DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vardeveien 76A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Vardeveien 76 A, 5141 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 166

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3568 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ2040

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

KNUT FARESTVEDT
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER

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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

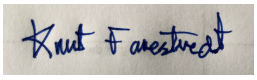
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i bygget 1. etasje.
Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, 3 stk. soverom, kjøkken, bod og stue. Utgang til altan fra stue på 6 m² og til tørkealtan på 4 m² fra bad/vaskerom.

Opplyst at bad/vaskerom ble oppusset i 2018, og at det ble installert ny varmepumpe i 2024. Vinduene er fra 2021.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på ca. 10 m² i u-etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Lavblokk oppført i 1967.

Grunnmur og fundamenter av betong.
Bærende konstruksjoner av betong. Fasader er kledd med fasadeplater, samt mindre partier med trekledning (ved terrasser). Gavelvegger er forblendet med murt teglstein.
Flat tak-konstruksjon av betong.
Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membrantekking

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som yttervegger, fasader og yttertak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndig vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger etc.) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningssakkyndig ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

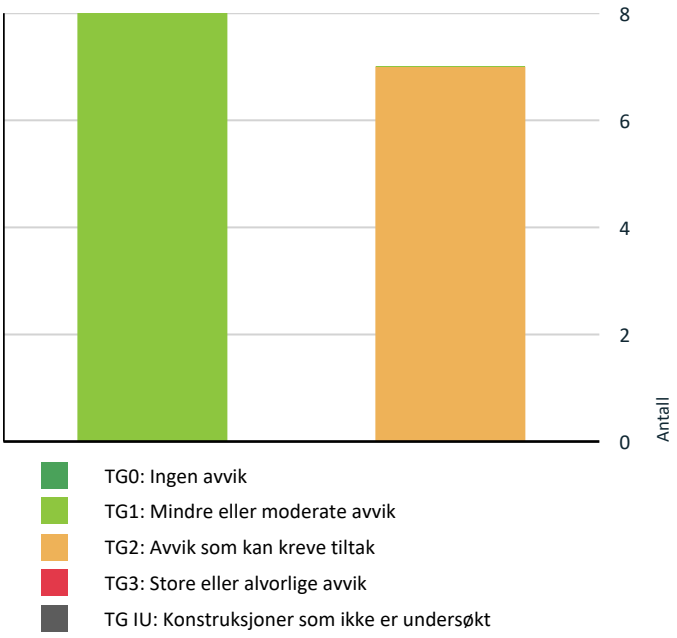
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.

Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og skjulte feil og mangler:
Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Slett huntonitt dørblad i B-30 (brannkrav) kvalitet.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

2 stk. panelede tredører med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med noe slitasje.
Konsekvens: Eldre dører kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Dørene må vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altaner av betongdekke, rekkverk av betong.

Punktet her gjelder for "Balkonger, verandaer, altaner og lignende", som er direkte en del av boligens konstruksjon, dvs. understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer. Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkong over innvendige rom (takterrasse), skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting hvis mulig.

Merk: Dette punktet gjelder ikke for terrassedekker og plattinger på terreng, slike konstruksjoner regnes som opparbeidelse av hage og er ikke en del av selve boligens konstruksjon, selv om eventuelt platting/terrassedekke går mot boligens yttervegg. Det er kun boligen som tilstandsvurderes i denne rapport. Det er ikke utført tilstandsvurdering av tomt eller opparbeidelse av hage da slike forhold ikke er omfattet av forskriften ("Forskrift til tryggere bolighandel"), vær klar over dette.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt strie, tapet.
Himling: Hvite huntonitt takplater, malt betong.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt iht. forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skade på et parti av parkettgulvet i entré/gang, muligens som følge av søl fra en potteplante.
Konsekvens: Skaden gir et redusert estetisk og bruksmessig inntrykk. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.
Tiltak: Det skadde partiet kan mulig lokal utbedres eller vurdere skiftes etter behov og ønsket standard.
Årsak: Skaden antas å skyldes lokal fuktbelastning eller søl.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og hvite huntonitt takplater med spotlights. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning.
Utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater med spotlights.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hull i veggflis etter tidligere dusjvegger (hullene er silikonert).
Konsekvens: Hull i flis kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom silikonforseglingen ikke er tett over tid.
Tiltak: Silikonforseglingen bør kontrolleres og ved behov fornyes.
Ved eventuell oppgradering av badet bør hullene utbedres på en mer permanent måte.
Årsak i dette tilfelle er hull i veggflis etter tidligere monterte dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke tilfredstillende (utenfor dusjsone) ihht. dagens preaksepterte løsninger.
Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).
I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

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).
Konsekvens: 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.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning.
Utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil.

Vurdering av avvik:

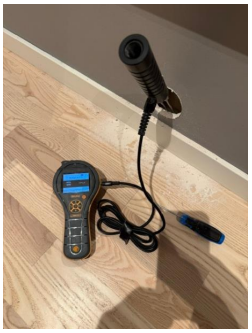
• Våtrommet er utstyrt med naturlig ventilasjon via en passiv ventil/spalteventil.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir utilstrekkelig og væravhengig luftutskifting. Dette medfører forlenget uttørkingstid etter dusjing og bading, noe som gir en vedvarende høy fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjoner. Over tid øker dette risikoen for mikrobiell vekst (mugg og sopp).
Anbefalt tiltak: For å sikre tilfredsstillende fuktutlufting anbefales det (hvis mulig) å etablere mekanisk avtrekk (f.eks. en fuktstyrt baderomsvifte). Det må samtidig påses at det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet for å oppnå fungerende sirkulasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entre. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.
Merk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon og ventilator.
Røropplegg for oppvaskmaskin.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder og informasjon fra eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Radiator

Beskrivelse

Leiligheten har radiator i stue.

Anlegget er felles for laget, det er opplyst fra eier at laget har fast service avtale med firma som sørger for jevnlig
tilsyn og sikker drift ihht. retningslinjer for denne type installasjoner.
Teknisk tilstand på anlegget er følgelig ikke videre kontrollert av underskrevne, da dette krever spesialkompetanse.
Tilstandsgrad er ikke satt, kun info fra eier om drift/ serviceavtaler, og ellers opplysninger fra eier om at anlegget fungerer tilfredsstillende.

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 med automatsikringer plassert i yttergang.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.

c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Løs ledning ved utslagsvask på bad/vaskerom. Provisoriske skjøteledninger til elektrisk markise på altan.
Tiltak: Ledningene bør kontrolleres, festes og utbedres av elektriker.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Tilstandsrapport

HMS avvik:

Altaner:
Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko ihht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (komfyrvakt):
Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

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

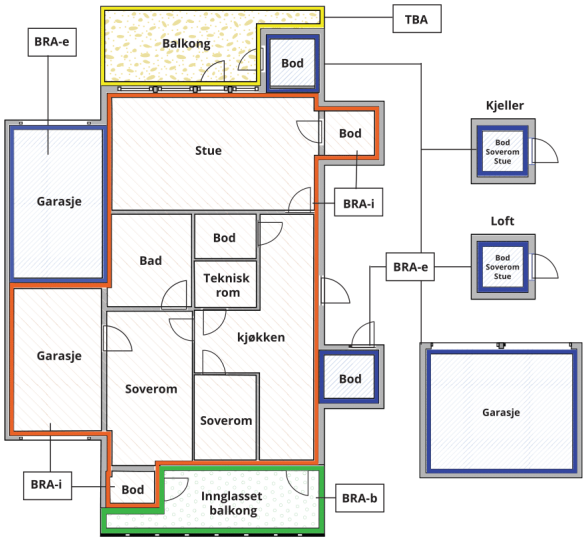
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		10		10	
1. etasje	80			80	10
SUM	**80**	**10**			**10**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		Ekstern bod	
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, 3 stk. soverom, kjøkken, bod, stue, utgang til altan på 6 m² fra stue og til tørkealtan på 4 m² fra bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 8,40 m²
- Bad/vaskerom 8,20 m²
- Soverom 6,10 m²
- Soverom 6,10 m²
- Soverom 10,60 m²
- Kjøkken 10,30 m²
- Bod 3,10 m²
- Stue 24,00 m²

- Altan 6,00 m² (TBA)
- Tørkealtan 4,00 m² (TBA)

- Ekstern bod i u-etasje 10,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig av hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Gerry Mattson og Buajan Namtamta	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Vardeveien 76 A

Hjemmelshaver
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, Sponviken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SPONVIKEN BORETTSLAG	951931047	H0101	BOB BBL	Namtamta Buajan, Mattson Gerry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	23.09.2026	

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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Egenerklæring

Vardeveien 76A, 5141 FYLLINGSDALEN

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vardeveien 76A	Vardeveien 76A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten hele tiden til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mattson, Gerry

Selger

Namtamta, Buajan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad og rørledninger ble totalrenovert av UNIK i borettslaget regi

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Unik

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble skiftet vinduer i hele borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert noen stikk kontakter i gang og stue. Ny varmepumpe i leiligheten Nye kontakter på altan

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vel blåst

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

For noen år siden

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er monter 2 markiser over vinduer stue / kjøkken altan
Ny inngangsdør til leiligheten

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27343966

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Buajan Namtamta	**2026-09-17**	**Gerry Mattson**	**2026-09-17**

Identification

Buajan Namtamta

Identification

Gerry Mattson

Signicat

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



SPONVIKEN BORETTSLAG

Vardeveien 70 – 76, 5141 Fyllingsdalen
E-post: sponviken@gmail.com

Husordensregler

1. Formål

Husordensreglene skal bidra til et trygt, trivelig og godt bomiljø. Alle beboere, eiere, leietakere og besøkende plikter å vise hensyn og opptre slik at andre ikke påføres unødvendig støy, lukt eller andre ulemper.

2. Ro og hensyn

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Høylytt musikk, roping, skriking, uvarslet feststøy eller annen unødvendig støy skal unngås hele døgnet, og særlig i dette tidsrommet.
Ved selskap skal det tas hensyn til naboene. Musikk og lydnivå skal dempes etter kl. 23.00. Varsling av naboer fritar ikke for plikten til å unngå sjenerende støy.
Det oppfordres til å varsle hele blokken, av hensyn til naboskapet.

3. Oppussing og støyende arbeid

Banking, boring, sliping og annet støyende arbeid er tillatt mandag–fredag kl. 08.00–20.00 og lørdag kl. 09.00–18.00. Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt. Ved boring eller meisling i betong eller mur skal naboene varsles minst én dag i forveien. Støyende husholdningsapparater skal ikke brukes på nattestid.

Ved legging av laminat, parkett eller tilsvarende harde gulv skal det benyttes støydempende underlag av god kvalitet.
Det oppfordres til å varsle hele blokken, av hensyn til naboskapet.

4. Røyking og sjenerende lukt

Røyking på balkonger, terrasser og uteplasser skal skje med hensyn til naboene. Røyk, lukt eller annen virksomhet som trekker inn i andre leiligheter eller uteplasser og medfører vesentlig sjenanse, skal opphøre eller begrenses. Bruk av vannpipe, e-sigaretter eller andre produkter som avgir sterk lukt omfattes også.

5. Balkonger

Tørking av tøy er tillatt når dette ikke er til sjenanse. Banking av tepper og matter fra balkong er ikke tillatt. Balkonger skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring som medfører fare eller sjenanse.

6. Grill

Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Det skal tas hensyn til røyk og lukt.

7. Barn og fellesarealer

Lek i oppganger, trapperom og kjellerganger er ikke tillatt. Fellesarealer skal holdes ryddige.

8. Fellesarealer

Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres på anvist sted. Oppganger og rømningsveier skal holdes frie. Ved tilgrising plikter beboer å rydde etter seg.

9. Kjeller

Brannfarlige væsker, gass og annet farlig materiale skal ikke oppbevares i strid med gjeldende regler.

10. Avfall

Avfall skal sorteres og emballeres forsvarlig. Er container full skal avfallet tas med tilbake. Avfall skal ikke settes utenfor bosshuset eller på gulvet i bosshus.
BIR's retningslinjer for avfallssortering er til enhver tid gjeldende, og hentedato fastsettes/endres utenfor Styrets kontroll.

11. Husdyr

Den som ønsker å anskaffe husdyr, skal sende skriftlig søknad til styret. Før styret behandler søknaden, skal søkeren innhente skriftlig samtykke fra samtlige beboere i egen oppgang. På bakgrunn av søknaden og innhentede samtykker avgjør styret om dyrehold kan godkjennes.
Dyreeier plikter å sørge for at husdyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere gjennom støy, lukt, aggressiv atferd eller forsøpling. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og fellesarealer skal holdes fri for dyrehår og annen tilgrising.

Ved gjentatte eller vesentlige brudd på disse bestemmelsene kan styret trekke tilbake godkjenningen.

12. Nøkler

Ekstra nøkler bestilles gjennom styret. Ved tap av nøkler dekker beboeren nødvendige kostnader. Pr. august 2026 er pris pr. nøkkel 1.200,- ink. mva.

13. Parkering

Parkering er kun tillatt på tildelte plasser eller gjesteplasser. Feilparkerte kjøretøy kan borttaues for eiers regning. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å til enhver tid ha kjennskap til borettslagets parkeringsavtaler/bestemmelser.

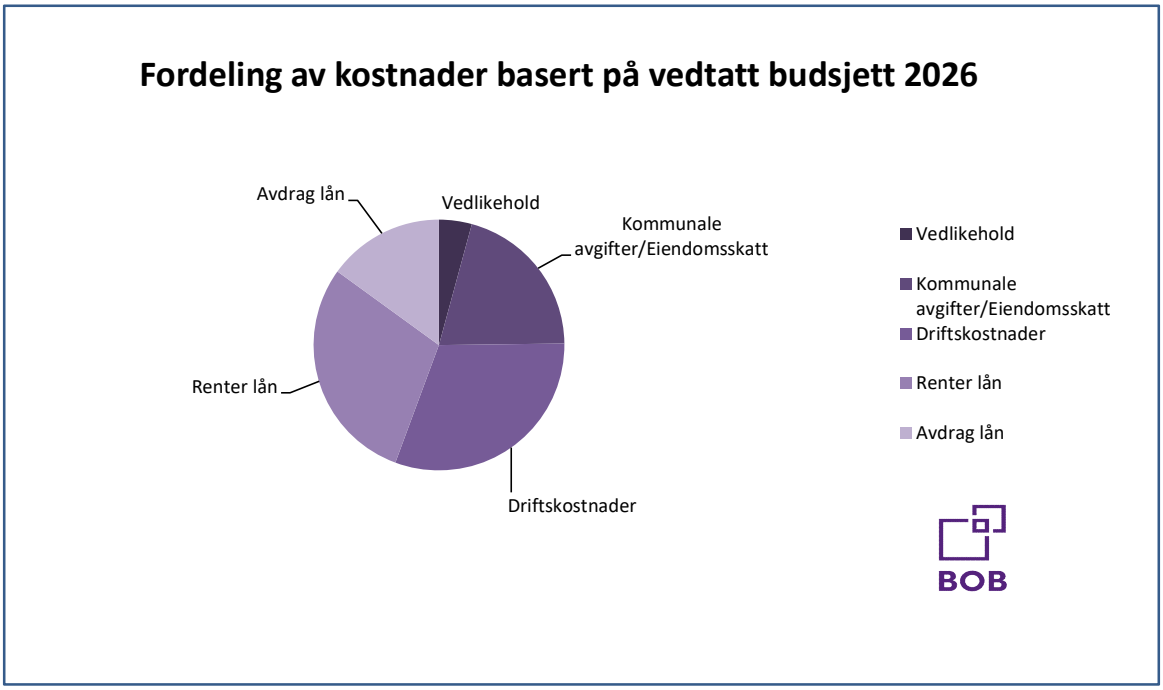
14. Meldinger om feil

Feil og mangler i fellesarealer meldes skriftlig til styret.

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

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.

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

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

	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.

