNING, FREMLEIE OG JURIDISKE ANDELSEIERE.

Fra april 2025 - mars 2026 har 7 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser.

Laveste pris:	Kr.	2 500 000,-
Høyeste pris:	Kr.	3 300 000,-

Det er registrert 2 boliger på fremleie pr. 31.12.2025.
Det er fortsatt én kommunal bolig i borettslaget.

4.4 BORETSLAGETS LÅN OG LÅNEVILKÅR (jfr. Note i regnskapet).

Styret har i perioden hentet inn tilbud på lån, og har i den forbindelse besluttet å flytte lånet fra DNB til Handelsbanken med en betydelig bedre rente. (10.02.26)

Långiver:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitet
Nominell rente pr. 10.02.2026:	4,85 %
Gjenstående gjeld pr. 10.02.2026:	Kr. 35 021 486
Innfrielses dato: 30.12.2047	

5 Bomiljø, HMS, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid

5.1 DUGNAD.

Det ble i 2025 gjennomført én ordinær dugnad med god oppslutning og godt engasjement fra beboerne. Styret serverte pølser, brus og kaffe på lekeplassen som en hyggelig ramme rundt arbeidet. Vi takker alle som deltok og bidro til fellesskapet.

Styret setter stor pris på det arbeidet som legges ned for å holde borettslaget velholdt, og ønsker å oppmuntre til egeninitierte dugnadsaktiviteter gjennom året. Eksempler på oppgaver beboere gjerne kan ta initiativ til, er blant annet:

- Rydding og kosting av lekeplass
- Kosting av parkeringsplasser
- Vask av vinduer i fellesganger
- Kosting og rydding i kjellere
- Luking og beplantning i bed
- Planting av nye blomster
- Høytrykksspyling av murer
- Beskjæring/kapping av trær

Styret ønsker å oppfordre alle til å ta eierskap til eget bomiljø og bidra der man ser behov. Små tiltak fra den enkelte utgjør en stor forskjell for fellesskapet.

Dersom noen ønsker å kjøpe nye blomster til blomsterpottene ved inngangspartiene, er dette positivt. Utlegg refunderes mot innlevering av kvittering, navn og kontonummer på mail eller i styrets postkasse. Vi ber om at innkjøp holdes på et fornuftig og moderat prisnivå.

Registrering av dugnadstimer gjøres direkte i BOB-appen, disse må føres og vil godkjennes månedlig. På grunn av administrasjonsgebyr ved utbetaling av dugnadsgodtgjørelse, vil timene bli samlet opp og godkjent to ganger årlig – i juni og desember.
Styret setter stor pris på alle bidrag, både gjennom felles dugnad og initiativ gjennom året.

5.2 HMS

-Styret har avtale med tidligere Nokas som nå heter **Avarn Security** om innlåsingsavtale. Andelseierne kan ringe tlf. 951 94 092 for å få assistanse, men andelseieren må selv betale for denne utrykningen og innlåsingen.

-Det er montert anti skli tape ytterst på alle trappetrinn i trappeoppgangene for å forhindre at man sklir og faller i trappene når det er glatt pga. snø og slaps som dras inn vinterstid.

-Alle leiligheter kan få nye batterier til Futurehome røykvarsleren av styret ved behov.
De skal i utgangspunktet vare i ca. 3 år, men det kan forekomme avvik. De piper og gir beskjed når de trenger nye batterier.
Styret har også en app med oversikt over alle røykvarslerne, og ser at alt er i orden.
Med dette som bakgrunn har styret grunn til å tro at de fungerer etter hensikten, selv om vi ikke har utført praktisk brannøvelse / evakueringsøvelse.

-Samtlige brannslukkings apparater skal skiftes ut i 2026. Vi går over fra skum til pulver da skum apparater inneholder det helseskadelige stoffet PFAS.
Det er viktig at alle regelmessig vender pulverapparatet opp/ned noen ganger i året for å unngå at det klumper seg i bunnen og ikke fungerer etter hensikten hvis det plutselig trengs.

-Styret jobber med utarbeiding av instruks for tilfluktsrommene våre. Tilfluktsrommene er ikke ideelle og oppfyller ikke dagens krav verken til tetthet (gasstett) eller ventilasjon, men de er det eneste alternativet vi har dersom vi må søke tilflukt.
De er fra byggene våre var nye og ble oppført etter 1948 forskrift – og veilederen.

5.3 ARBEIDSMILJØ

Borettslaget hadde 2 faste ansatte pr 31.12.25.
Marius Jacobsen som vedlikeholdsansvarlig.
Lucas Andre Merkesdal innehar stillingen som renholdsperson.

Arbeidsmiljøet er ivaretatt på best mulig måte og det har ikke vært nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre arbeidsmiljøet. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i arbeidet.

Borettslaget oppfyller kravene til systematisk HMS arbeid som kommer fram i internkontrollforskriften.
Vi har et eget nettbasert system som heter Bevar-HMS.

5.4 LIKESTILLING

Vanlig anbefaling er å sikte mot en fordeling på minst 40% av hvert kjønn, i tråd med likestillingsprinsipper som også gjelder for andre styrende organer. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling i styret er OK bevart.

5.5 FORURENSING AV DET YTRE MILJØ

Driften av borettslaget innebærer ingen særskilt forurensing av det ytre miljøet.

Saltingen som blir gjort anses som nødvendig for å unngå at biler sklir og forebygger også at personer faller og kan skade seg. Sett i lys av det, sees salting på, som et ledd i borettslagets HMS.

Det er tidvis en del rotte aktivitet i borettslaget, og tidligere Cytox, nå Pelias har jevnlige kontroller og sjekker åtekasser som er plassert rundtom i borettslaget. De konstaterer ved hver eneste kontroll at der er spist mye rottegift og de legger ut ny gift inni åtekassene.

Sted: Varden Dato: 20.02.26

Morten Frantzen
-Styreleder-

Dagsordens punkt 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Sponviken Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sponviken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	7 814 716	7 559 190	7 818 000	8 052 000
Andre inntekter	3	125 304	70 918	123 650	123 650
Sum inntekter		**7 940 020**	**7 630 108**	**7 941 650**	**8 175 650**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	159 071	179 144	152 320	152 320
Dugnad		84 450	58 650	70 000	70 000
Styrehonorar	5	149 350	149 350	149 350	195 000
Andre honorarer	6	6 000	6 000	6 000	7 500
Arbeidsgiveravgift		56 241	55 489	54 070	54 070
Avskrivninger	7	26 719	20 141	20 140	0
Andre kostnader fellesanlegg		30 591	14 936	80 000	80 000
Felles strøm og varme		835 890	851 429	830 000	864 000
Festeavgift/tomteleie		77 031	77 032	77 030	77 030
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 110 183	1 003 677	1 093 000	1 230 000
Andre driftskostnader	8	822 619	810 094	864 000	914 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	61 447	67 211	84 000	84 000
Vedlikehold	10	1 475 764	892 080	228 000	253 000
Forretningsførsel		184 343	181 149	181 000	192 000
Revisjonshonorar		15 125	14 375	15 500	16 000
Andre konsulenthonorarer		0	6 157	5 000	5 000
Kontingent		21 600	21 600	21 600	25 000
Forsikring		291 371	243 874	275 000	328 500
Sikringsfond		7 939	7 617	7 200	7 500
Sum driftskostnader		**5 415 733**	**4 660 003**	**4 213 210**	**4 555 420**
Driftsresultat		**2 524 287**	**2 970 105**	**3 728 440**	**3 620 230**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		79 221	110 300	0	0
Andre renteinntekter		0	77	0	0
Andre finansinntekter		26 313	23 354	0	0
Sum finansinntekter		**105 534**	**133 731**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 917 366	2 054 837	1 982 000	1 752 500
Sum finanskostnader		**1 917 366**	**2 054 837**	**1 982 000**	**1 752 500**
Resultat av finansposter		**-1 811 832**	**-1 921 107**	**-1 982 000**	**-1 752 500**
Resultat		**712 455**	**1 048 999**	**1 746 440**	**1 867 730**
Til/fra udekket tap		712 455	1 048 999	0	0
Sum disponeringer		712 455	1 048 999	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sponviken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	7 052 328	7 052 328
Garasjer	11	355 035	355 035
Andre driftsmidler	7	64 869	56 123
Sum varige driftsmidler		**7 472 231**	**7 463 485**
Sum anleggsmidler		**7 472 231**	**7 463 485**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		421 071	403 644
Andre fordringer		169 310	106 592
Sum fordringer		**590 381**	**510 236**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 197 101	1 754 770
Skattetrekk		12 961	16 137
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 210 062**	**1 770 907**
Sum omløpsmidler		**1 800 443**	**2 281 143**
SUM EIENDELER		**9 272 674**	**9 744 628**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sponviken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		**7 200**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-27 665 189	-28 377 643
Sum opptjent egenkapital		**-27 665 189**	**-28 377 643**
SUM EGENKAPITAL		**-27 657 989**	**-28 370 443**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	34 984 850	36 140 121
Borettsinnskudd	12	1 096 800	1 096 800
Sum langsiktig gjeld		**36 081 650**	**37 236 921**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		152 174	97 341
Leverandørgjeld		383 424	354 760
Skyldige off. myndigheter		42 388	47 055
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		163 622	168 166
Påløpne renter		9 470	10 941
Annen kortsiktig gjeld		97 935	199 886
Sum kortsiktig gjeld		**849 013**	**878 150**
SUM GJELD		**36 930 663**	**38 115 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 272 674**	**9 744 628**

Bergen,
Styret for Sponviken Borettslag

Morten Andrè Frantzen Styrets leder	Per Kåre Clausen Styremedlem	Ketil André Danielsen Merkesdal Styremedlem
Marius Jacobsen Styremedlem	Christine Fagersand-Thomassen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	7 684 416	7 451 640	7 675 000	7 906 000
3804	Utleie garasjeplasser	85 900	60 750	72 000	90 000
3810	Utleie lokaler	0	0	15 000	0
3812	Utleie parkeringsplasser	44 400	46 800	56 000	56 000
Sum felleskostnader		**7 814 716**	**7 559 190**	**7 818 000**	**8 052 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	106 000	60 000	120 000	120 000
3849	Diverse inntekter	12 000	2 844	0	0
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	8 074	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	3 650	3 650
Sum andre inntekter		**125 304**	**70 918**	**123 650**	**123 650**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,27

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	149 350	149 350	149 350	195 000
Sum styrehonorar		**149 350**	**149 350**	**149 350**	**195 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	6 000	6 000	6 000	7 500
Sum andre honorar		**6 000**	**6 000**	**6 000**	**7 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Undersentral	Undersentral	Porttelefon	Tidsur
Anskaffelseskost pr.01.01	62 438	131 250	373 865	32 056
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 438	131 250	373 865	32 056
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	62 438	131 250	373 865	32 056
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2009	2010	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeplass lekeapparater	Fibernett	Enwamatic vann-beh.anlegg	Opparbeidelse P-plasser
Anskaffelseskost pr.01.01	542 698	120 000	66 063	65 343
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	542 698	120 000	66 063	65 343
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	6 606	6 534
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	542 698	120 000	58 355	52 819
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 707	12 524
Anskaffelsesår	2013	2015	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	2

	Ladesystem for El-biler	2 Zaptec Pro ladere	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	323 816	35 000	0
Årets tilgang	0	0	35 465
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	323 816	35 000	35 465
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	6 999	6 578
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	323 816	19 249	6 578
Bokført verdi pr.31.12	0	15 750	28 886
Anskaffelsesår	2018	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	1 406	9 105	3 000	3 000
5901	Gaver ansatte	0	590	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	765	300	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	1 444	0	0	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	1 731	1 616	0	2 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	3 251	2 630	2 500	2 500
6300	Møtekostnader	2 500	2 500	5 000	5 000
6325	Renovasjon Boligselskap	100	600	1 000	1 000
6326	Snømåking og salting	108 954	117 078	150 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	29 124	19 057	25 000	25 000
6336	HMS	19 662	19 661	21 000	21 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 579	2 920	1 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	88 981	83 688	84 000	84 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	97	177	2 000	40 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	2 000	2 000
6370	Garasjer	0	2 330	5 000	5 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	63 185	0	0	0
6374	Ventilasjon	0	0	500	500
6375	TV/Internett	340 712	314 274	315 000	322 500
6377	Vakthold	26 035	26 354	26 000	26 000
6390	Andre driftskostnader	8 866	0	2 000	2 000
6391	Diverse serviceavtaler	85 634	167 241	164 000	164 000
6630	Egenandel ved skade	0	22 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	4 112	6 405	5 000	5 000
6845	Kopiering	2 825	0	0	0
6860	Kursutgifter	23 100	0	20 000	20 000
6900	Telefonutgifter	0	4 773	0	0
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	0	375	0	0
6940	Porto	725	0	1 000	1 000
7020	Vedlikehold bil, traktor og tilhenger	182	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	1	-1	0	0
7770	Bankgebyr	251	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	3 473	4 546	5 000	5 000
7790	Andre kostnader	2 050	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**822 619**	**810 094**	**864 000**	**914 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	0	1 000	1 000
6503	Annet driftsmateriell	9 735	2 427	6 000	6 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	971	217	10 000	10 000
6506	Porttelefoni	0	0	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	18 484	12 404	10 000	10 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	5 000	5 000
6540	Inventar	0	0	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	1 422	34 767	2 000	2 000
6553	Abonnement og lisenser	30 834	17 395	30 000	30 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**61 447**	**67 211**	**84 000**	**84 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	53 682	3 787	5 000	5 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	739 734	3 814	30 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	45 594	357 503	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	513 232	134 977	110 000	110 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	13 125	5 000	5 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	6 363	2 000	2 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	72 450	0	1 000	1 000
6614	Vedlikehold maling	21 715	14 140	25 000	25 000
6615	Vedlikehold låssystemer	28 491	358 371	0	5 000
6616	Vedlikehold tak	866	0	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold		**1 475 764**	**892 080**	**228 000**	**253 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bygninger

	Garasjer	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	355 034	7 052 327
Anskaffelseskost pr.31.12	355 034	7 052 327
Bokført verdi pr.31.12	355 034	7 052 327
Anskaffelsesår	2000	1964

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	36 081 650	37 236 921
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	7 407 362	7 407 362

Note 13 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-27 665 189	-28 377 643

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 5,54%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2015	6 450 000	
Nedbetalt tidligere	6 127 500	
Nedbetalt i år	322 500	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2025		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 5,04%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2016	32 200 000	
Nedbetalt tidligere (Økt lånebeløp i 2022 med kr 6.000.000)	-3 617 621	
Nedbetalt i år	832 771	
Lånesaldo 31.12		34 984 850
Beregnet innfrielsesdato: 14.01.2048		
Sum langsiktig gjeld		**34 984 850**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 060 575

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 12131238078	69	0	0
Lån Dnb Bank ASA 12132612216	17	500 574	8 509 758
	1	500 573	500 573
	42	484 548	20 351 016
	12	468 627	5 623 524