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

© 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

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

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

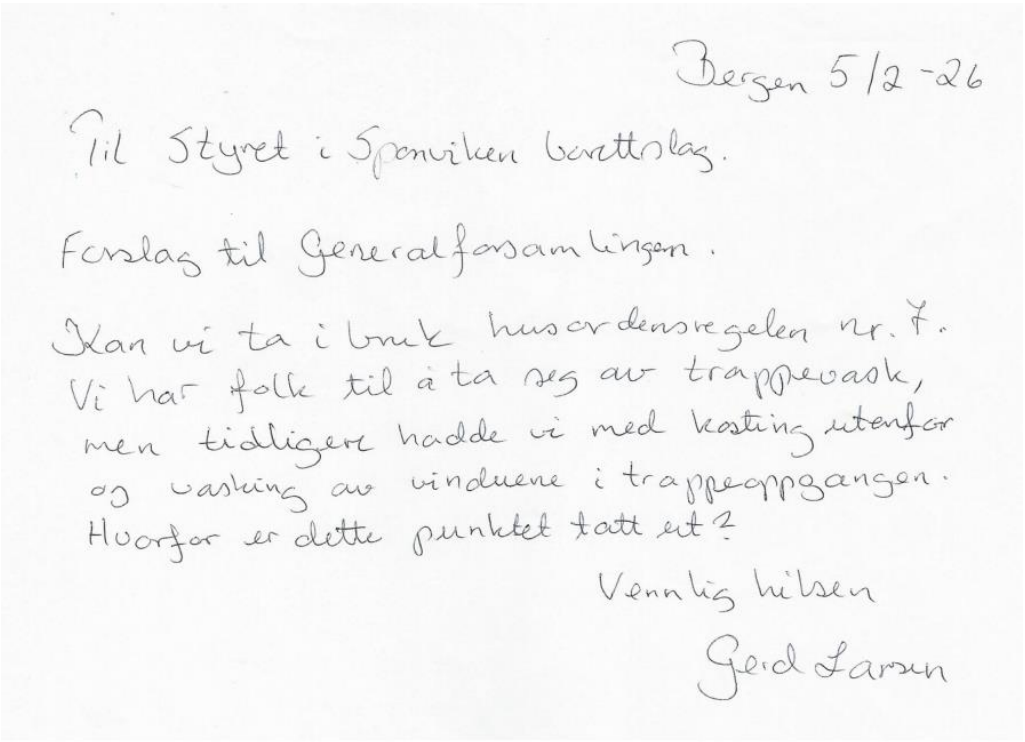
Dagsorden punkt 6: Saker fra styret:

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)

Mattson, Gerry
Vardeveien 76 A, 5141 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0231-3-021
Dato: 21.09.2026

Deres henvendelse av 21.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 021 i Sponviken Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sponviken Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	951931047
Seksjons-/andelsnr.:	021
Seksjons-/andelseier:	Mattson, Gerry Namtamta, Buajan
Adresse:	Vardeveien 76 A, 5141 FYLLINGSDALEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	57696818

Fellesutgifter:

Felleskostnader	8 826,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	8 826,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217659125
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken 9521.76.59125
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	462 599,18
Total saldo lån:	34 534 879,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047

Fellesgjeld pr. 21.09.2026: 462 599,18

Total fellesgjeld for Sponviken Borettslag pr. 21.09.2026: 34 534 879,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Christine Fagersand-Thomassen
Styrets e-post:	sponviken@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	478 945
Andel formue pr 31.12.2025	13 613

Bygning/eiendom

Byggeår	1966
Gårds-/bruksnr:	22/166

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Tomten er festet.

Borettslaget har 25 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet og som det kreves garasjeleie for. Det er ikke lov å lade biler i garasjen. Borettslaget har også 45 utendørse parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og betales leie for.

Nøkler: Hver leilighet har fått utlevert 5 sett med nøkler. Selger er forpliktet til å overlevere dette til ny eier i forbindelse med overdragelse.

Borettslaget har infrastruktur for Elbil-lading. 8 plasser som tildeles etter ansiennitet.

TV og Internett er inkludert i felleskostnadsene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag: 26260107
Ordrenummer: 74af2ae2-f923-4478-b887-e6c0c8715b24

Forretningsfører

Navn: BOB BBL
Info levert: 22.09.2026 11:30
Referanse: 0231-3-021
Gebyr forhåndsutlysing: kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett: kr 8 406
Gebyr eierskifte: kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap: Sponviken Borettslag, orgnr 951931047
Andelsnummer: 21
Eierform: Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Mattson Gerry
Namtamta Buajan

Eiere registrert hos BOB BBL

Mattson Gerry
Namtamta Buajan

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Sponviken Borettslag, epost: sponviken@gmail.com
Signert styregodkjenning må sendes til eierskifte@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 166	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	4	Fyllingsdalen
Adresse:				
Veiadresse:	Vardeveien 70 A, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen	**Grunnkrets:**	1824	Varden
		Valgkrets:	71	Varden
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7141109	Sælen
		Tettsted:	5001	Bergen
Veiadresse:	Vardeveien 70 B, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 70 C, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 72 A, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 72 B, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 74 A, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 74 B, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 76 A, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Vardeveien 76 B, gatenr 15960 5141 Fyllingsdalen			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.05.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	25 801,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/22/166	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	30.09.2014	Avgiver	4601/22/166	-125,2
	Matrikkelført:	22.10.2014	Berørt	4601/22/828	0,0
			Mottaker	4601/22/910	125,2
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	06.04.2011	Avgiver	4601/22/2	-1 450,7
	Matrikkelført:	05.07.2011	Berørt	1201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4601/22/166	0,0
			Berørt	4601/22/828	0,0
			Berørt	4601/22/845	0,0
			Berørt	4601/22/871	0,0
			Mottaker	4601/22/789	1 450,7
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	06.04.2011	Avgiver	4601/22/828	-143,2
	Matrikkelført:	04.07.2011	Berørt	1201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4601/22/166	0,0
			Mottaker	4601/22/789	143,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.05.1987	Avgiver	4601/22/166	-946,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/775	946,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1963	Avgiver	4601/22/5	-22 072,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/166	22 072,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1963	Avgiver	4601/22/16	-5 088,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/166	5 088,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1963	Avgiver	1201/22/9	-1,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/166	1,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardeveien 70 A	H0101	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0102	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0201	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0202	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0301	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0302	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0401	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 A	H0402	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0101	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0102	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0201	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0202	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0301	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0302	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0401	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 B	H0402	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0101	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0102	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0201	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0202	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0301	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0302	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0401	Bolig	83,0				
Vardeveien 70 C	H0402	Bolig	83,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 504,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 504,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.02.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	139734424			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		296,0		296,0			
H01	6	552,0		552,0			
H02	6	552,0		552,0			
H03	6	552,0		552,0			
H04	6	552,0		552,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardeveien 72 A	H0101	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0102	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0201	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0202	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0301	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0302	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0401	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 A	H0402	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 B	H0101	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 B	H0102	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 B	H0201	Bolig	81,0				
Vardeveien 72 B	H0202	Bolig	81,0				

Vardeveien 72 B	H0301	Bolig	81,0
Vardeveien 72 B	H0302	Bolig	81,0
Vardeveien 72 B	H0401	Bolig	81,0
Vardeveien 72 B	H0402	Bolig	81,0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 784,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 784,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.02.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	139734432			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			360,0		360,0				
H01	4		356,0		356,0				
H02	4		356,0		356,0				
H03	4		356,0		356,0				
H04	4		356,0		356,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardeveien 74 A	H0101	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0102	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0201	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0202	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0301	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0302	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0401	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 A	H0402	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0101	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0102	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0201	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0202	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0301	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0302	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0401	Bolig	81,0				
Vardeveien 74 B	H0402	Bolig	81,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 632,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 632,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.02.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	139734440			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			208,0		208,0				
H01	4		356,0		356,0				
H02	4		356,0		356,0				
H03	4		356,0		356,0				
H04	4		356,0		356,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardeveien 76 A	H0101	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0102	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0201	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0202	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0301	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0302	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0401	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 A	H0402	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0101	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0102	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0201	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0202	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0301	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0302	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0401	Bolig	81,0				
Vardeveien 76 B	H0402	Bolig	81,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 632,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 632,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.02.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	139734459			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			208,0		208,0				
H01	4		356,0		356,0				
H02	4		356,0		356,0				
H03	4		356,0		356,0				
H04	4		356,0		356,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	11,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13927391			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				11,0	11,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13927472			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13927774			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.06.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.03.2000
Energikilde:		BRA annet:	126,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.03.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20739762			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				126,0	126,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23624052			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	240,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	240,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139734467			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				240,0	240,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	9,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300163642			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,0	6,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	11,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300163649			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			8,0	8,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300163652			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			8,0	8,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	18,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300163691			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0	12,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

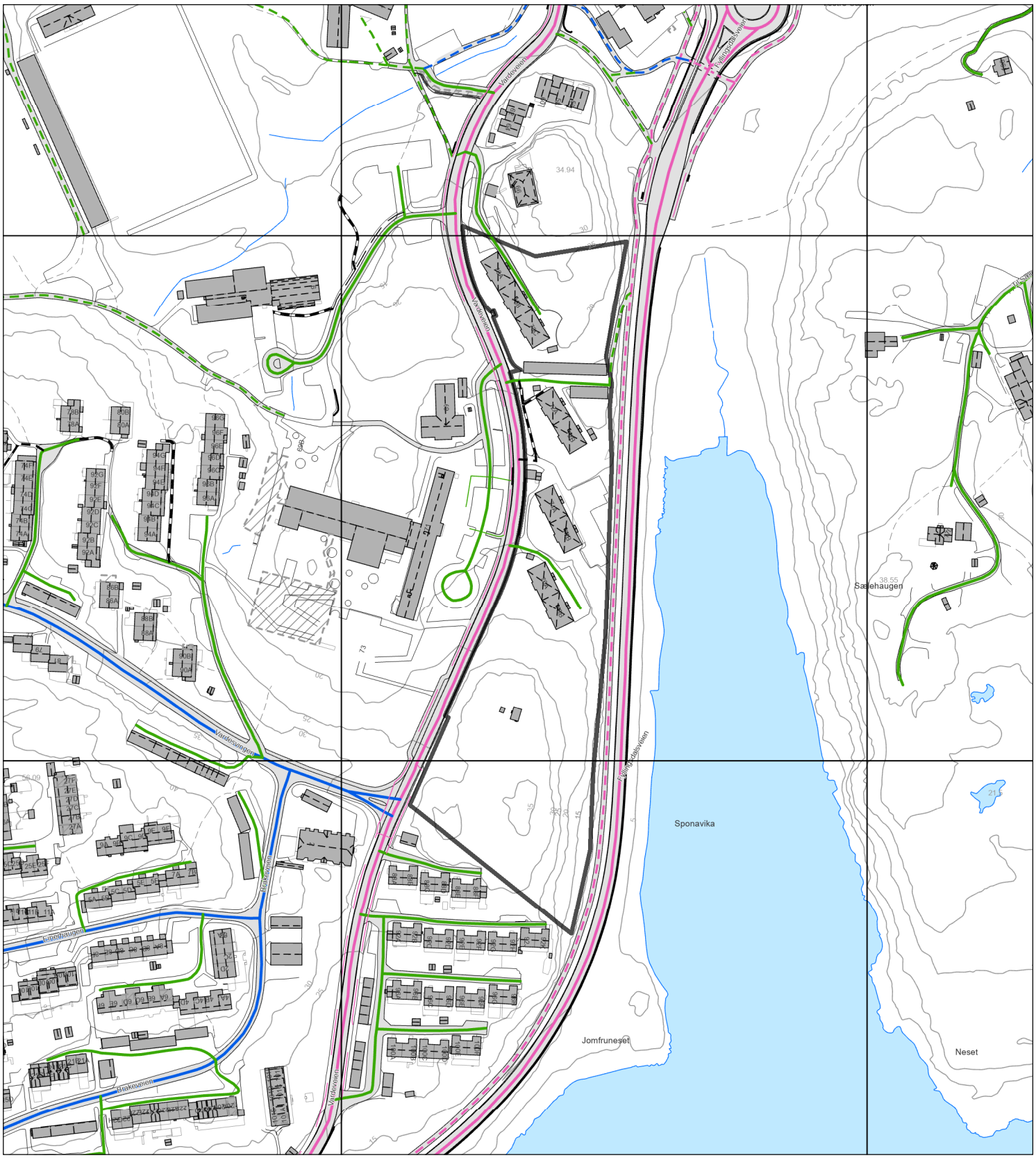
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/166/0/0
Adresse: Vardeveien 76A, 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 18. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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	2	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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

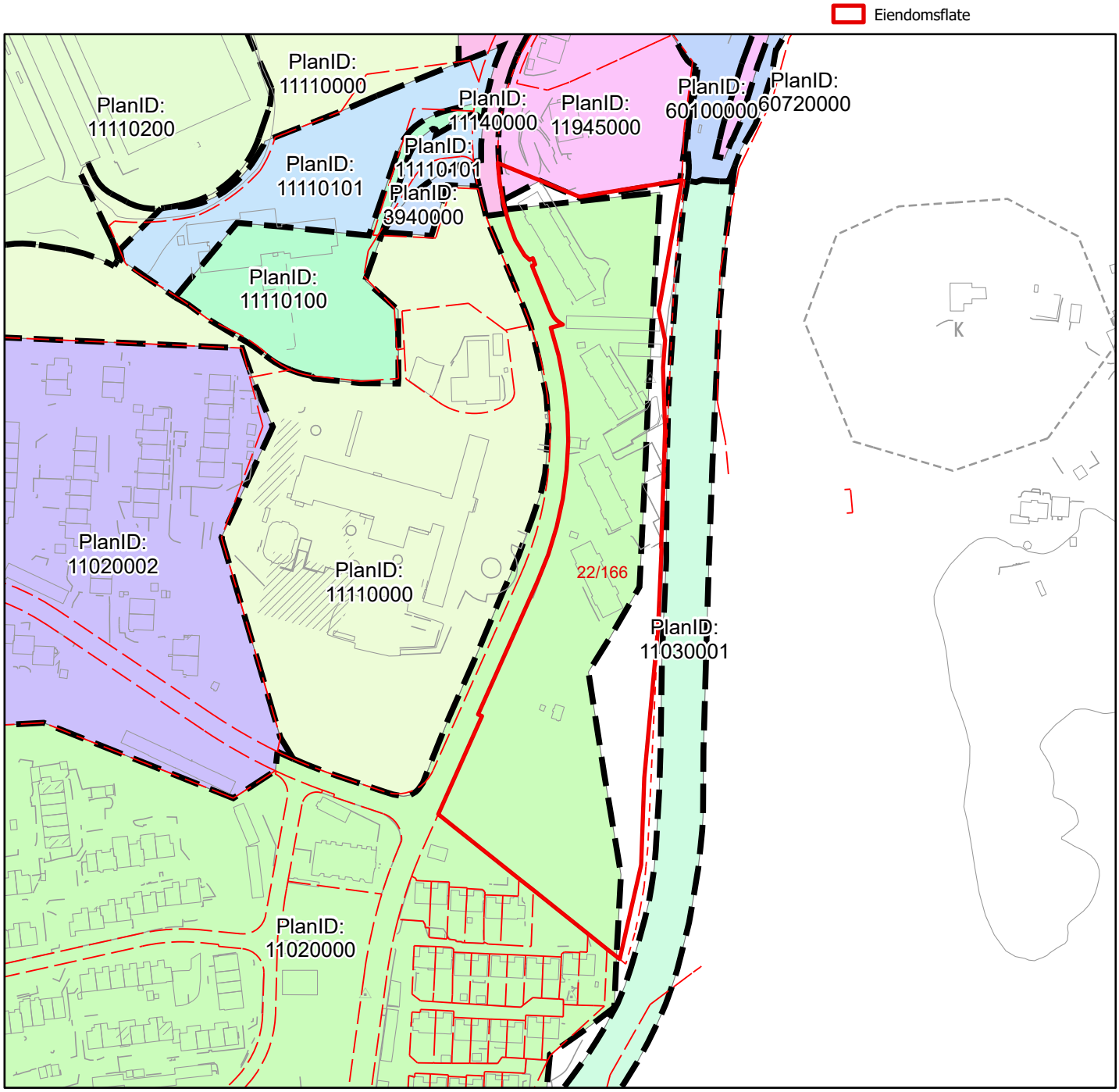
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Vardeveien 76A

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

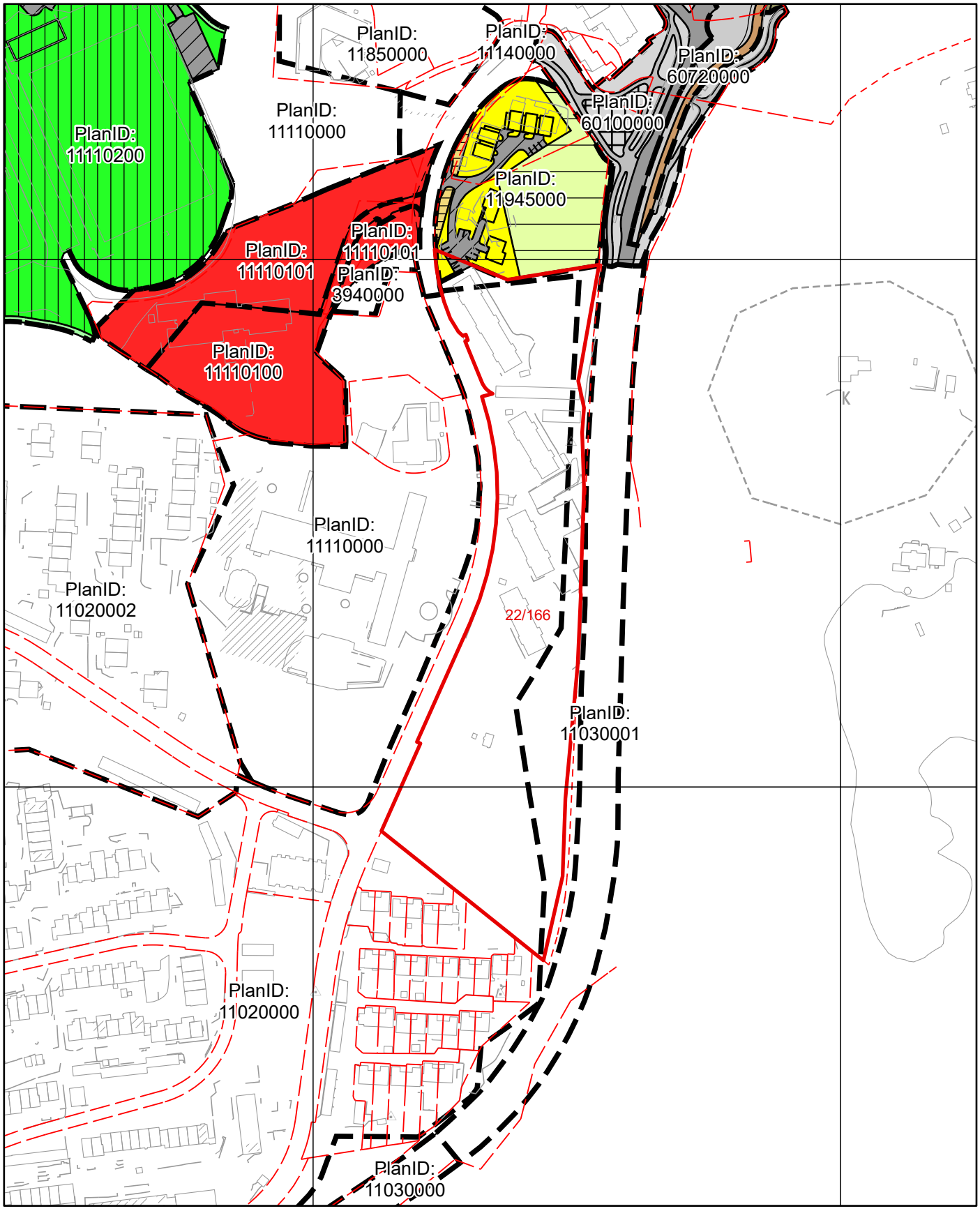
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Vardeveien 76A