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 402 993**	**1 736 096**
Periodens resultat	712 455	1 048 999
Årets avskrivninger	26 719	20 141
Årets investeringer	-35 465	0
Avdrag lån	-1 155 271	-1 402 242
Endring i disponible midler	**-451 563**	**-333 103**
Disponible midler 31.12.	**951 430**	**1 402 993**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

Name	Date
Frantzen, Morten Andre	**2026-02-18**

Identification

bankID Frantzen, Morten Andre

Name	Date
Clausen, Per Kåre	**2026-02-20**

Identification

bankID Clausen, Per Kåre

Name	Date
Jacobsen, Marius	**2026-02-18**

Identification

bankID Jacobsen, Marius

Name	Date
Fagersand-Thomassen, Christine	**2026-02-20**

Identification

bankID Fagersand-Thomassen, Christine

Name	Date
Merkesdal, Ketil A D	**2026-02-20**

Identification

bankID Merkesdal, Ketil A D

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sponviken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sponviken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: TX7E4-16550-9LVN8-24YG3-CCVEU-TMYY2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TX7E4-16550-9LVN8-24YG3-CCVEU-TMYY2

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-20 18:31:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TX7E4-16550-9LVN8-24YG3-CCVEU-TMYY2

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

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

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

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

Dagsorden punkt 4: Styrehonorar

Opplysning:

Generalforsamlingen vedtok i 2018 å indeksregulere Styrehonoraret etter konsumprisindeksen. Dette har ikke skjedd siden 2018 da styret i medlidenhet og solidaritet med beboere har valgt å holde det uendret pga. andre årsaker som har økt felleskostnadene. Dette knyttet til rehabilitering av bad og rehabilitering av vinduer.

På grunn av mange år uten økning av styrehonnoraret har styret et ønske om å endre dette nå. Styret foreslår en økning som vil sidestille styrehonnoraret med andre borettslag vi kan sammenligne oss med.

- **Styrehonorar for 2026 blir foreslått økt fra 149.350,- til 195.000,- NOK**

Dette på bakgrunn av beregninger gjort med BOB's egen gjennomsnitts kalkulator.

- **Valgkomitéens honorar på 6000,- foreslås økt til 7500,- NOK**

Dette på bakgrunn av at denne summen har også stått stille i mange år.

Dagsorden punkt 5: Valg av styre:

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder:
Forslag på styreleder for perioden 2026 – 2028:

Christine Fagersand – Thommasen

Andre forslag:

_____

Styremedlem:
Forslag på styremedlem for perioden 2026 – 2028:

Katarina Tangen

Andre forslag

_____

VARAMEDLEMMER: (Velges for 1 år)

Første Varamedlem: (forslag)

Hedda Carlsen

Andre Varamedlem: (forslag)

Martin Brue Bjørnestad

INNSTILLING PÅ VALGKOMITE FOR 2026 TIL 2027:

Forslag: Dag Helge Lavik

Forslag: Annette Storaker Frantzen

Forslag: Cathrine Moland Olsson

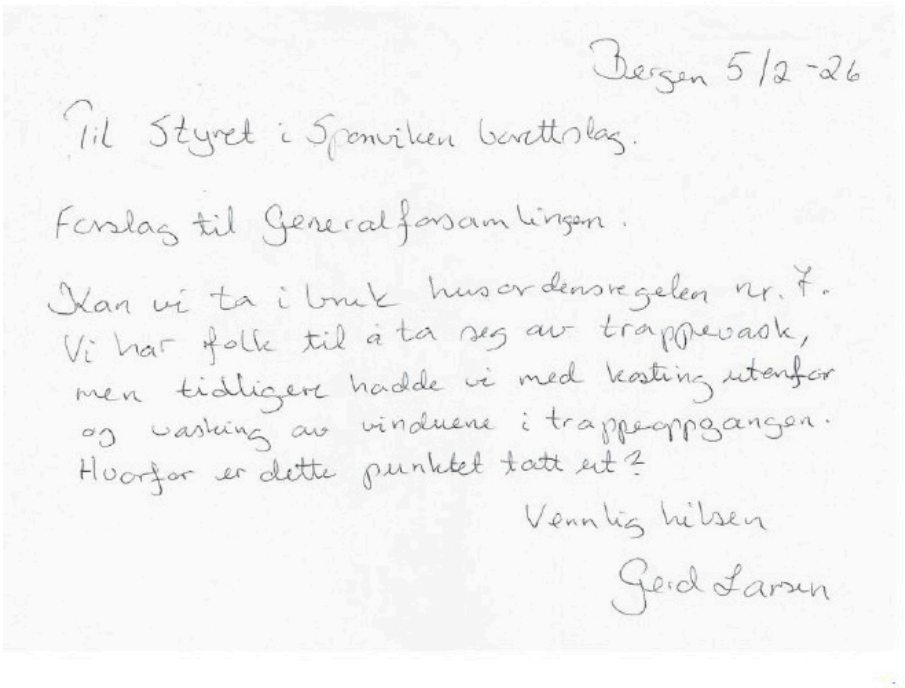
Dagsorden punkt 6: Saker fra styret:

Ingen saker fra styret.

Dagsorden punkt 7: Andre innkomne saker:

Gerd Larsen i 70 C skriver følgende:

«Kan vi ta i bruk husordensregel nr. 7. Vi har folk til å ta seg av trappevask, men tidligere hadde vi med kosting utenfor og vasking av vinduene i trappegangen. Hvorfor er dette punktet tatt ut?»



Bergen 5/2 -26

Til Styret i Sparviken borettslag.

Forslag til Generalforsamlingen.

Kan vi ta i bruk husordensregelen nr. 7.
Vi har folk til å ta seg av trappevask,
men tidligere hadde vi med kosting utenfor
og vasking av vinduene i trappeoppgangen.
Hvorfor er dette punktet tatt ut?

Vennlig hilsen

Gerd Larsen

Styret oppfatter det som at Gerd Larsen henviser til tidligere punkt 7 før husordensreglene ble revidert i mars 2023.
Dette punktet ble da fjernet fordi styret ser på det som litt avleggs å ha vaskelister og rengjørings lister som påtvinger beboere å gjøre arbeid på rundgang i et moderne samfunn med delvis innkjøp av tjenester og der dugnadsånden er til dels fallende med travlere hverdager for familier.

Styret foreslår av den grunn å forkaste forslaget og ikke gjeninnføre tidligere husordensregel på nytt, men heller fortsette å oppfordre og oppmuntre til godt naboskap, god dugnadsånd og at dette kan gjøres når det trengs av beboere som er kapabel til det og med dugnadslønn.
F. eks. før 17.mai, før jul, før påske, etc.

Fremmøteregistrering.

Fremmøteregistrering ved Generalforsamlingen i Sponviken Borettslag tirsdag 23. mars 2026.

Eget fremmøte for andelsleilighet nr:
(Hver bolig har en stemme)

Andelseier: _____

Fullmakt fra annen andelseier:
(Hver andelseier kan bare ha fullmakt for en annen andelseier)

Gjelder andelsleilighet nr: _____
Jeg kan ikke stille selv på Generalforsamlingen og gir fullmakten min til:

Andelseier: _____
(BLOKKBOKSTAVER)

Andelseierens fullmakt underskrives av fullmaktsgiver:

Dato: ..... Signatur: .....

(Denne siden må medbringes på generalforsamlingen)

SPONVIKEN BORETTSLAG
Vardeveien 70 – 76 Post nr 5141 Fyllingsdalen
E-post sponviken@gmail.com

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Sponviken borettslag avholdt 23.03.2026 kl. 18.00 i Sælen Kirke.