N

PlanID(er): 11020000,11140000,11945000

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

Eiendomsflate



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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

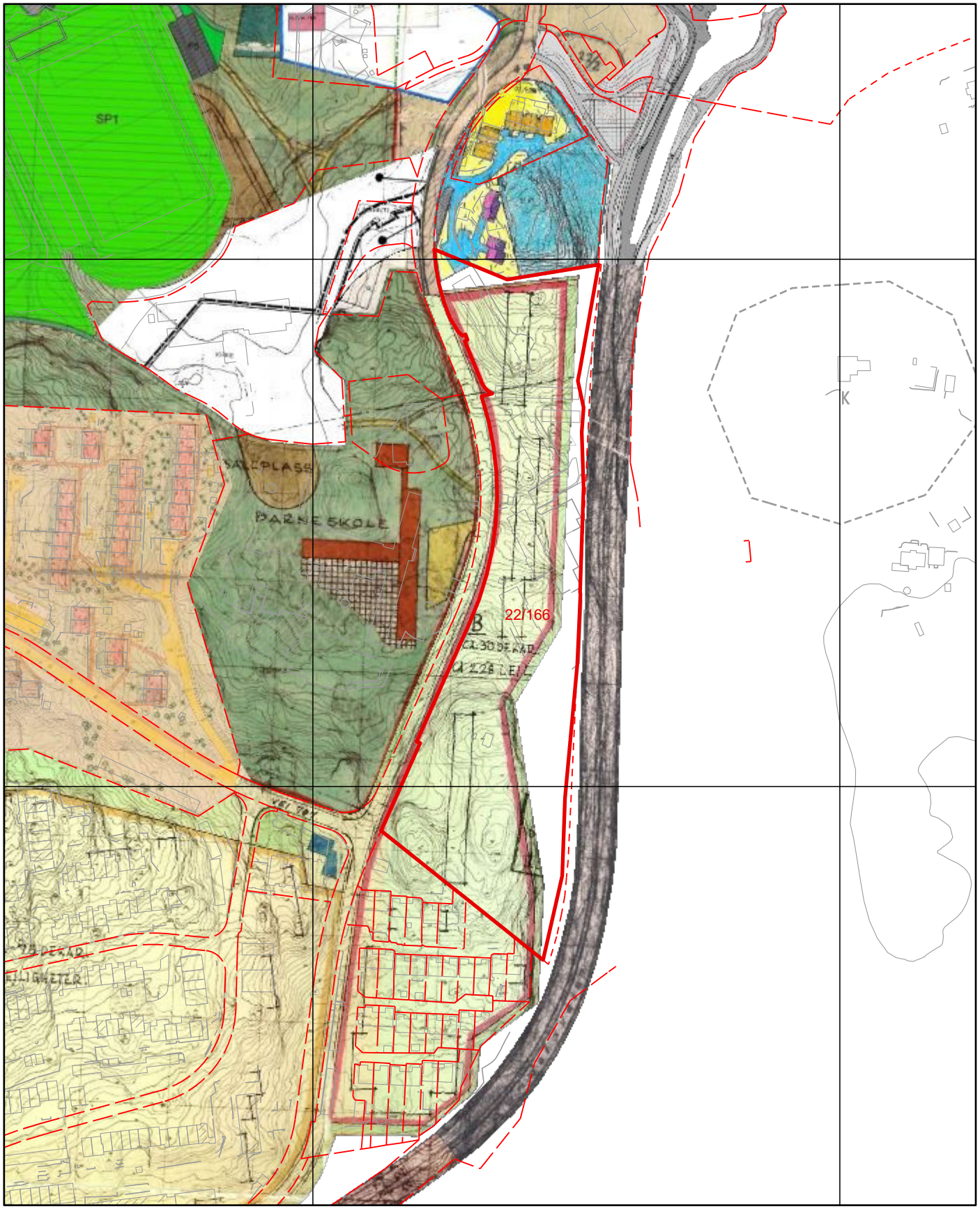
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Vardeveien 76A

N

PlanID(er): 11020000,11140000,11945000

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

Eiendomsflate



FYLLINGSDALEN SYD-VEST
BOLIGFELT I (VARDEOMRÅDET)
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL = 1:2000 , EKVIDIST. = 0,5 M.

BYPLANSJEFEN I BERGEN. 6 JANUAR 1959.

BYPLANSJEFEN
Jnr. 15/9 19 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 BEGRENSHINGS-LINJE.

22/16

22/59

R.2.-nr. 0743 / 1959

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 Rygaard
bem.

KOMM. DEP. I ET
16. NOV 59
41189
D. 3

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

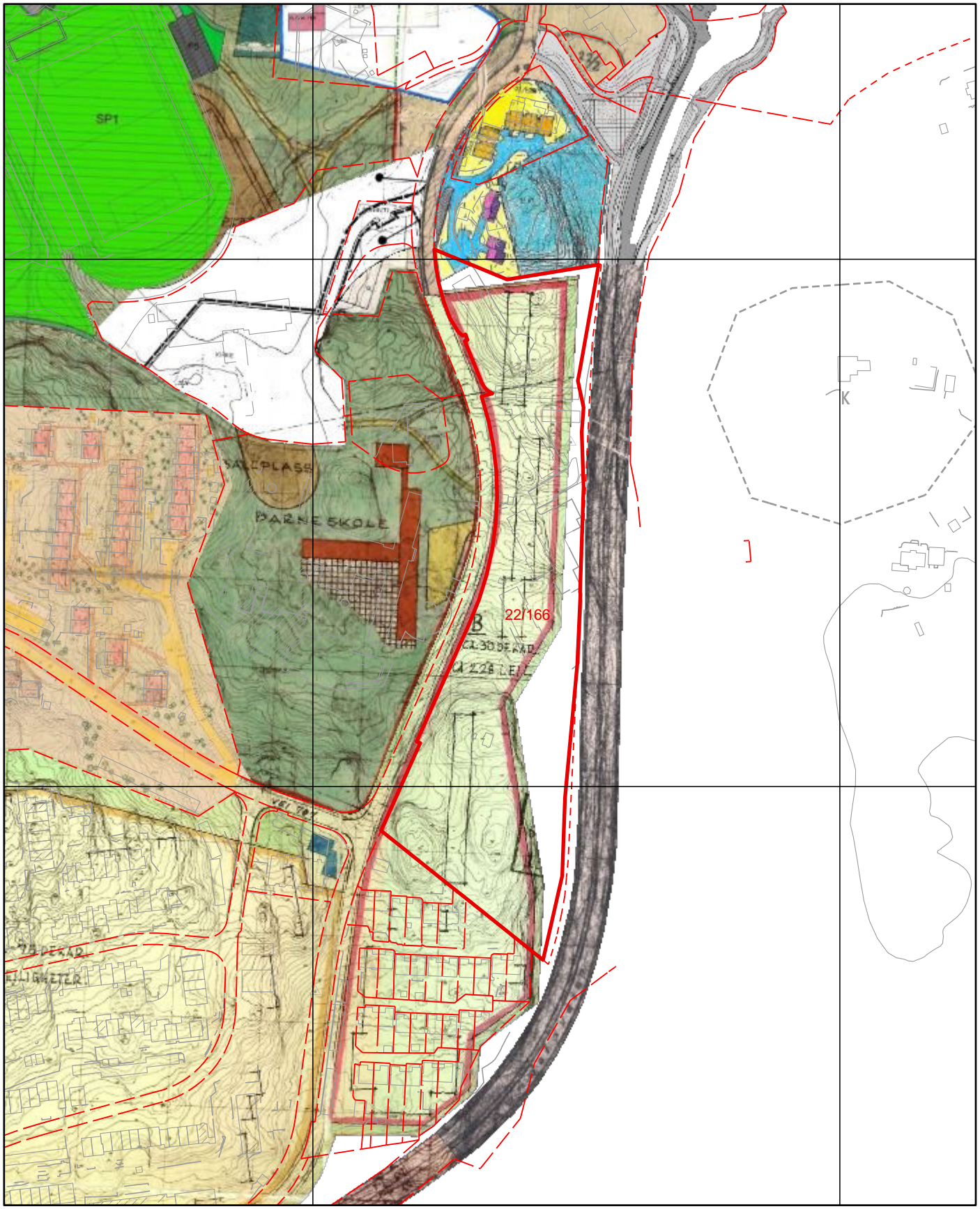
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/166/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Vardeveien 76A

N

PlanID(er): 11020000,11140000,11945000

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

Eiendomsflate



FYLLINGSDALEN SØR-VEST
22/59
BOLIGFELTENE II OG III
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅLESTOKK 1 : 2000

BYPLANKONTORET I BERGEN, 29. NOVEMBER 1961

RETTET 22. JUNI 1962. Olav Nesse
sign.

TEGNFORKLARING:

PLANENS BEGRENSNING

BEGRENSNING BOLIGFELT II (ABCDEFG)

" " III (HJKLM)

A, B, G, H : ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE

E, F, G, : ATRIUMHUS OG TERASSEHUS

D, J, K, L : REKKEHUS OG "

M : BOLIGBLOKKER

22/19

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.09.2026

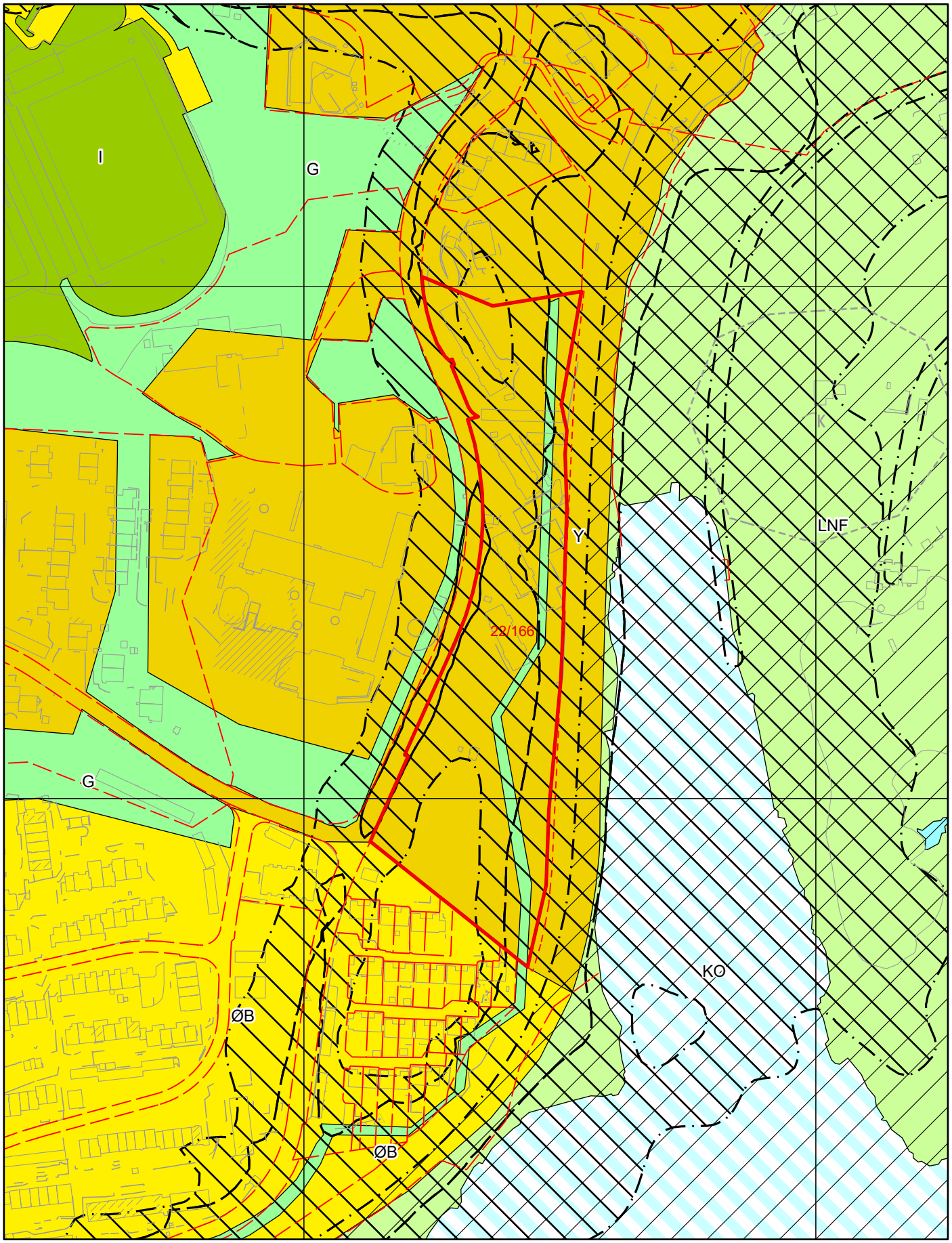
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/166/0/0
Adresse: Vardeveien 76A

BERGEN KOMMUNE

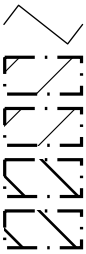
N

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

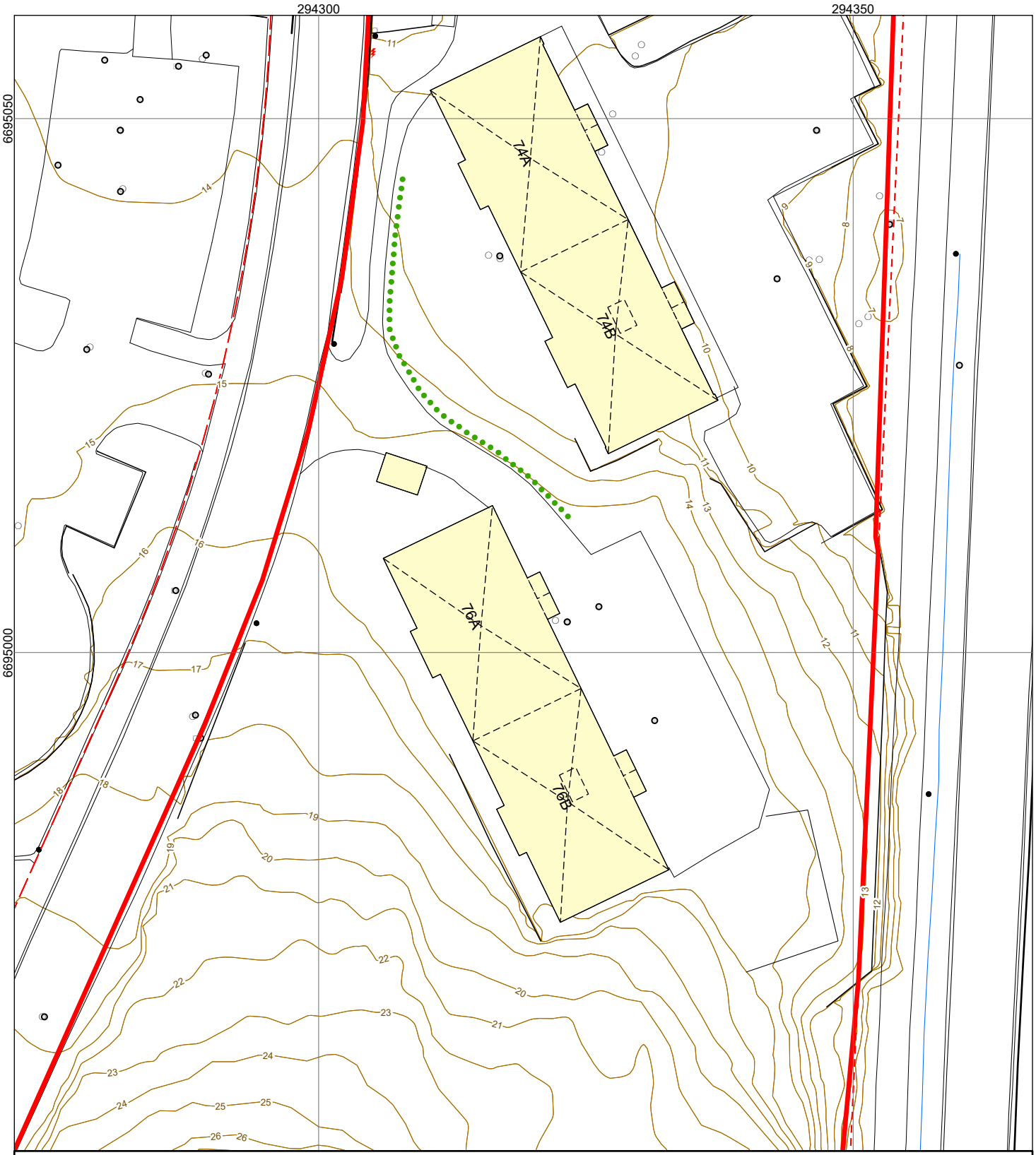
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/166/0/0
Adresse: Vardeveien 76A

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 166
Adresse: Vardeveien 76A, 5141 FYLLINGSDALEN
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

J. NR.	MOTTATT
00438	21.2.67
BYGNINGSSJEFEN	

Ferdigattest

for eiendommen nr. SÆLEN, GNR. 22, BNR. 166, BLOKK A

VARDEVEIEN 76 A-B

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 25.4.1963 fra hr. Bergen og Omegn Boligbyggelag, v/ A/L N B B L approberte byggeforetagende: 4 etasjes boligblokk i betong ..... er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg.	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten elektrisk vask, sentraloppvarming, 16 stk. bad, 16 stk. wc-er samt tilfluktsrom.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 17. februar 19 67.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 21. februar 19 67.