Tilstede:

Fra Styret: Morten Frantzen
Christine Fagersand-Thomassen
Ketil Merkesdal
Marius Jacobsen
Per Kåre Clausen

Hedda Carlsen
Martin Brue Bjørnestad

1 **Konstituering:**

a) **Godkjenning av innkalling:**
Innkalling utsendt 11.03.2025
Vedtak: ***Godkjent***

b) *Antall andelseiere til stede:* ***22***
Antall godkjente fullmakter: ***2***
Antall stemmeberettigede totalt: 24
Godkjent

c) **Valg av møteleder:**
Forslag **Morten Frantzen**
Vedtak: ***Vedtatt***

d) **Valg av referent:**
Forslag: **Christine Fagersand-Thomassen**
Vedtak: ***Vedtatt***

e) **Valg av protokollunderskrivere:**
Forslag **Kjersti Nesbø og Rita Didriksen**
Vedtak: ***Vedtatt***

f) **Valg av tellekorps:**

Forslag: **Egil Benjaminson og Per Kåre Clausen**

Vedtak: ***Vedtatt***

g) **Godkjenning av dagsorden**

Forslag: Dagsorden ble godkjent

Vedtak: ***Godkjent***

2. Behandling og godkjenning av styrets rapport 2025

Styrets rapport for 2025 ble gjennomgått punktvis.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet gjennomgått av kasserer Per Kåre Clausen.

Vedtak: ***Budsjett for 2025 fremlagt til orientering.***
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Styrehonorar:

Kommentar fra styret om økt styrehonorar:
Det ble bestemt på generalforsamlingen 2018 å indeksregulere styrehonoraret etter konsumprisindeksen. Styret foreslo nå etter mange år uten regulering, en økning til 195.000,- i tråd med BOBs egen gjennomsnittskalkulator for styrehonorarer.
Valgkomiteens honorar foreslått økt fra 6000,- til 7500,-.

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av styre:

Forslag fra valgkomiteen:

Styret for perioden 2025 / 2026: ***Vedtak:***

Styreleder (2 års periode)
Christine Fagersand-Thomassen — Antall stemmer: 24
Andre forslag: — Antall stemmer:
Vedtak: ***Vedtatt*** — ***Velges for 2 år***

Styremedlem (2 år) Katarina Tangen — Antall stemmer: 24
Andre forslag: — Antall stemmer:
Vedtak: ***Vedtatt*** — ***Velges for 2 år***

Varamedlem 1: Hedda Carlsen — Antall stemmer: 24
Andre forslag — Antall stemmer:
Vedtak: Vedtatt — Velges for 1 år

Varamedlem 2: Martin Brue Bjørnestad — Antall stemmer: 24
Andre forslag — Antall stemmer:
Vedtak: Vedtatt — Velges for 1 år

Forslag fra valgkomiteen:

Valgkomite for perioden 2025/2026:
Vedtak:

Dag Helge Lavik	(på gjenvalg)	Godkjent
Annette Storaker Frantzen	(på gjenvalg)	Godkjent
Cathrine Moland Olsson	(på gjenvalg)	Godkjent

6: Saker fra styret:

- Ingen saker fra styret

7: Andre innkomne saker:

- Gerd Larsen fremmer sak om å gjeninnføre vaske og-kostelister.
  Alle beboere plikter å holde rent og ryddig i fellesarealer.

Vedtak: Ikke gjeninnføring av vaskelister enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen ble hevet kl: 1844

Fyllingsdalen 23.03.2026

Møteleder

Referent

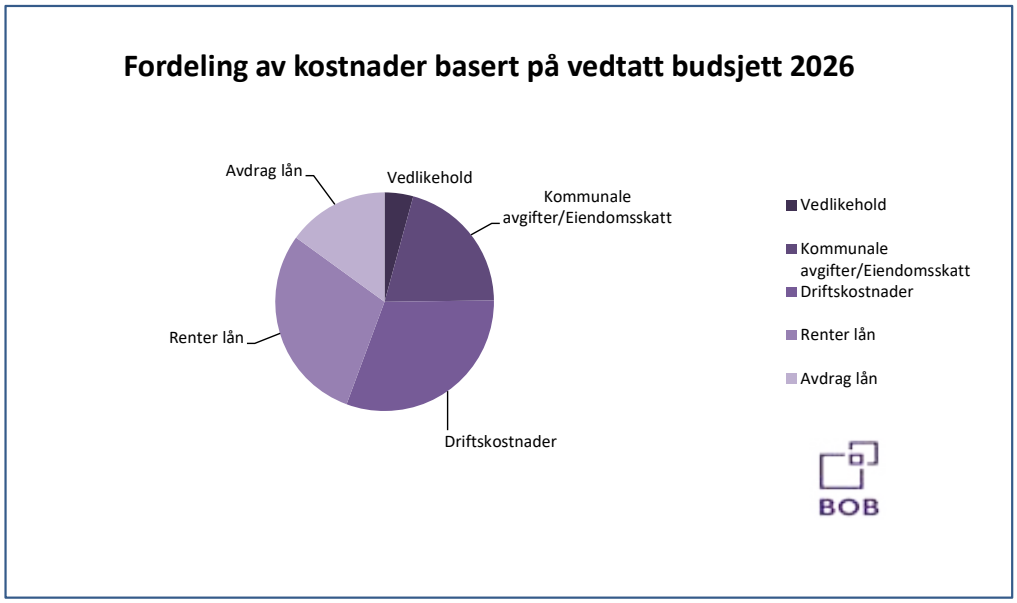
Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Boligselskapets navn	**231**	**SPONVIKEN BORETTSLAG (0231)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	253 000	3 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 230 000	15 %
Driftskostnader	1 842 465	23 %
Renter lån	1 752 500	21 %
Avdrag lån	897 500	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	2 200 185	27 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	8 175 650	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



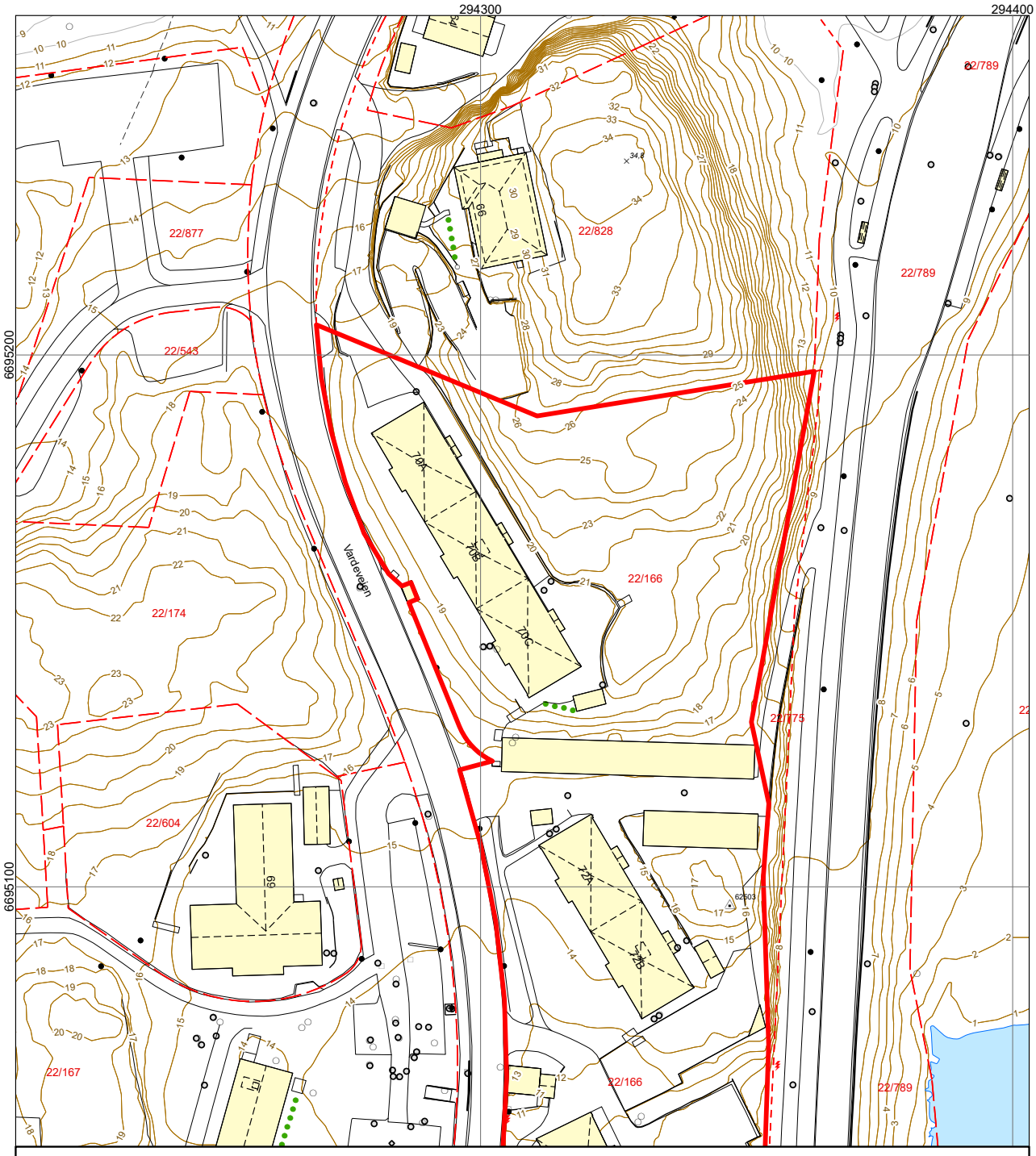
BOB BBL
desember 2025

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 15.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/166/0/0
Adresse: Vardeveien 70B m.fl.



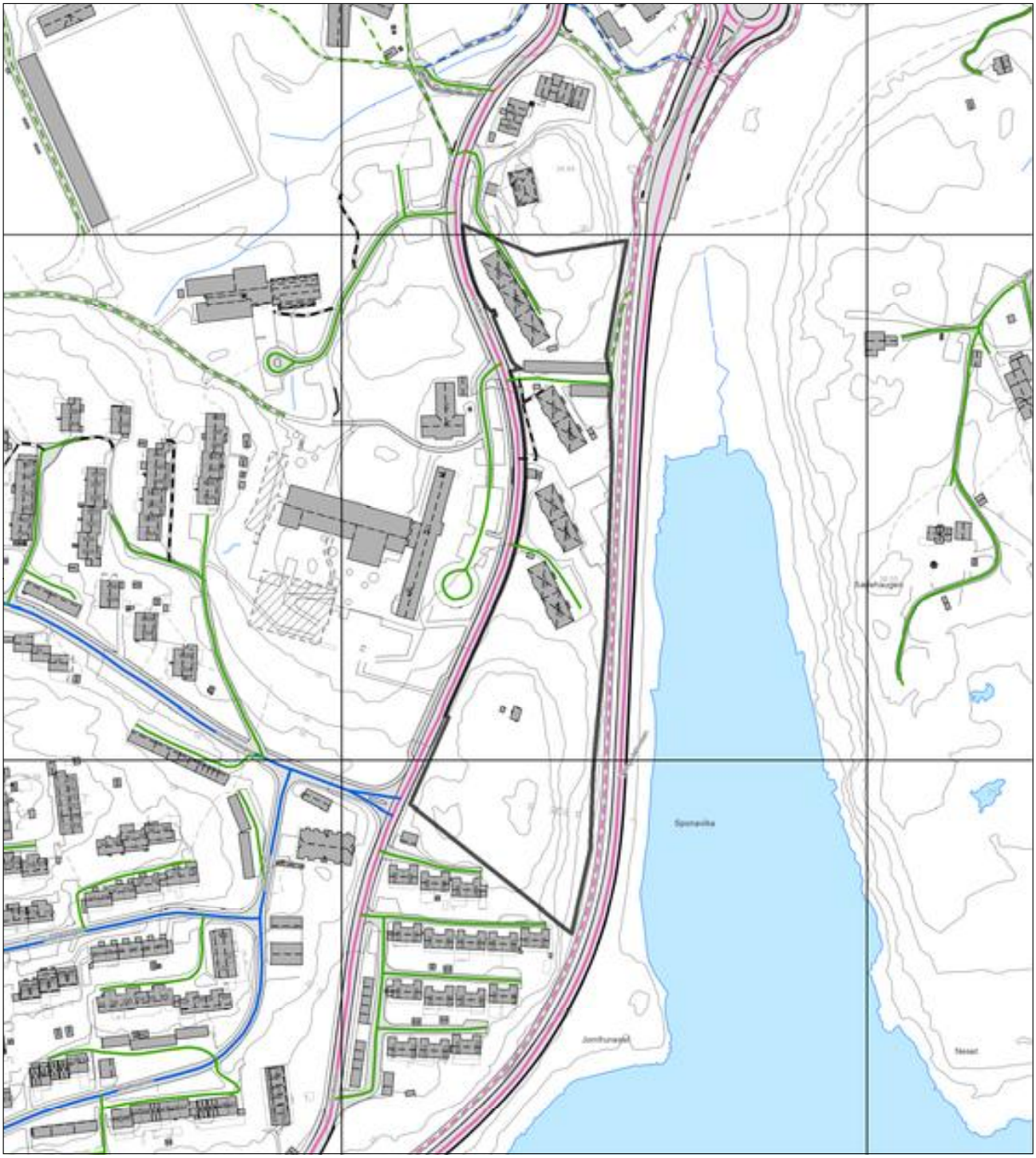
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/166/0/0
Adresse: Vardeveien 70B, 5141 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/166/0/0
Utlistet 15. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258931496	Grunneiendom	0	Ja	25 811,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11020000	30	FYLLINGSDALEN. VARDEOMRÅDET, BOLIGFELT 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.09.1959		78,1 %
11945000	33	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 828, PLAN FOR BEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.06.1995	190330215	0,9 %
11140000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.02.1963		< 0,1 % (11,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11945000	110 - Boliger	0,5 %
11945000	710 - Felles avkjørsel	0,3 %
11945000	613 - Friluftsområde	0,1 %

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	91,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	8,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	57,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	27,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11850000	30	FYLLINGSDALEN. LYNGHEIM, TOMT FOR BARNEINSTITUSJON	3	-
3940000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 174, SÆLEN, REGULERINGSENDRING	3	-
11110101	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 174, SÆLEN KIRKE, UTVIDELSE AV KIRKETOMTEN	3	199937403
11030001	31	FYLLINGSDALEN. TRASE FOR DEL AV HOVEDVEIEN FRA VESTRE SÆLEN GÅRD TIL SKORPHAUGEN	3	-
11020002	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I (VARDEN), TOMTEAREAL A	3	-
11110100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 174, KIRKETOMT, ADMINISTRASJONSBYGG, FOTBALLBANE	3	190000916
11110000	30	FYLLINGSDALEN. SYDVESTRE DEL, FELLESANLEGG SKOLER ETC.	3	-
60100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22, RUNDKJØRING RV 540 FYLLINGSDALSVEIEN - ALLESTADVEIEN	3	200715512
60720000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., FV 540 FYLLINGSDALSVEIEN, KOLLEKTIVFELT OG SYKKELVEG M.M. ALLESTADVEIEN - SKARPHAUGEN	3	200715515
62480000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., SÆLEVATNET	10	201216446