Sendt BOB.

bygningssjef

SITUASJONSKART OVER

DEL AV SÆLEN, GR.NR. 22 BR.NR. 166

Blokk A

AREAL 5.900 m² KARTREF.: J.39 I

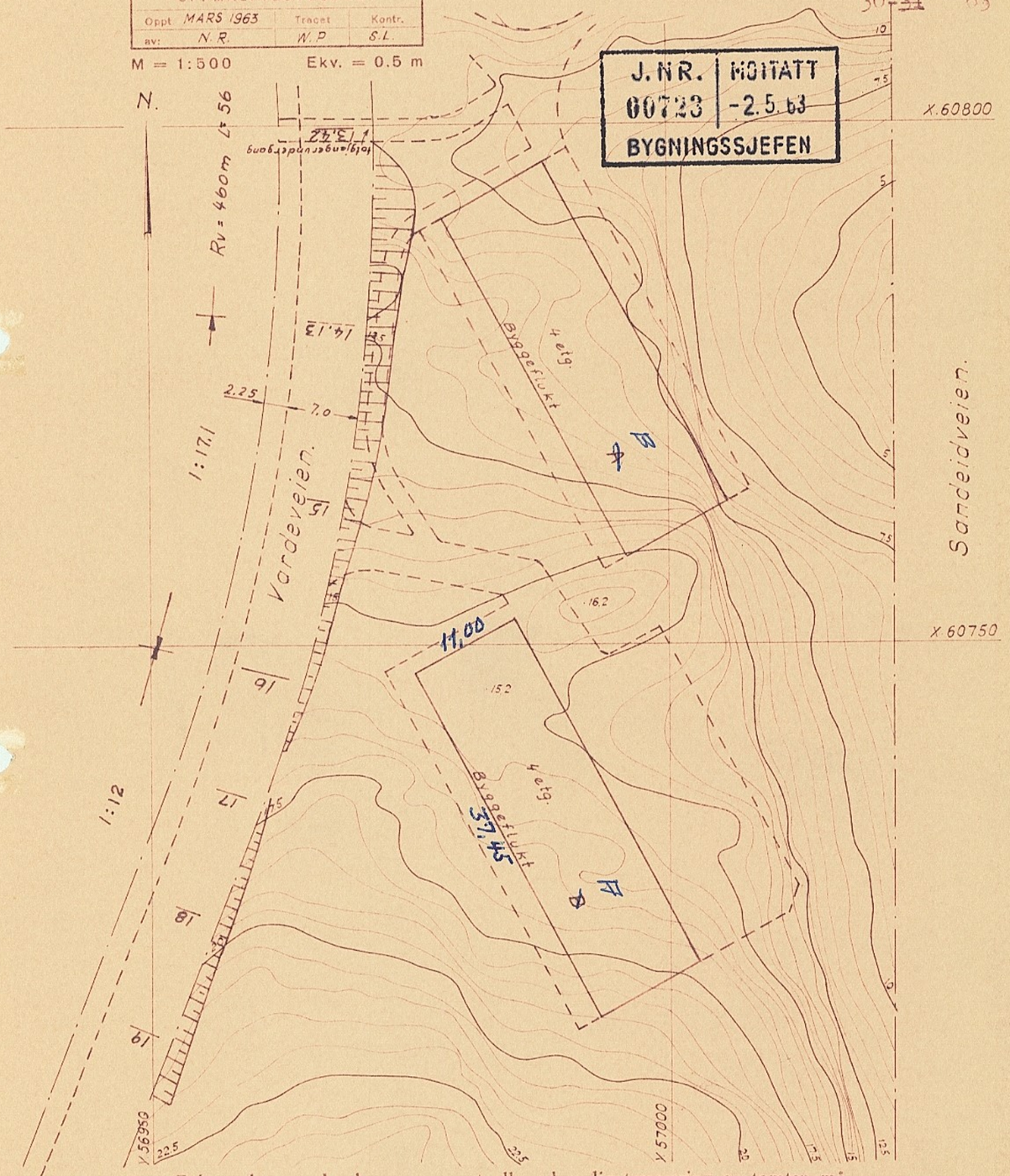
OPPMÅLINGSVESENET			
Oppt av:	MARS 1963 N.R.	Tracet N.P.	Kontr. S.L.

M = 1:500 Ekv. = 0.5 m

BERGEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
STRØMGATEN NR. 10

BYPLANKONTORETS J.-nr. S. 78-~~70~~ /1963
OPPMÅLINGSVESENETS J.-nr. 30-~~31~~ /1963

J.NR.	MOTTATT
00723	-2.5.63
BYGNINGSSJEFEN	



Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terassering av tomten må inntegnes, og alle nødvendige mål påskives.

Overkant sokkel foreslåes lagt i høyde med kote + (utfylles av anmelderen)

Overkant ~~sokkel~~ må legges i høyde med kote + 17,00 (utfylles av byplankontoret)

gaiv 1 etasje

Rettledning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldelsen må utformes på grunnlag av dette kart samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.

Anmeldelsen skal innleveres til bygningssjefens kontor. Naboene må varsles på forhånd.

Intet arbeide — her i innbefattet gravings- og sprengningsarbeide — må igangsettes før det foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.

Utstikkingen skal rekvireres hos bygningsinspektørene.

Beliggenhet og høyder skal påvises og kontrolleres av oppmålingsvesenet.

Forstøtningsmurer og gjerder må anmeldes særskilt vedlagt tegninger i 3 eksemplarer til bygningssjefen.

Byggeanmeldelsen skal være vedlagt 4 eksemplarer av situasjonskartet.

Hvis det ikke er innsendt byggeanmeldelse innen 1 år fra situasjonskartets utstedelsesdato, må situasjonskartet fornyes.

Bestemmelser.

1. For strøket gjelder reguleringsplanen for boligfelt I, tomteareal B, vedtatt av byplanrådet i møte den 12/5-62 og de stadfestede byplanvedtekter for boligfelt I "Vardeområdet".
2. Boligblokken er inntegnet på kartet i samsvar med korrigert plan vedtatt av byplanrådet i møte den 15/3-63 (instruks).
3. Det tas forbehold om at ytterligere garasje- og parkeringsanlegg opparbeides utenfor området på den plass som blir anvist av byplankontoret.
4. For fastsettelse av sokkelhøyder må byplankontoret få seg forelagt hustegninger påført byggehøyder samt detaljplan i mål 1:500 hvor planeringshøyder er angitt.
5. Den angitte byggeflukt skal følges.
6. Det kan bygges i 4 etasjer.

Opplysninger.

1. Veisjefen har i sin påtegning av 27. mars 1963 anført:
"Veihøyder for Vardeveien er inntegnet på situasjonskartet. Vardeveien er planert og kultet så den idag kan benyttes som transportvei frem til tomten. Permanent veidekke vil bli lagt senere. Hvor der er nivåforskjell mellom terreng og vei, bygges veien med skråninger inn over tomten. Gjerde mot offentlig vei må settes i reguleringslinjen på en av byggherren oppført støpt sokkel med høyde minst 10 cm. over regulert veihøyde. Gangveier på tomten og tilknytning av disse til fotgjengerundergang må utføres og bekostes av byggherren. Reparasjoner etter graving i offentlig vei skal utføres av veivesenet for byggherrens (rørleggerens) regning."
2. Vannverkssjefen har i sin påtegning av 30. mars 1963 anført:
"Vanntilførsel for det prosj. bygg kan ordnes ved tilknytning til prosj. off. vannledning i Vardeveien. Kloakkavløp til prosj. off. kloakk i terreng umiddelbart nord for tomten. For felles ledninger må der tinglyses erklæring vedr. tilsyn og vedlikehold. Kloakkavløpet må anordnes etter seperatsystemet. Rørleggerarbeidet må utføres gjennom autorisert rørlegger i Bergen."
3. Lysverkene har i sin påtegning av 26. mars 1963 anført:
"Intet å bemerke."
4. Telefonanlegget har i sin påtegning av 20. mars 1963 anført:
"Ingen kabler."

Spesielle bemerkninger:

Det tas forbehold om at stiknings- og gravetillatelse ikke vil bli gitt før det er skaffet tilfredsstillende og betryggende sikkerhet for at gangveier på tomten og tilknytning av disse til fotgjengerundergang utføres og bekostes av byggherren og at atkomstveier og parkeringsplasser også er ferdig opparbeidet før det meddeles innflyttingstillatelse.

Tinglest erklæring:

Vannverket.

Byplansjefen i Bergen, den 4. april 1963.

Olav Nesse

Wilhelm Cato Tønnessen.

FYLLINGSDALEN

BOLIGFELT I

BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL
AV TOMTEAREAL **B** MÅL 1:500

4-et. blokker for Bergen og omegn B.b. lag.

Bergen des. 1962 K.H.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Avd. Bergen

Rettet 9/1-63

BERGEN 1:500

Eiendom Bergen kommunegaarder

48 stk. 3-romsleiligheter (A, B, C)
24 " 4 " " (D)
I alt 72 stk leiligheter

SKOLE
FP
OFF VANNLD
OFF KLOAKK
OFF DRENSL
LIT I KULTGRØFT
A
B
C
D
N.

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 914 63
Dato 9/5 1963
Bilag nr. 5/12

J.NR. 00723 | MOTTATT -2.5.63
BYGNINGSSJEFEN

B.O.B. VARDEOMRÅDET AREAL B

REV.	DATO	
	5-1-63	SITUASJONSPLAN
	MÅL 1:500	VARME- VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG
	TEGN. S/ac.	JOHAN THUNES SIVILINGENIØR M.N.I.F.
	KONF.	

PR. 158
BL. 1
0

FYLLINGSDALEN

BOLIGFELT I

BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL
AV TOMTEAREAL **B** MÅL 1:500

4-et. blokker for Bergen og omegn B.b. lag.

Bergen des. 1962 K.W.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Avd. Bergen

Rettet 3/1-63

BERGEN 1:500

SKOLE

FP

OFF VANNLD

OFF KLORAK

OFF DRENSL

A

B

C

D

N.

48 stk. 3-romsleiligheter (A, B, C)
24 " 4 " — " — (D)
I alt 72 stk. leiligheter

JNR.	MOTTATT
000444	12 FEB 64
BERG[illegible]	

J.NR.	MOTTATT
00180	11.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

B.O.B. VARDEOMRÅDET AREAL B

REV.	DATO	
	5-1-63	SITUASJONSPLAN
	MÅL 1:500	VARME- VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG
	TEGN. S./ac.	JOHAN THUNES SIVILINGENIØR M.N.I.F.
	KONF.	

PR 15
BL 1

X

X

TYGG

TYGG

20×30

stål

stål

30×25

30×25

20×30

se detalj takslukk

X

X

TYGG

stål

A

A

30×25

20×30

VIFTEROM

RIST 45×60

RIST 60×45

B

B

SNITT B-B M=1:10

SNITT A-A M=1:20

BOLT

KUPPELRIST

STAG

1" PLANK

KOPPERBESLAG

TAKPAPPEN LIMES TIL BESLAG MED ASFALT

4" SOIL

DETALJ TAKSLUK

M=1:10

TAK OG VEGGER ISOLERES MED 10cm STENULL

3 LAG KRYSSLAGT 1/2" GIPSPLATER - MELLOM FØRSTE OG ANNEN LAG GIPS KLEMMES DIFF.TETT PLASTFOLIE

PLAN M=1:10

APPROBERT

Ved bygningssjefens kontor

på de i skriv av ... stilte vilkår.

Bergen den: ...

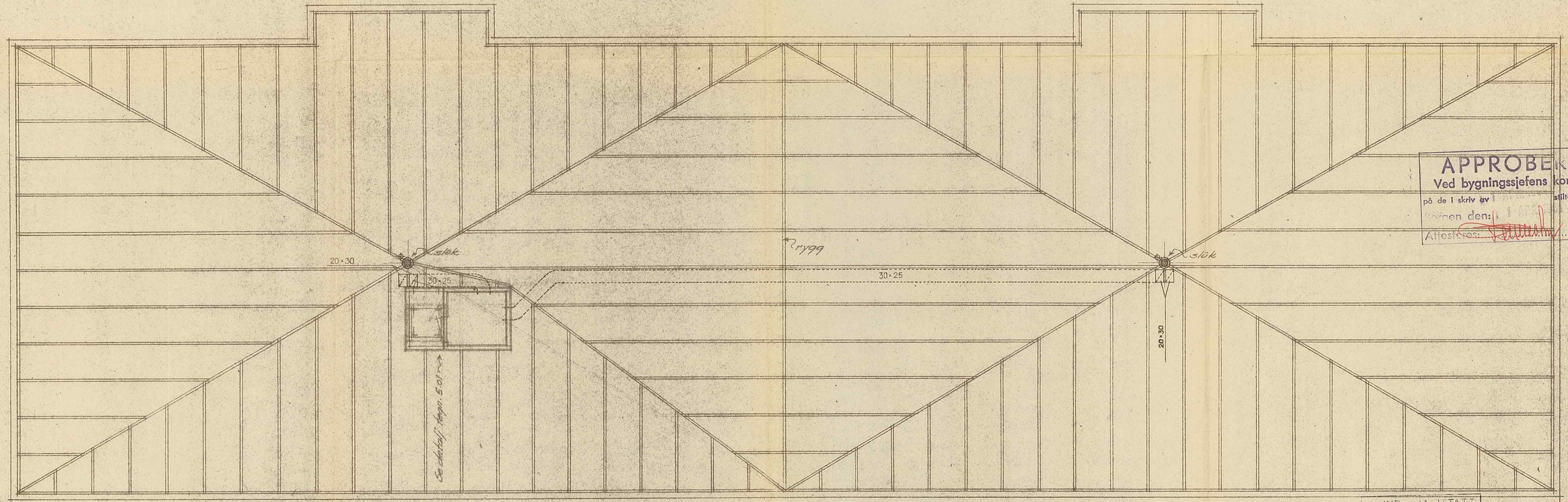
Attesteres: ...

J.NR.	MOTTATT
60180	11.2.64

BYGNINGSSJEFEN

B.O.B. VARDEOMRÅDET AREAL B

REV.	DATO		PR.
	5-1-63	LOFTSPLAN BLOKK D	158
	MÅL 1:50	VARME- VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG	BL. 4
	TEGN. S		
	KONF.	JOHAN LILLES SIVILINGENIØR M.N.I.F.	D



APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av ... stilte vilkår.
Bergen den: ...
Attesteres: ...

J.NR.	MOTTATT
00444	12 FEB 64
BERG	

J.NR.	MOTTATT
00150	17.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

B.O.B. VARDEOMRÅDET AREAL B

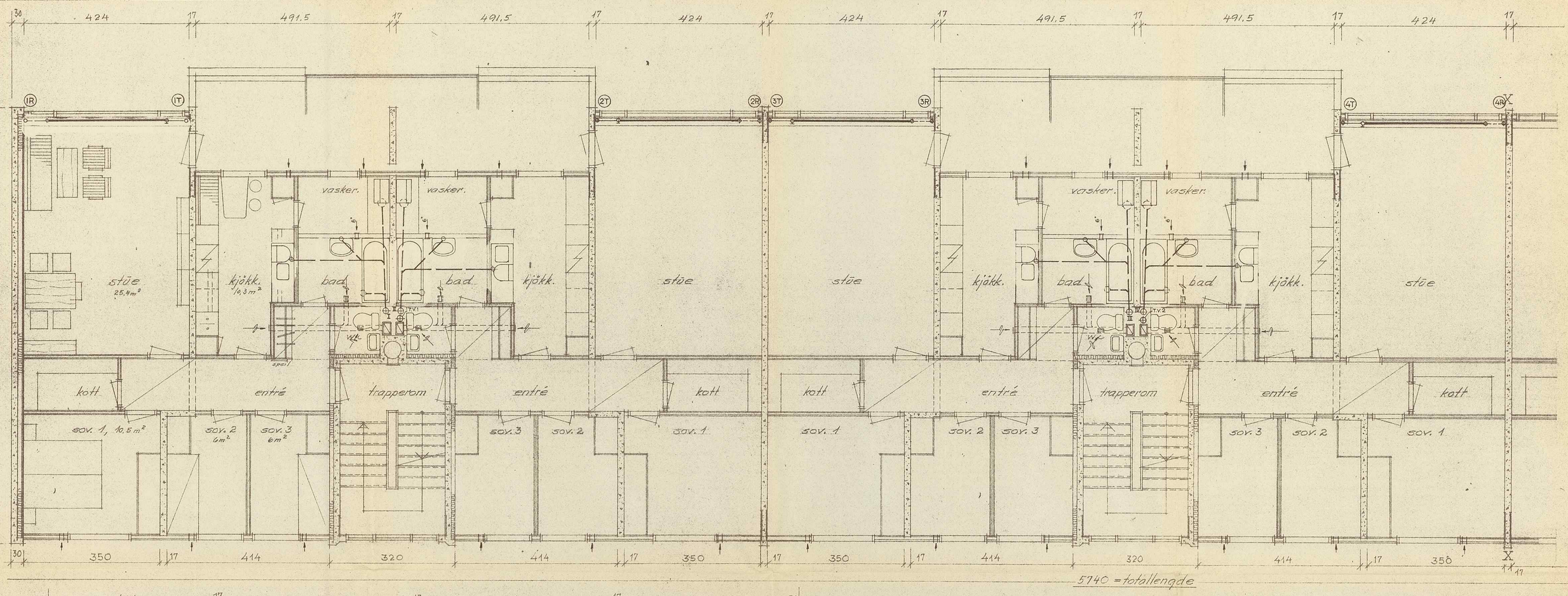
REV.	DATO
	5-1-63
	MÅL 1:50
	TEGN.
	KONF.