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

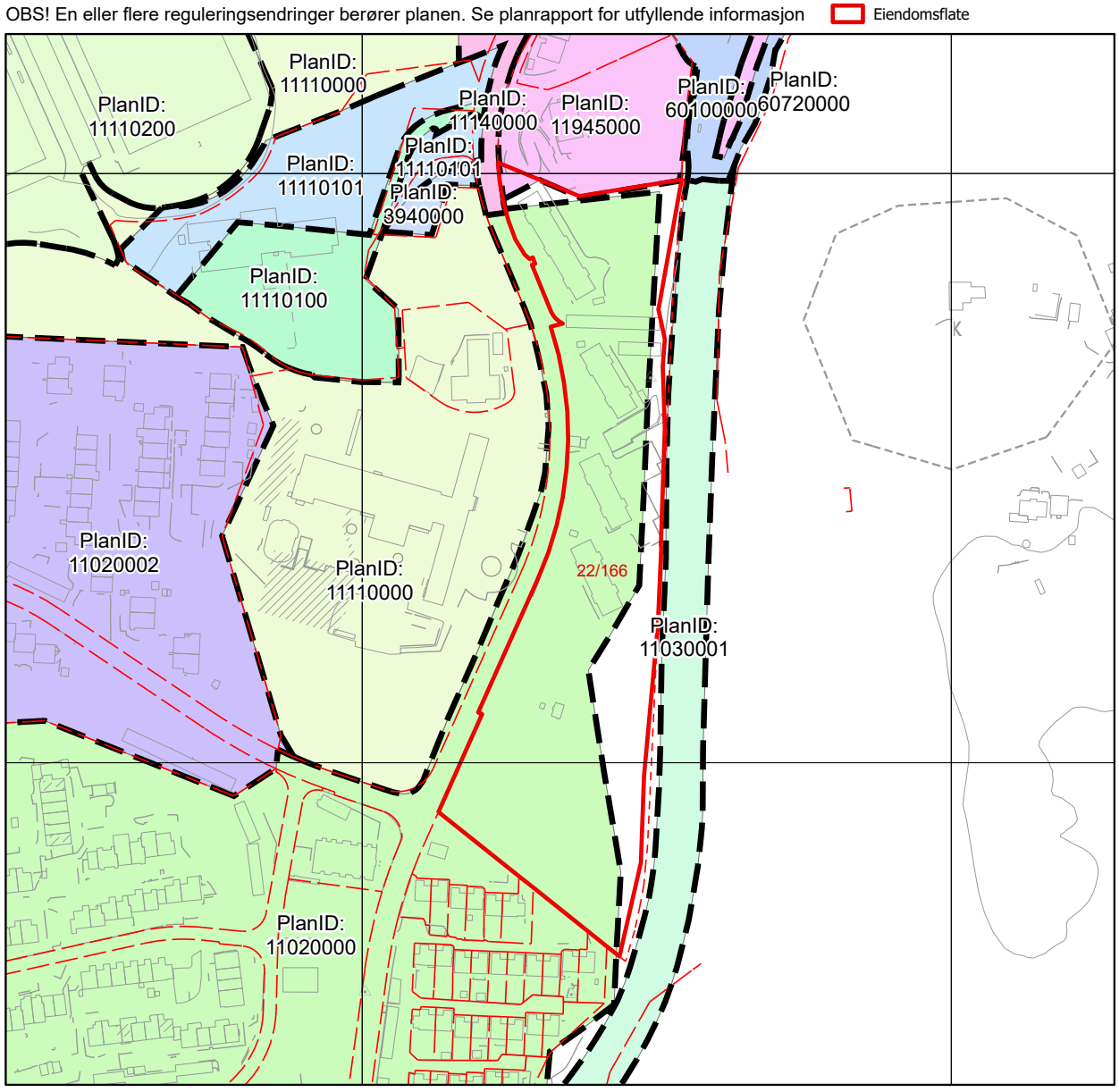
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166
Dato: 15.06.2026 Adresse: Vardeveien 70B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11945000, 11020000, 11140000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

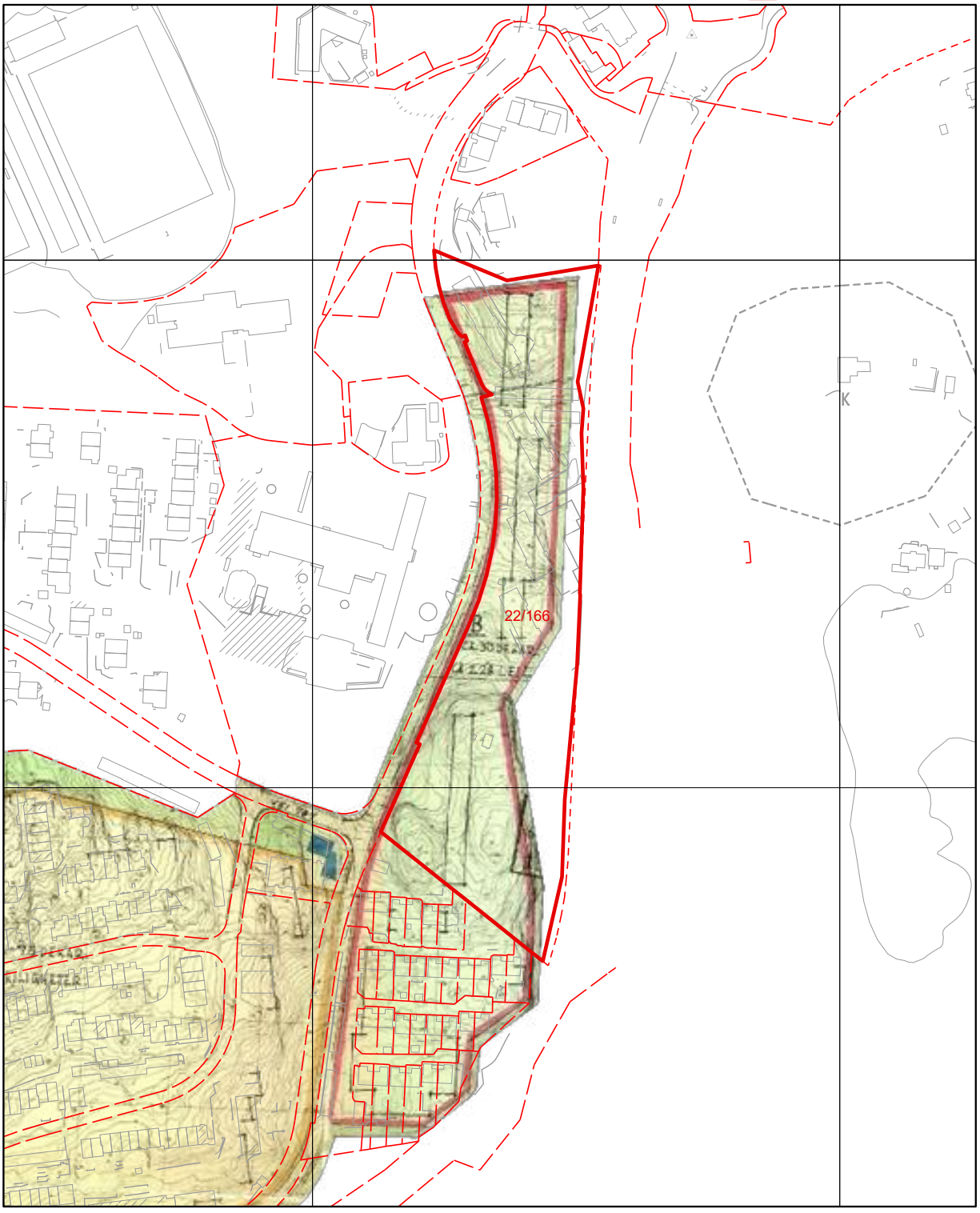
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166
Dato: 15.06.2026 Adresse: Vardeveien 70B m.fl.

N

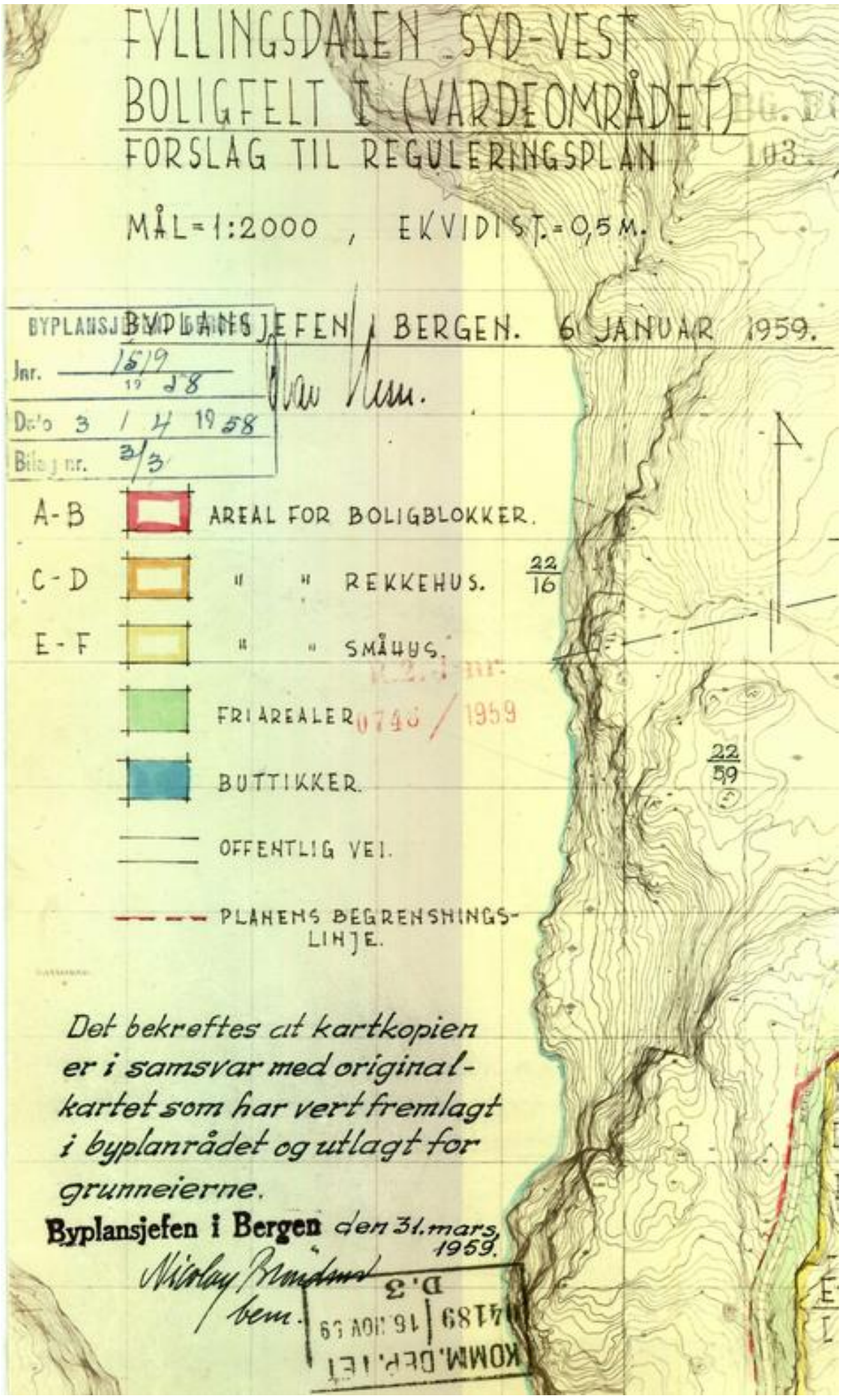
PlanID(er): 11945000, 11020000, 11140000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


FYLLINGSDALEN SYD-VEST
BOLIGFELT I (VARDEOMRÅDET)
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
MÅL=1:2000 , EKVIDIST.=0,5 M.
BYPLANSJEFEN I BERGEN. 6 JANUAR 1959.
Jnr. 1619 / 58
Dato 3 / 4 1958
Bilag nr. 2/3
A-B AREAL FOR BOLIGBLOKKER.
C-D " " REKKEHUS.
E-F " " SMÅHUS.
FRIAREALER
BUTTIKKER.
OFFENTLIG VEI.
PLANENS BEGRENSNINGS-LINJE.
22/16
22/59
Det bekreftes at kartkopien er i samsvar med original-kartet som har vert fremlagt i byplanrådet og utlagt for grunneierne.
Byplansjefen i Bergen den 31. mars 1959.
Nicolay Rømdahl
bem.
KOMM. DEP. I ET
16 NOV 59
4189
D. 3

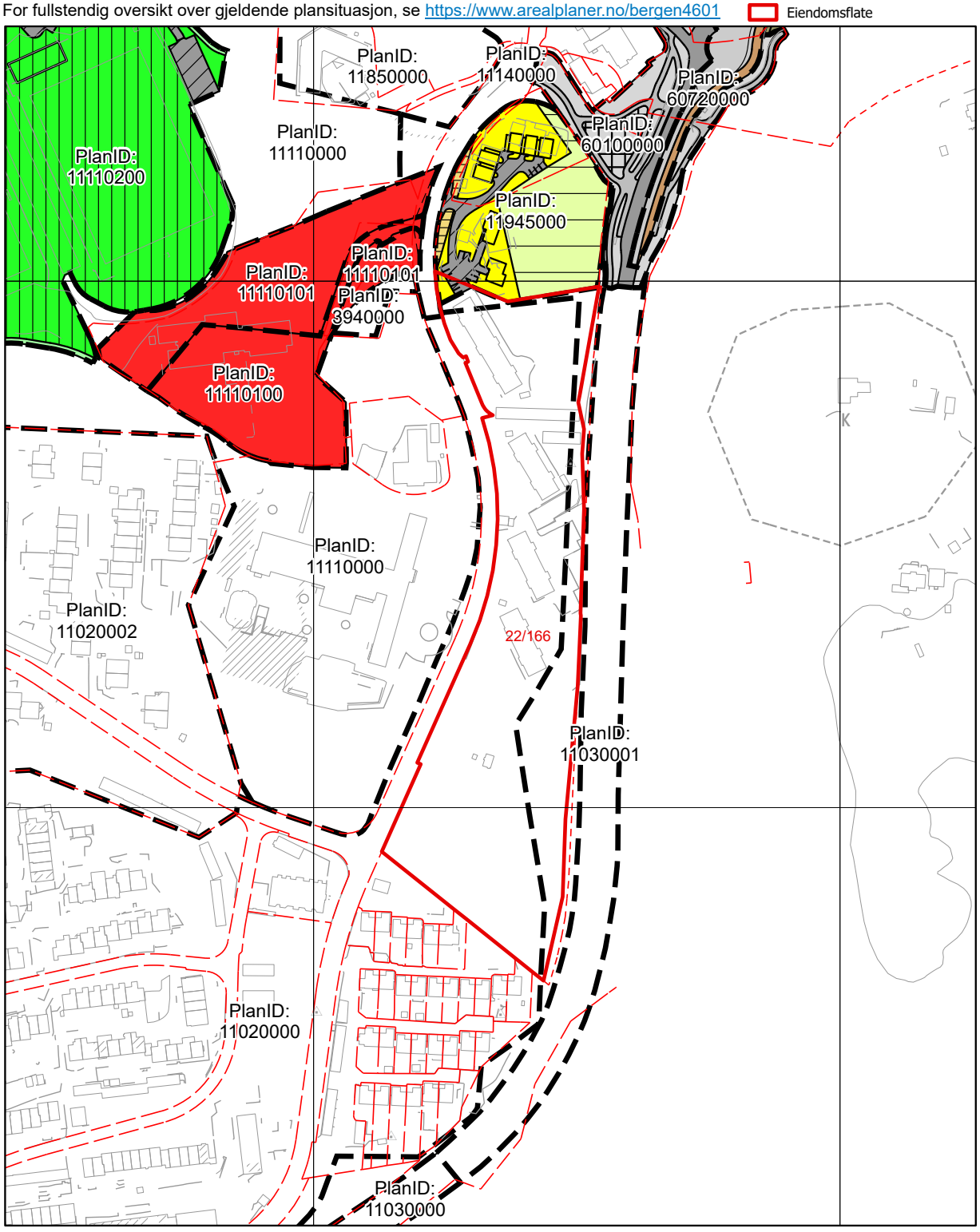
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166
Dato: 15.06.2026 Adresse: Vardeveien 70B m.fl.