LOFTSPLAN BLOKK A-B-C

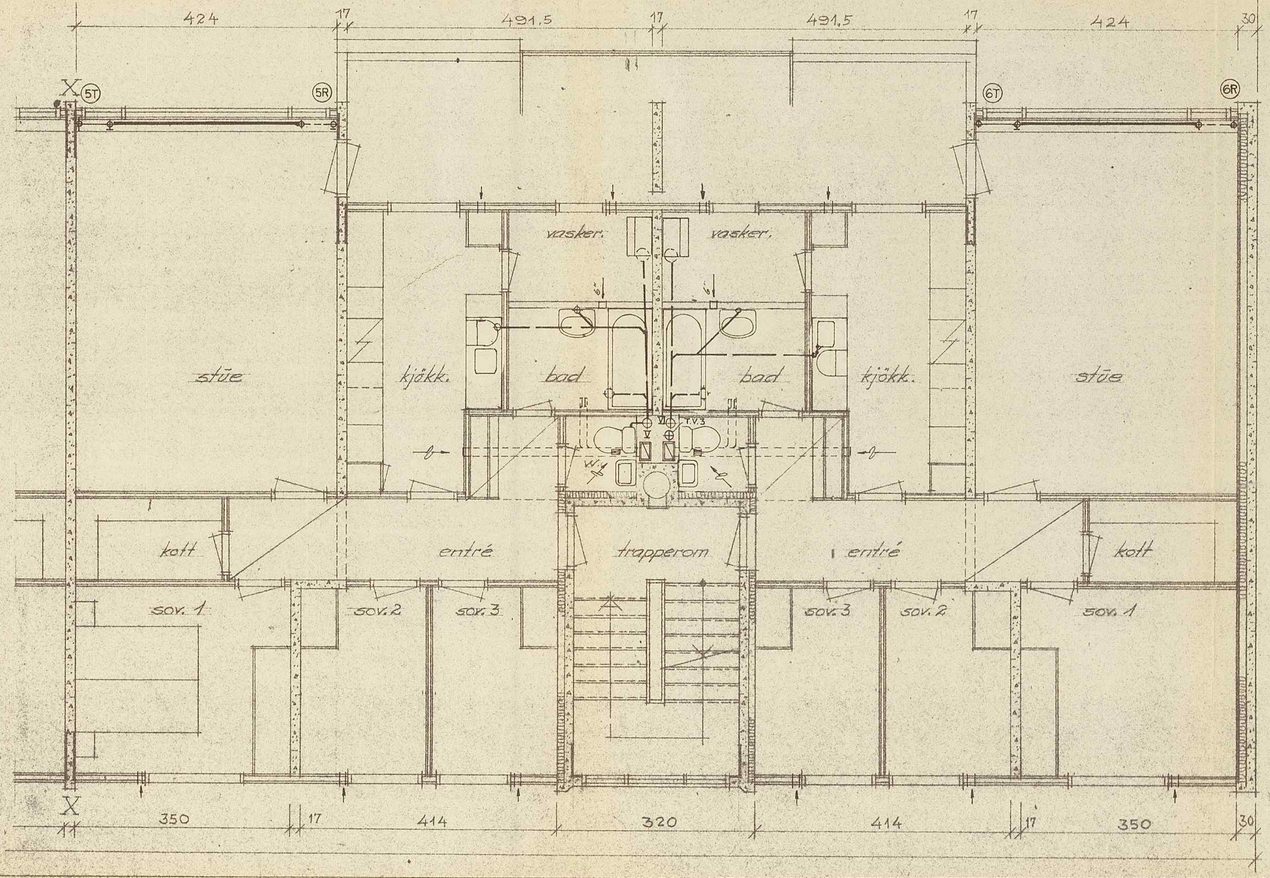
VARME- VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG

JOHAN THUNES
SIVILINGENIØR
M.N.I.F.

PR. 158
BL. 4
ABC



5740 = totallengde



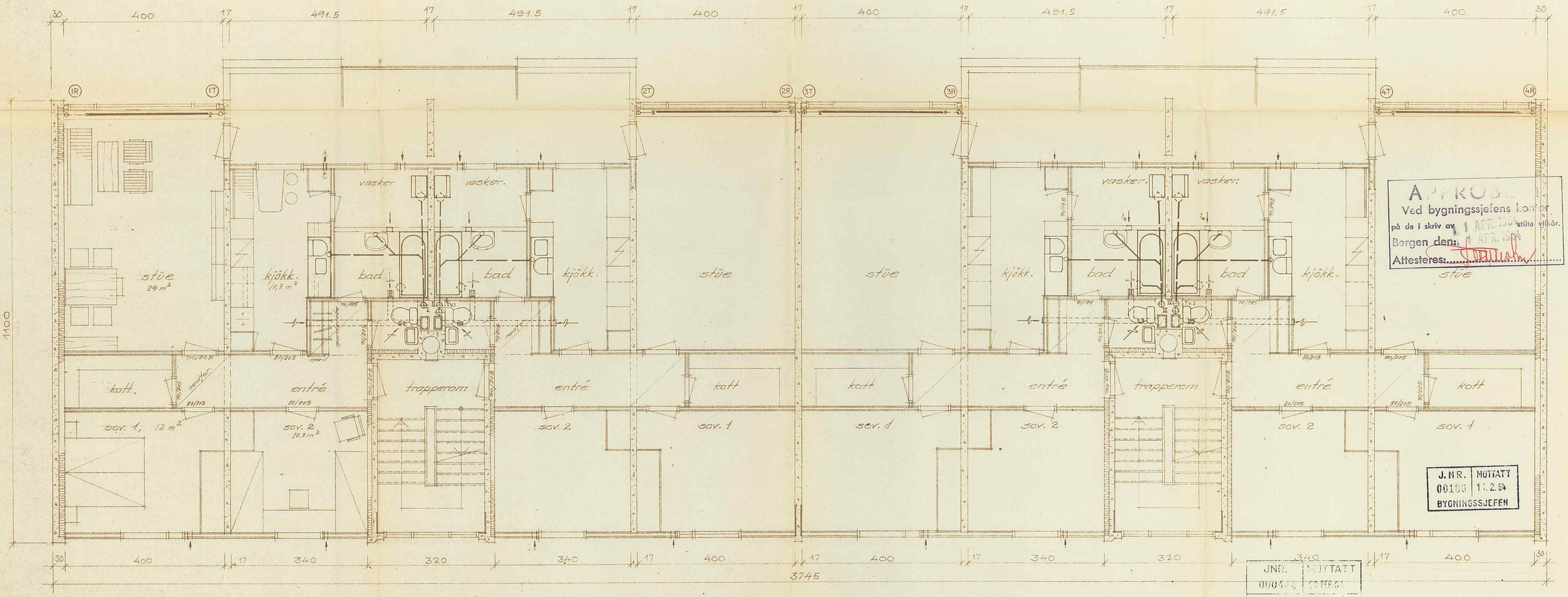
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av stilte vilkår.
Bergen den:
Attesteres:

J.NR.	MOTTATT
00044	12 FEB 64
BET	

J.NR.	MOTTATT
00180	11.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

NB. RADIATORSTØRRELSER SE OPPLEGGSKJEMA

REV	B.O.B. VARDEOMRÅDET AREAL B.	
DATO 5-1-63	ETASJEPLAN BLOKK D.	MÅL 1:50
Sign.	VARME- VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG.	TEGN. 158
Sign.	JOHAN STRAND SIVILINGENIØR M.N.I.F.	BL. 3



APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 1 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 1 APR. 1964
Attesteres:

J.NR. 00150 MOTTATT 11.2.64
BYGNINGSSJEFEN

J.NR. 000[illegible] MOTTATT 12 FEB. 64
BERG[illegible]

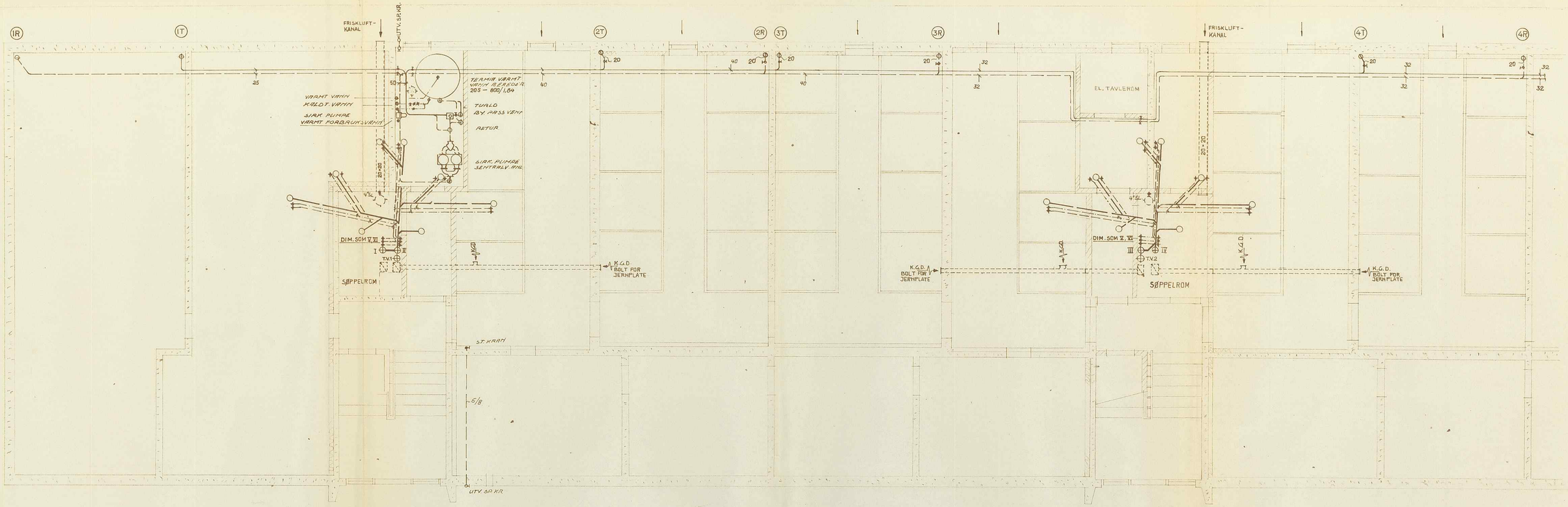
NB. RADIATORSTØRRELSE SE OPPLEGG SKJEMA

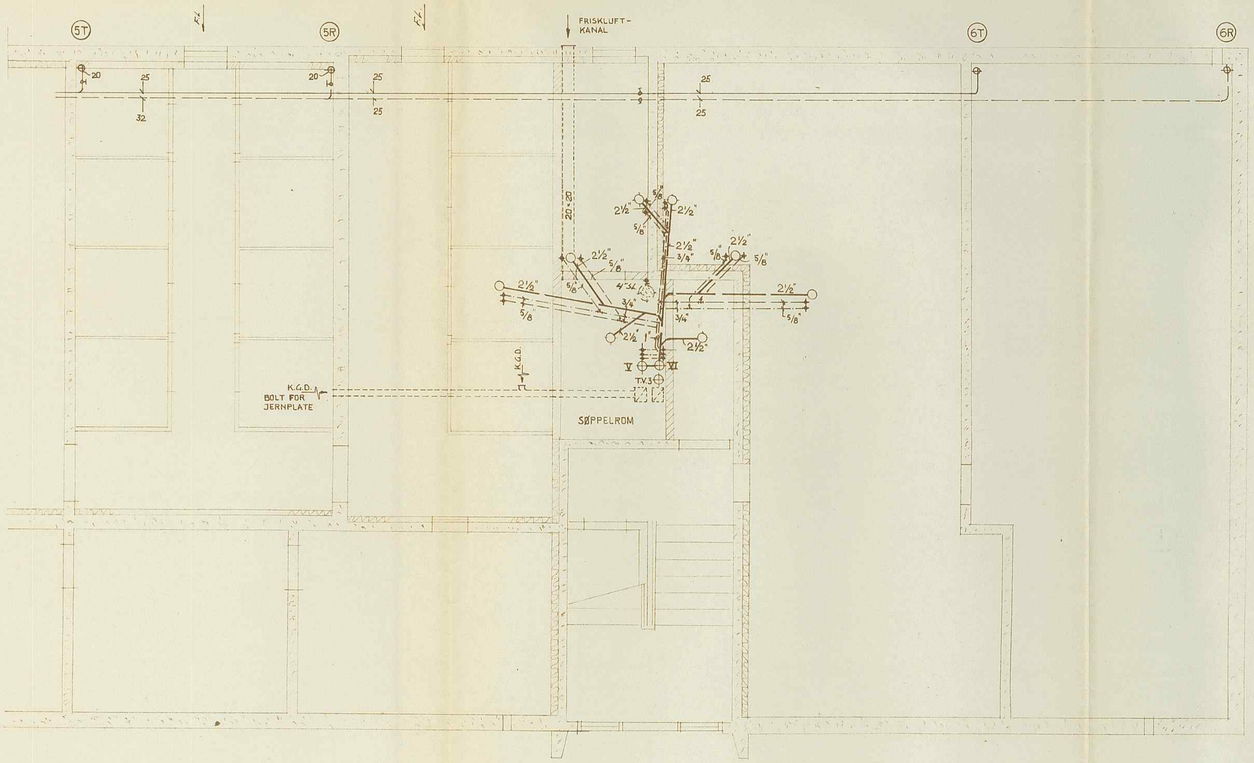
VANNLD OG DIMENSJON SE DETALJTEGNING

B.O.B VARDEOMRÅDET AREAL B.

DATO 5-1-62	REV	ETASJEPLAN BLOKK A-B-C	MÅL 1:50
TEGN.		VARME-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	ARK. 158
			BL. 3

BYGNINGSTEKNISK AVDELING
BYARKITEKTEN
M. N. I. P.





APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 1 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen dens 10 APR. 1964
Attesteres:

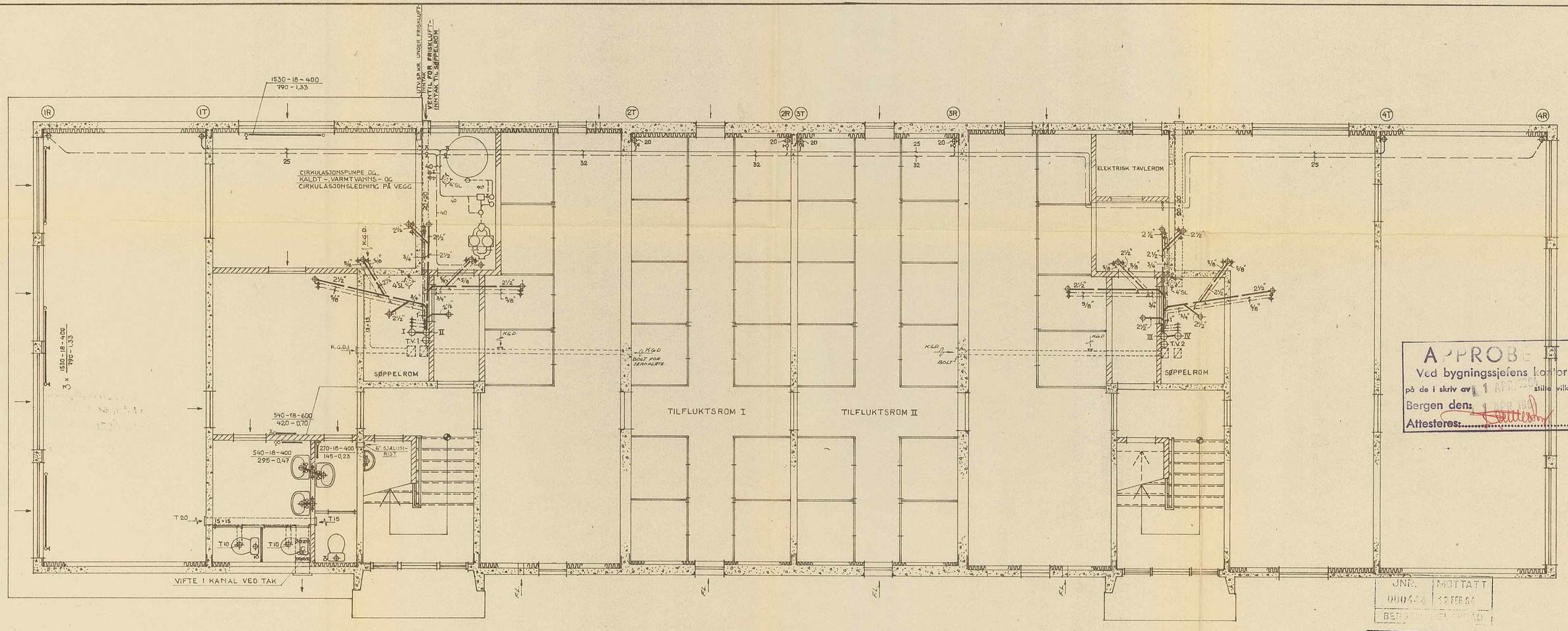
JNR.	MOTTATT
000444	12 FEB 64
BERG	

J.NR.	MOTTATT
00180	11.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

REV

B.O.B VARDEOMRÅDET AREAL B

DATO 5/65	KJELLERPLAN BLOKK D	MÅL 1:50
	VARME- VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	ANT. 158
	BYGNINGSNR. M.V.B.	BL. 2 D



APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 1 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 1 APR. 1964
Attesteres:

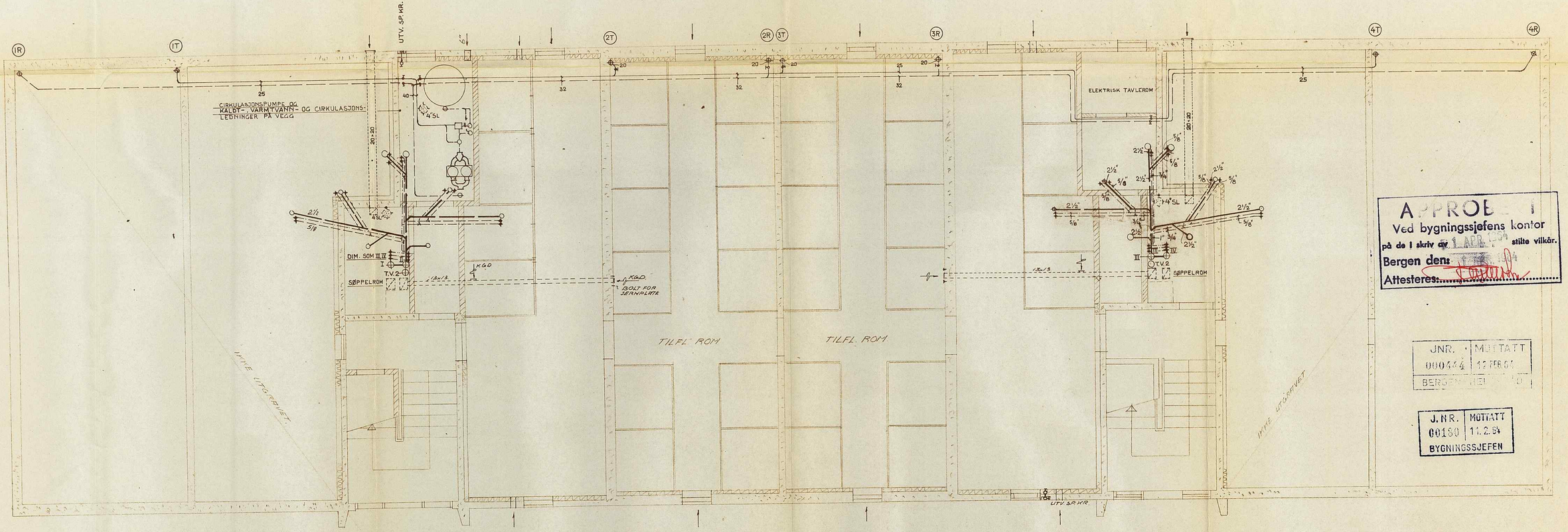
J.NR.	MOTTATT
000644	12 FEB 64
BER...	...ET

J.NR.	MOTTATT
00150	11.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

Luftkondisjonering A/S
Ing. firma
Strandgt. 200 - Tlf. 13877

B.O.B. VARDEOMRÅDET AREAL B

REV.	DATO		PR.
	5-1-63	KJELLERPLAN BLOKK C	158
	MÅL 1:50	VARME- VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG	BL. 2.
	TEGN.		
	KONF.	JOHAN THUNES SIVILINGENIØR M.N.L.V.	C



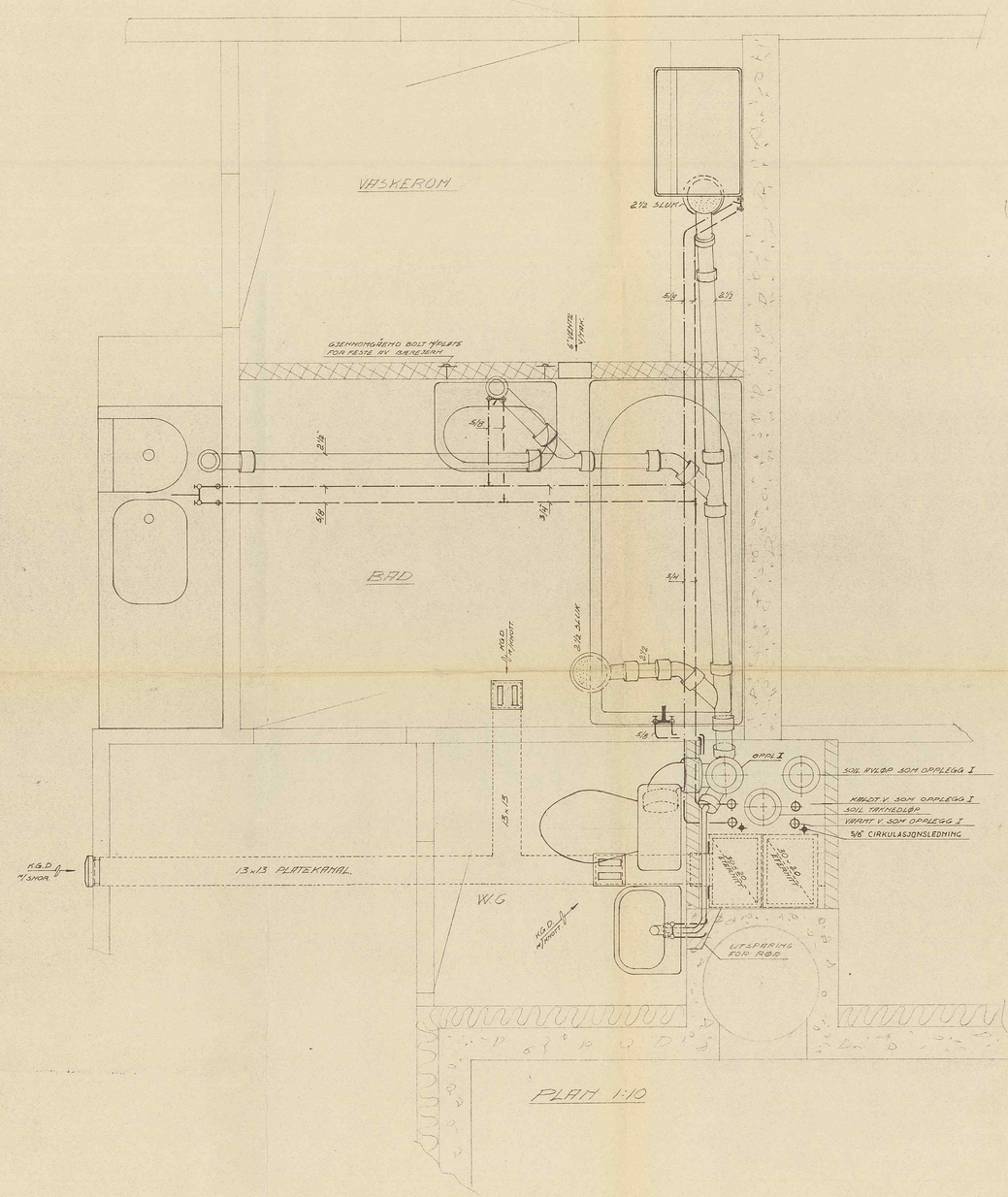
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 1 APR. 1984 stilte vilkår.
Bergen den:
Attesteres:

J.NR.	MOTTATT
000444	17 FEB. 84
BERGEN BRANNVESEN	

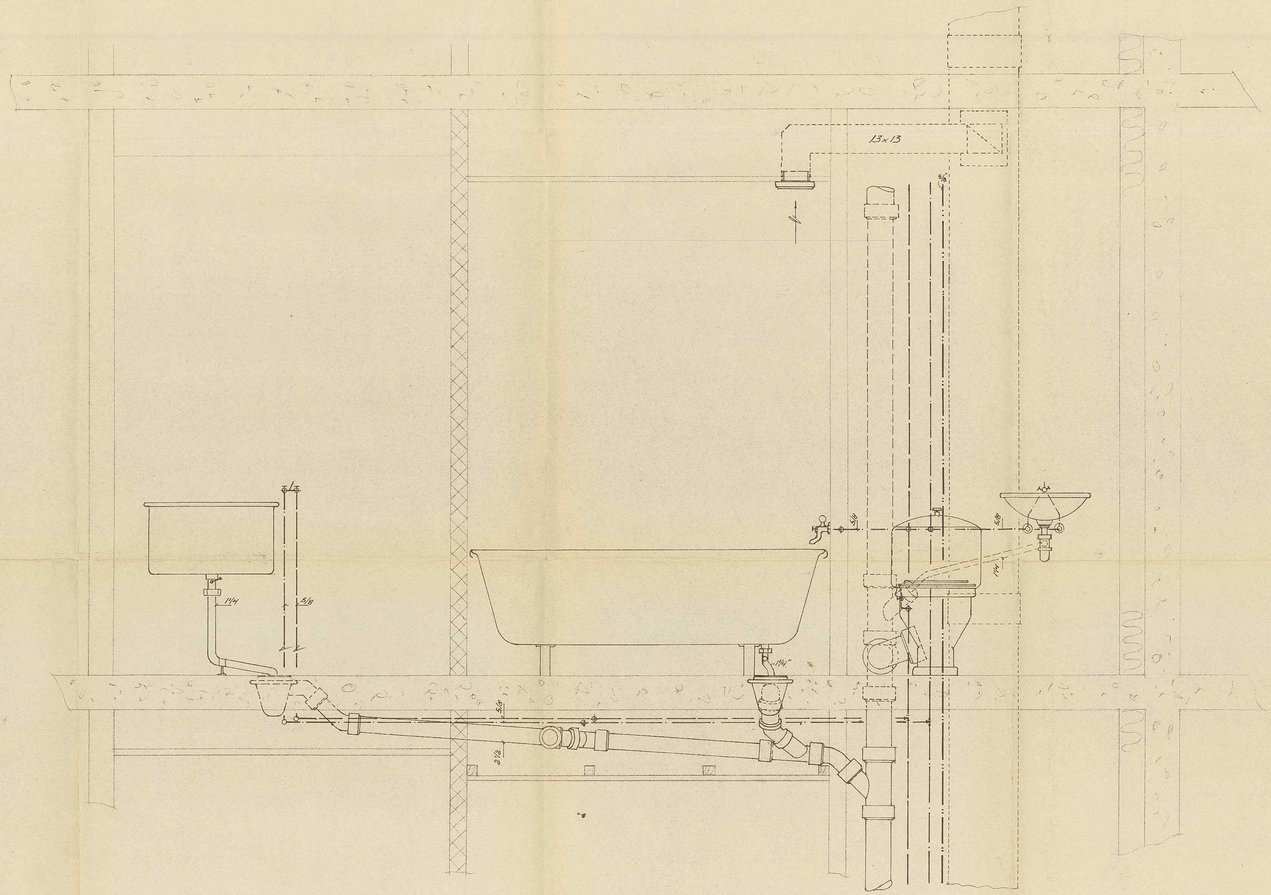
J.NR.	MOTTATT
00180	11.2.84
BYGNINGSSJEFEN	

B.O.B VARDEOMRÅDET AREAL B

DATO 5.1.83	KJELLERPLAN BLOKK F-B	MÅL 1:50
TEGN S/AL	VARME-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	ANT. 158
	JOHAN THUNES SIVILINGENIØR A.N.I.F.	BL2 A.B.



PLAN 1:10



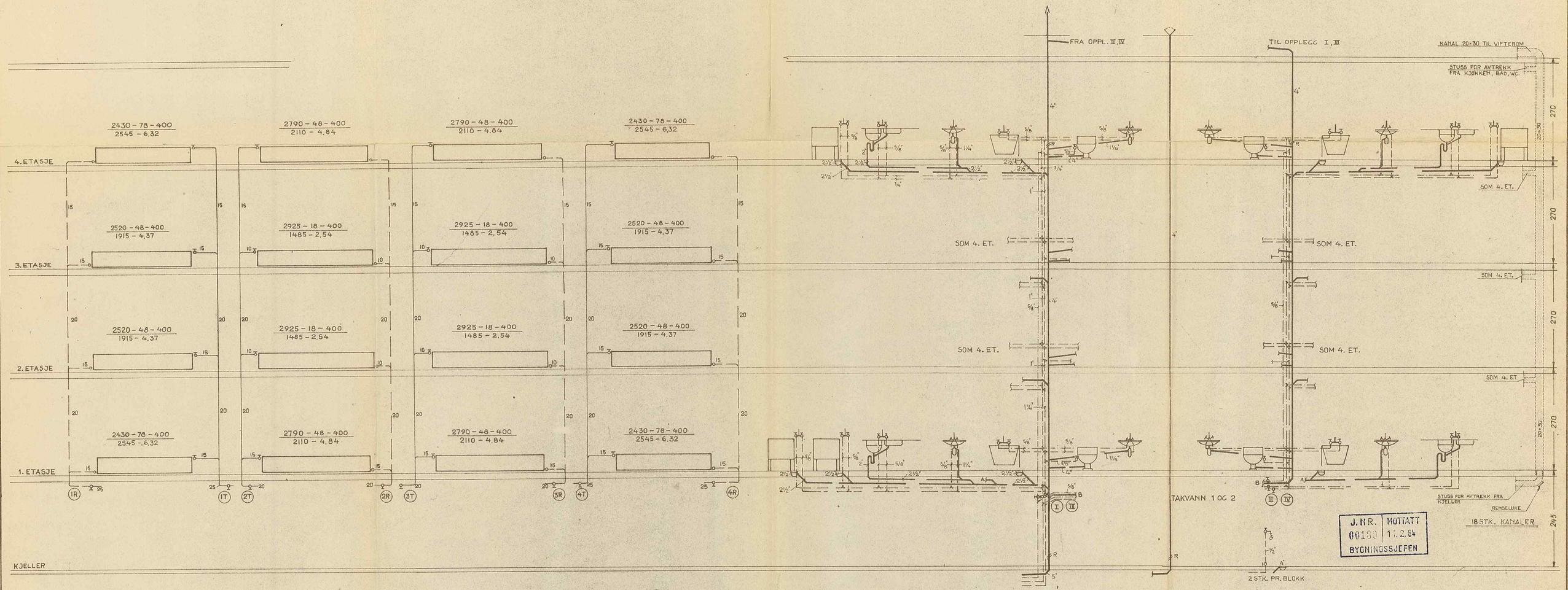
LENGDESNITT 1:10

JNR.	MOTTATT
00454	12 FEB 64

J.NR.	MOTTATT
00150	11.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

BOB. VARDEOMRÅDET, AREAL B

REV	DATO		
	5/1-63	TOALETT - BAD OG KJØKKEN	M2:1 1:10
	TEGN. 5/3/64.	VARME VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	ANL 158
	KONT. 5/3/64.	JOHAN THUNES SIVILINGENIØR M.N.I.F.	BL 02



J.NR.	MOTTATT
00190	11.2.64
BYGNINGSSJEFEN	

JNR.	MOTTATT
00057/4	18 FEB 64
BEH.	

B.O.B. VARDEOMRÅDET , AREAL B

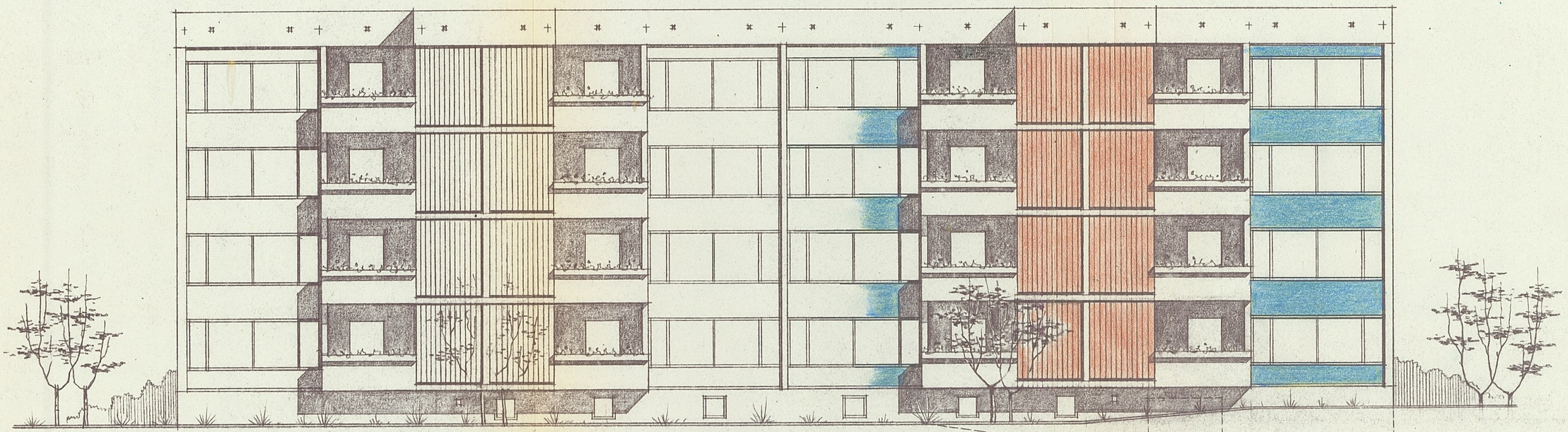
REV.	DATO	
	5-1-63	VARME- OG SANITÆRSKJEMA BLOKK A OG B VENTILASJONSSKJEMA BLOKK A, B, C OG D
	MÅL 1:50	VARME - VENTILASJON - OG SANITÆRANLEGG
	TEGN. JT	
	KONF.	