PlanID(er): 11945000, 11020000, 11140000

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



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Turveg
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Arealformål PBL §12-5

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2060 - Kollektivnett

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

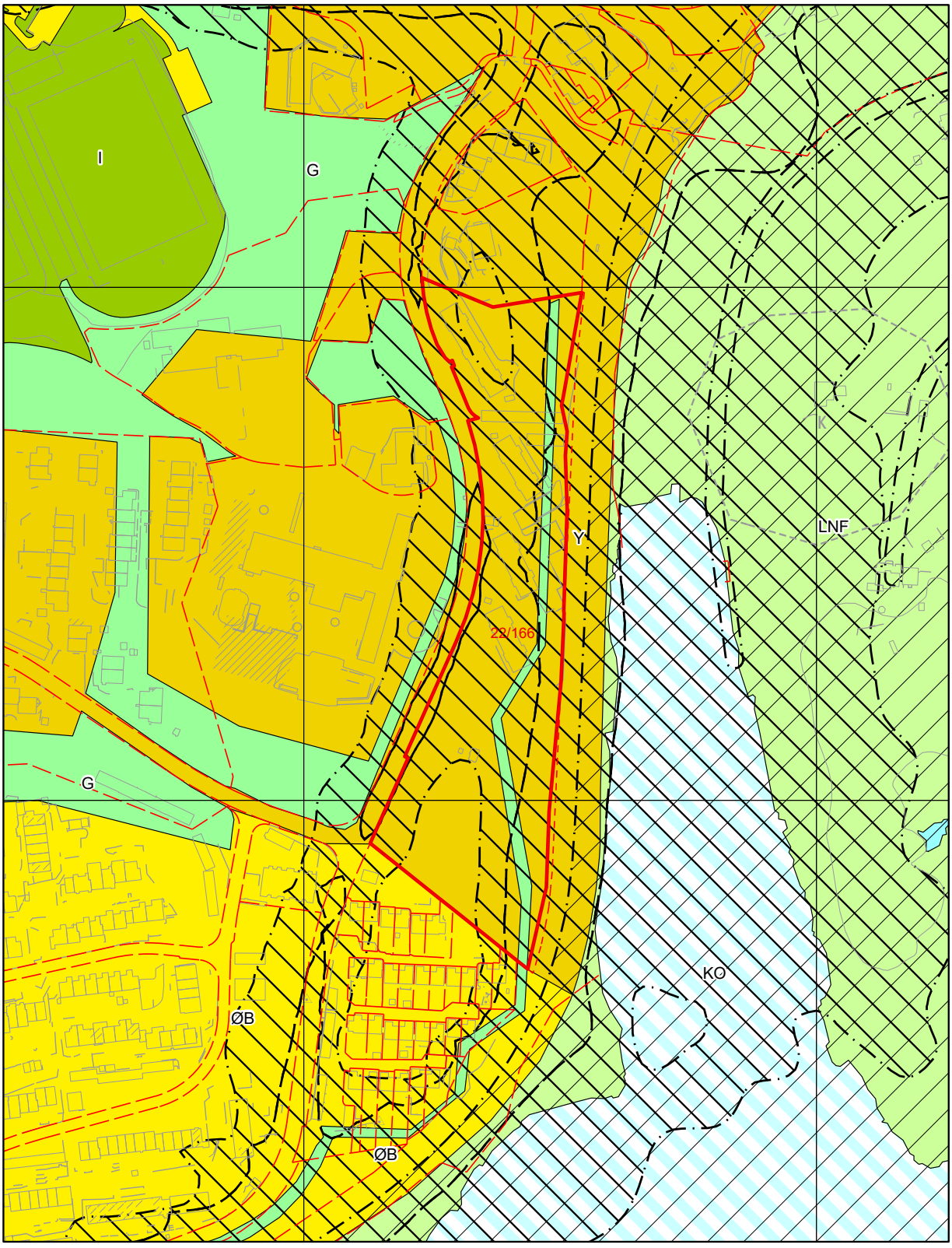
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 15.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/166
Adresse: Vardeveien 70B m.fl.

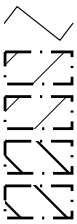
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

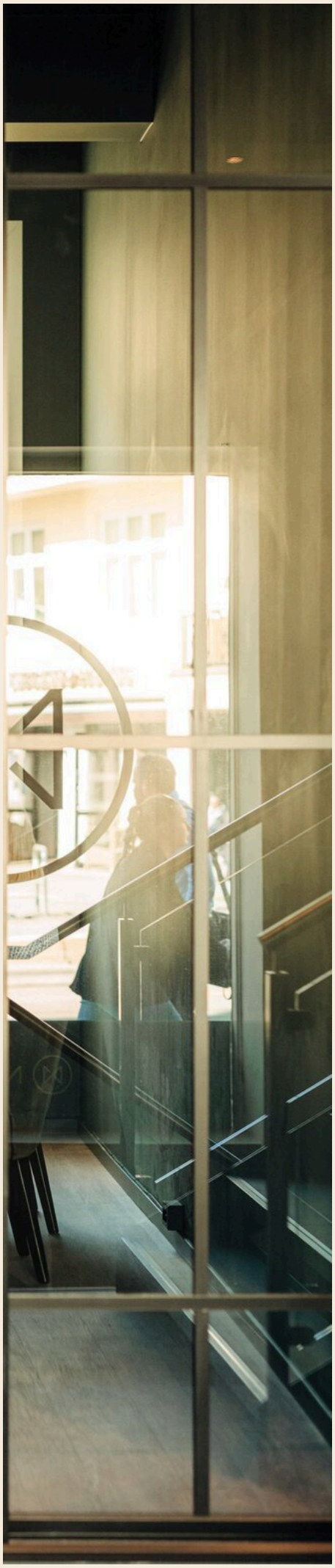
Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0204/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vardeveien 72A 5141 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 22, bnr 166 i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Sommer
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
b.sommer@nordvikbolig.no
913 10 871



Marcus Skudal Ellingsen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Bergen Vest
m.ellingsen@nordvikbolig.no
404 56 462

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