PR. 158
BL. 5
A B

JOHAN THUNES
SIVILINGENIØR
M. N. I. F.

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres:

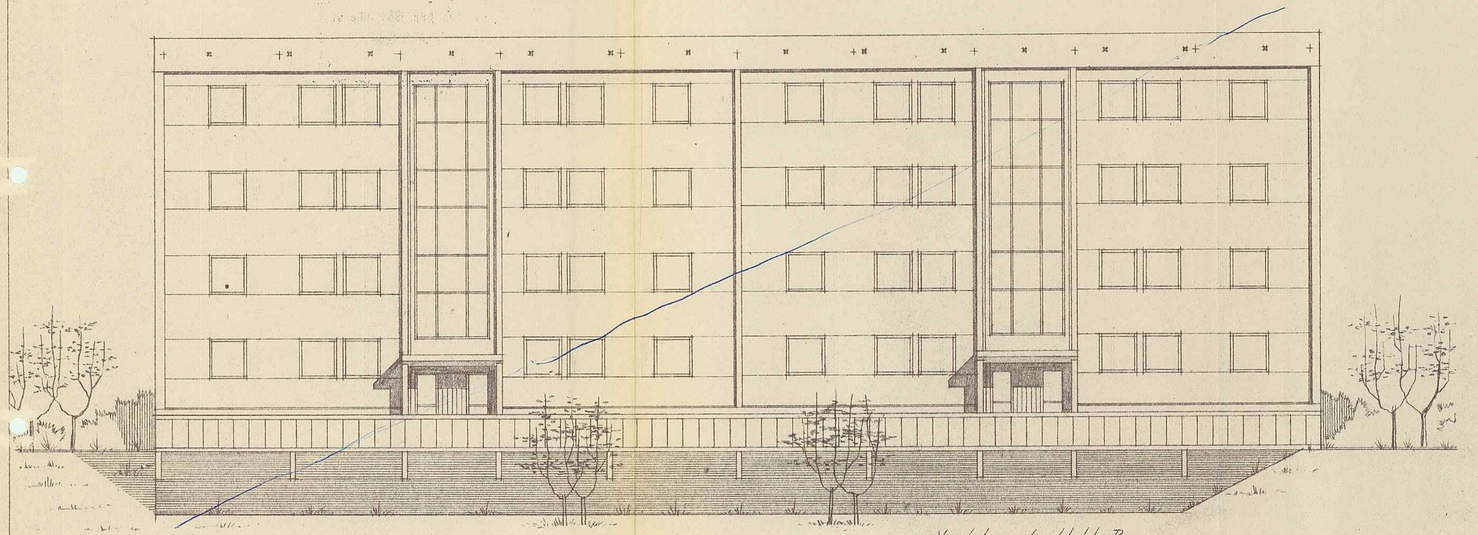
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
16. 03. 64
J.nr. 723 1963.



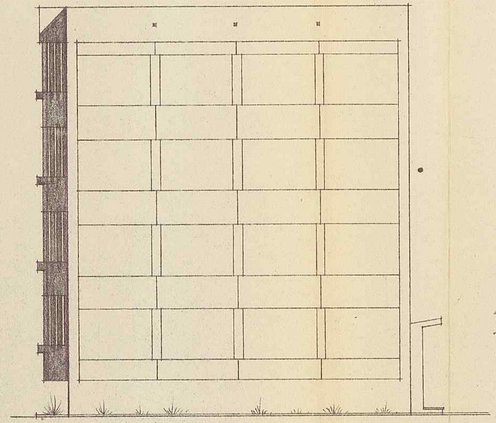
for C stiplet

B.O.B. Blokker, Areal B, Vardeområdet.	PROSJ. NR. 61-06	TYPE		DATO des.-62	
	TEGN. NR. 4.08	HUS NR.	ARKIV NR.	Mål 1:100	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	Vest-fasade, blokk A, B, C.			Tegn. N.W.	
				Kontr.	
				Godkj.	

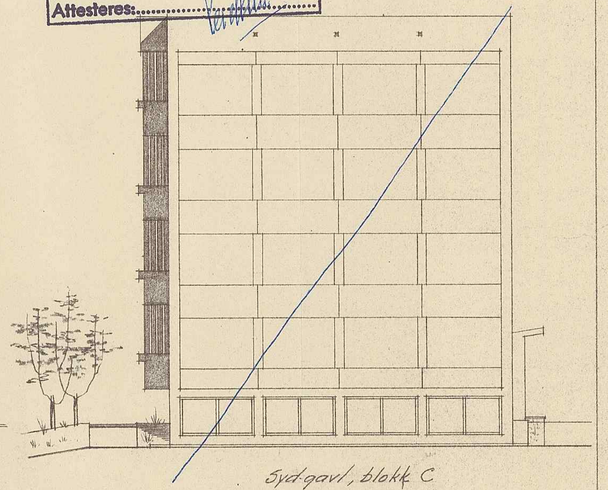
RETTET	DATO
	febr.-64
	aug.-63
	febr.-63



Vest-fasade, blokk B



Syd-gavl, blokk A og B



Syd-gavl, blokk C

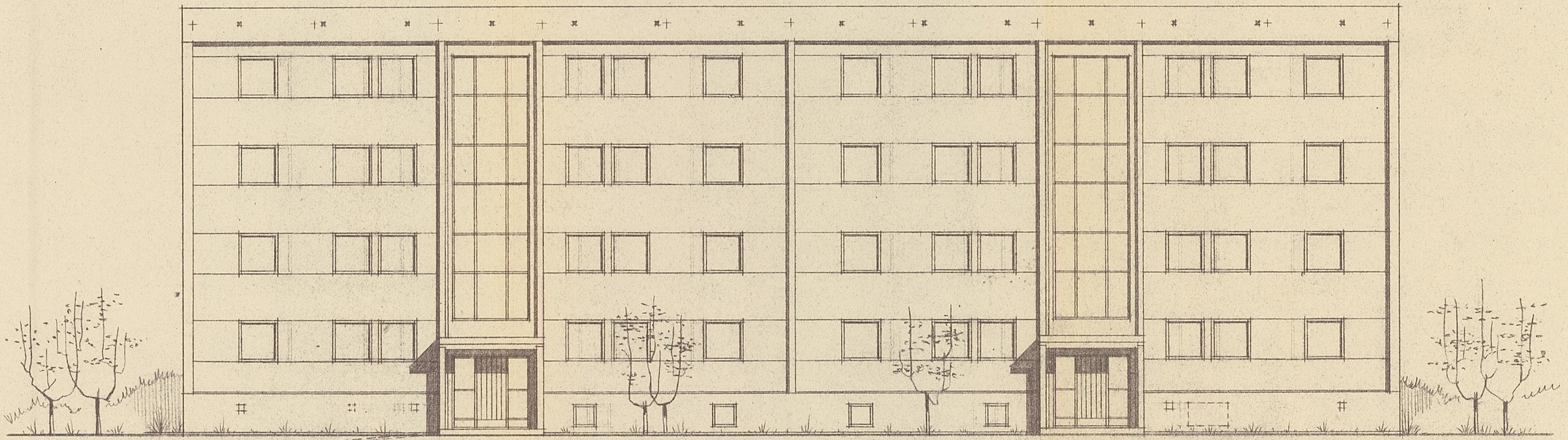
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres.....

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
31. 08. 63
J.nr. 723 1963.

B.O.B.	PROSJ. NR. 61-06	TYPE	DATO febr.-63	
Blokker, Areal B, Vardeområdet.	TEGN. NR. 4.13	HUS NR	ARKIV NR.	Mål 1:100
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	3 fasader			Tegn. N.W. Kontr. Godkj.
				mai-63 RETTET DATO

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres:.....

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
31. 08. 63
J.nr. 723 1963.

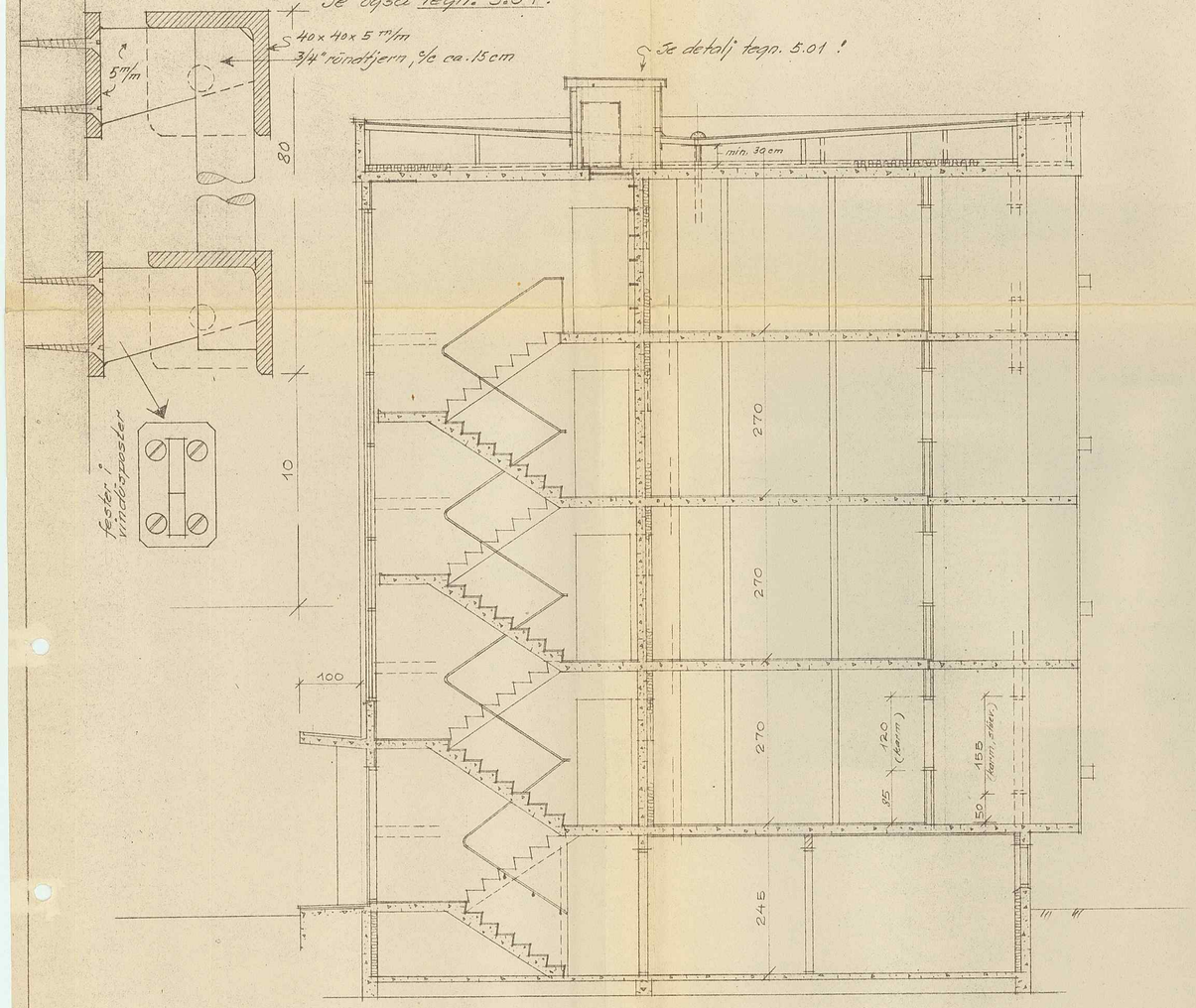


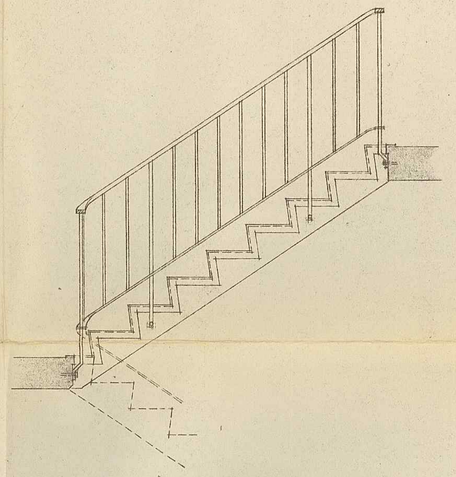
stiplet for C

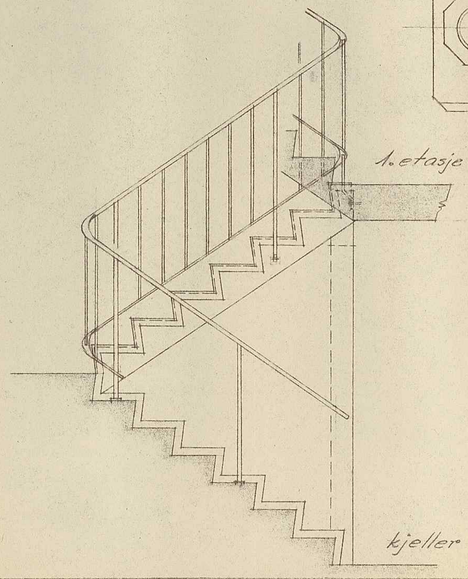
B.O.B. Blokker, Areal B, Vardeområdet.	PROSJ. NR. 61-06	TYPE	DATO Nov.-62.	
	TEGN. NR. 4.06	HUS NR / ARKIV NR.	Mål 1:100	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	Øst-fasade, blokk A og C		Tegn. N.W. / Kontr. / Godkj.	mai-63 RETTET DATO

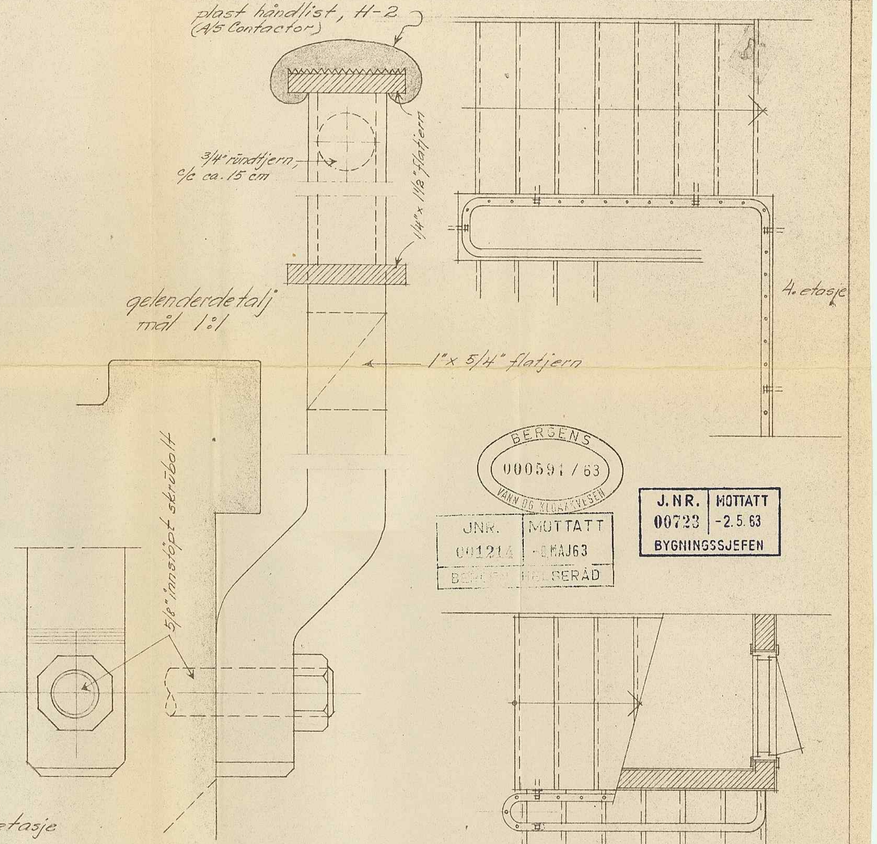
Detaljer av rekkverk foran trapperomsvindu

Se også tegn. 5.04 !









BERGENS 000597/63 VANN OG KLOAKKVESEN

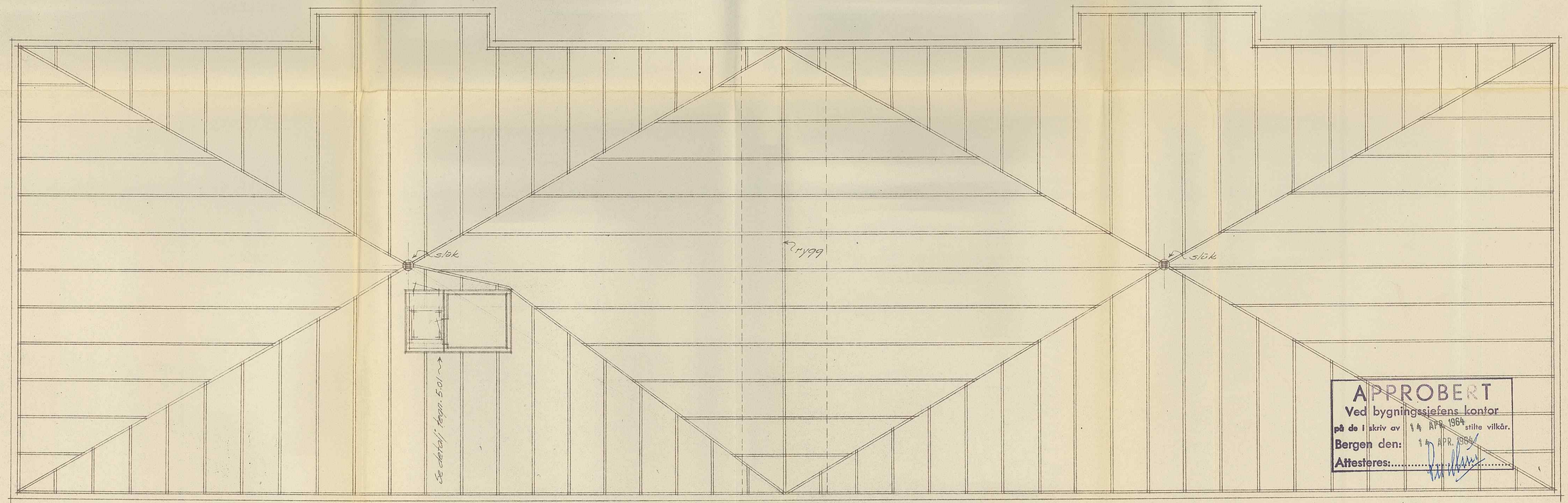
JNr.	MOTTATT
041214	- 8 MAI 63
BEHANDLET	GODKJENT

J.NR.	MOTTATT
00723	-2.5.63

BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres: .....

B.O.B.	PROSJ. NR. 61-06	TYPE		DATO des. 1962	
Blokker, Areal B, Vardeområdet	TEGN. NR. 4.05	HUS NR	ARKIV NR.	1:20, 1:1 Mål 1:50	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	Snitt og gelenderdetaljer			Tegn. N.W.	
				Kontr.	
				Godkj.	
				RETTET	DATO
					20/3-63 feb. 63

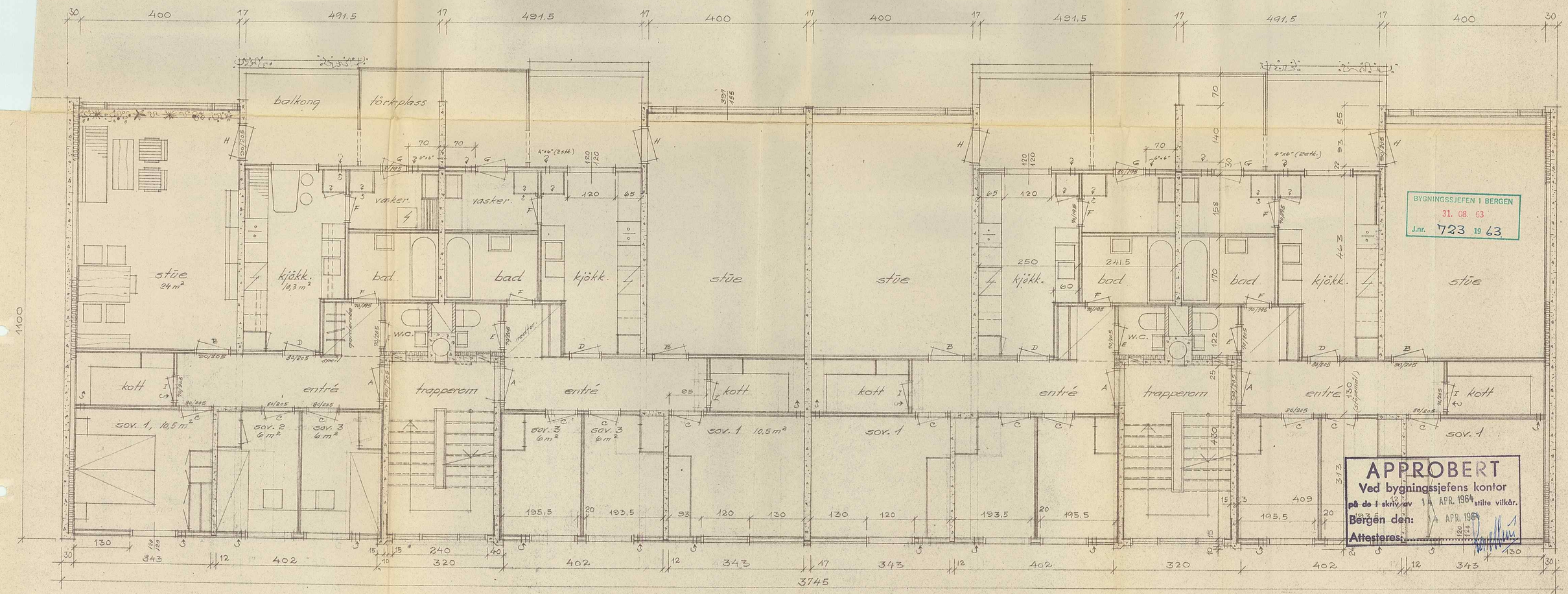


NB.! Under takrygg müres 1/2 st. vegg m. fölle fügen, fra støpt dekke til appönder bordtak.
På begge sider av denne kles i 1m bredde under bordtak med 1/2" Gipsonit.

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres:.....

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
31. 08. 63
J.nr. 723 1963.

B.O.B.	PROSJ. NR. 64-06	TYPE	DATO jan.-63	
Blokker, Areal B, Vardeområdet.	TEGN. NR. 4.10	MUS NR / ARKIV NR.	Mål 1:50	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	Takplan blokk A, B, C.		Tegn. N.W. / Kontr. / Godkj.	RETTET DATO aug.-63

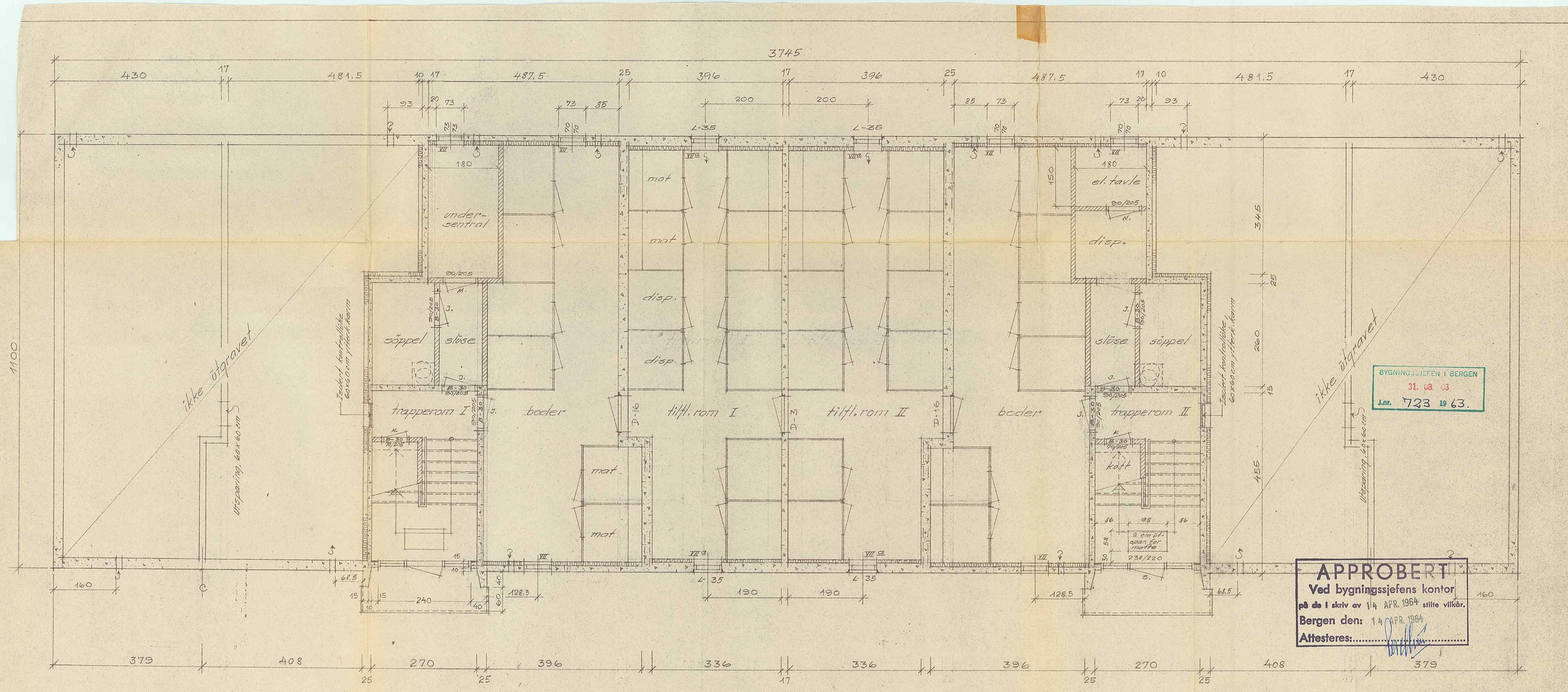


BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
31. 08. 63
J.nr. 723 1963

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres:

NB! Dør- og vindusmål gjelder ytterkant karm!

B.O.B.	PROSJ. NR. 61-06	TYPE	DATO 4/7-62	
Blokker, Areal B, Vardeområdet.	TEGN. NR. 4.03	HUS nr. / ARKIV NR.	Mål 1:50	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	Etasjeplan, blokk A, B, C.		Tegn. N.W. / Kontr. / Godkj.	RETTET DATO: maj/-63, feb.-63, 21/12-62



BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
31. 08. 63
J.nr. 723 1963.

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 14 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 14 APR. 1964
Attesteres:

B.O.B. Blokker, Areal B, Vardeområdet.	PROSJ. NR. 61-06	TYPE	DATO 24/8-62		
	TEGN. NR. 4.01	HUS NR. / ARKIV NR.	Mål 1:50		
NSBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	Kjellerplan, blokk A,B.		Tegn. N.W.	el. tavle	mai-63 11/8-62 24/10-62 29/11-62
			Kontr.		
			Godkj.	RETTET DATO	

D1



© Bergen kommune 2016

Kartgrunnlag: © Grunnkart Bergen / Bergen kommune og Statens kartverk (Tillatelsesnr. MAD12003)

Nedlasting og bruk er tillatt til private formål. Kartdata er beskyttet gjennom Lov om opphavsrett til åndsverk m.v. av 12. mai 1961. Kartbilder kan ikke gjengis i trykte publikasjoner eller gjengis som digital informasjon uten innhenting av tillatelse fra Bergen kommune, Plan- og miljøetaten, geodata. Bergen kommune er som eier av nettstedet Bergenskart.no uten juridisk ansvar for feil, mangler og overfullstendighet i kartgrunnlaget. Kartutskriften kan ikke benyttes som situasjonskart ved søknader/meldinger om tiltak etter plan- og bygningsloven (bygge- og deletiltak), eller som meglerinformasjon i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunens saksbehandlere og må derfor bestilles ved fremmøte, skriftlig, pr. epost, pr. telefaks eller telefon ved kundesenteret, etat for byggesak og private planer i Bergen kommune www.bergen.kommune.no eller gjennom infoLAND® www.infoland.no.

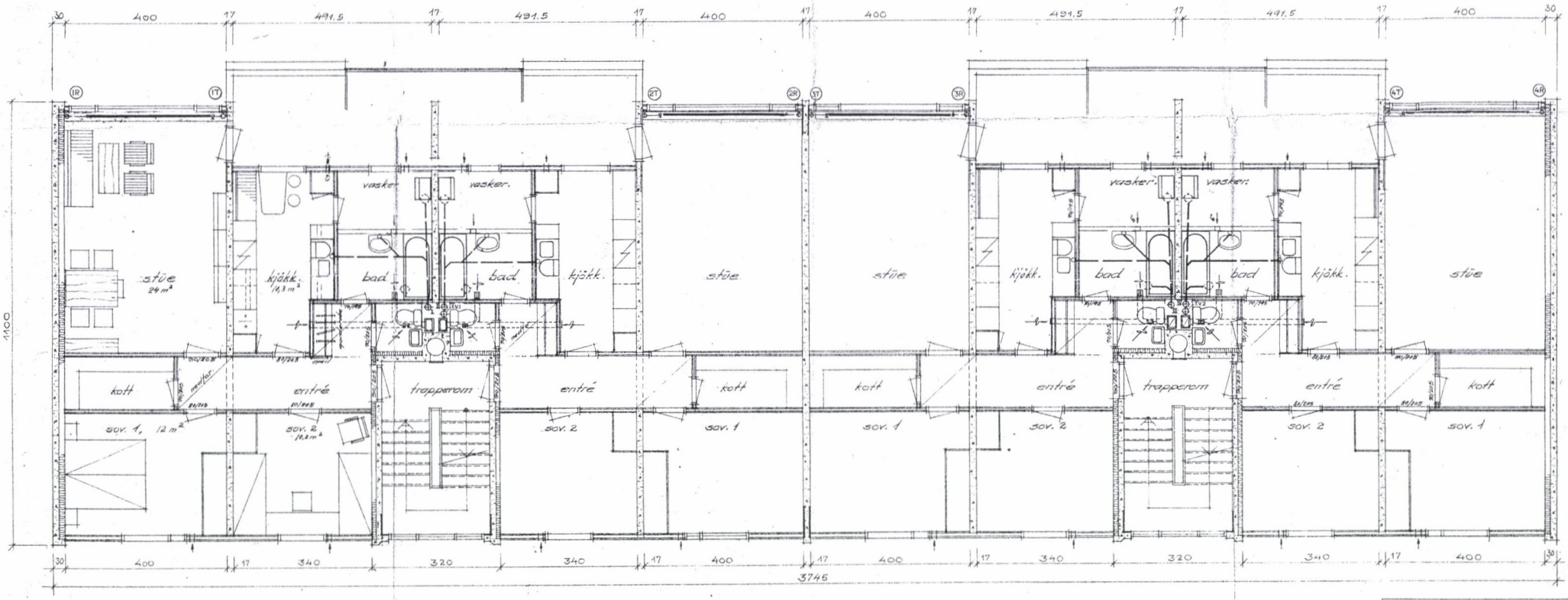
BERGEN KOMMUNE

Etat for plan og geodata
Tel: 05556
Kartutskrift fra www.bergenskart.no

Koordinatsystem:	UTM (EUREF89) Sone32
Målestokk:	1:1000
Utskriftsdato:	06.10.2016
Karttype:	Teknisk kart

Nåværende løsning

E1



NB RADIATORSTØRRELSE SE OPPLEGG SKJEMA

VANNLD OG DIMENSJON SE DETALJTEGNING

B.O.B VARDEOMRÅDET AREAL B

ETASJEPLAN BLOKK A-B-C

MÅL 1:50

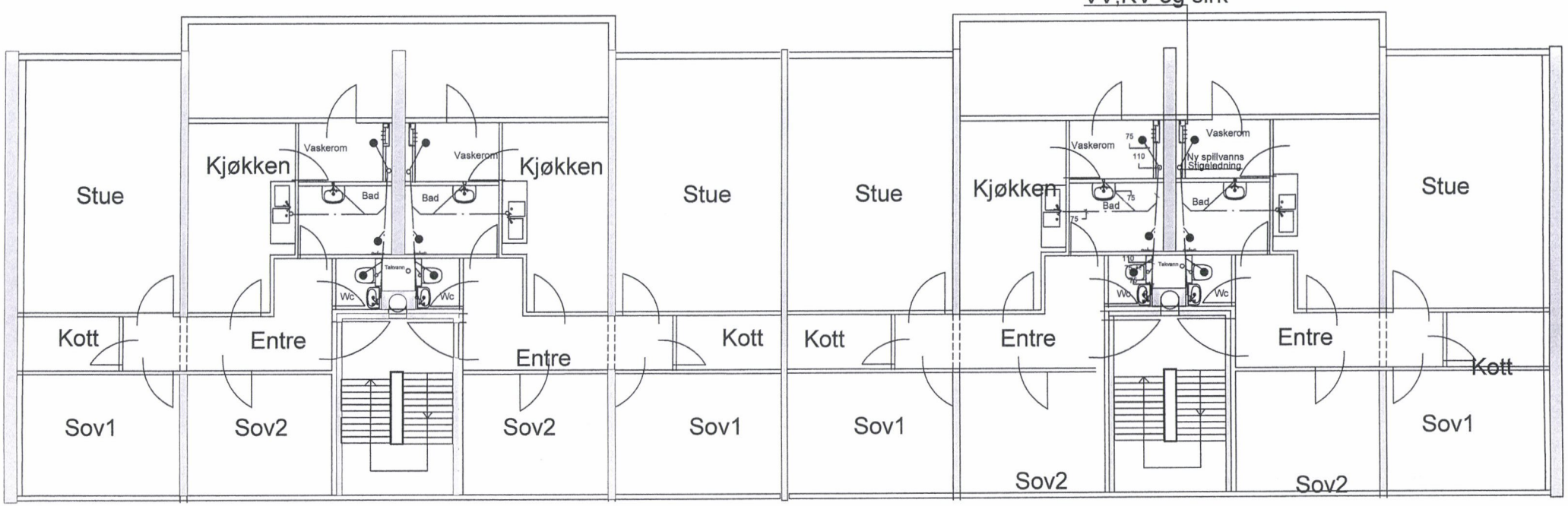
VARME-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG

NTNL 158

BL 3

E2

Nytt rør i rør skap og stigeledniger
VV,KV og sirk



Ny løsning

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
16.12.15	VVSTEC/GOS		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

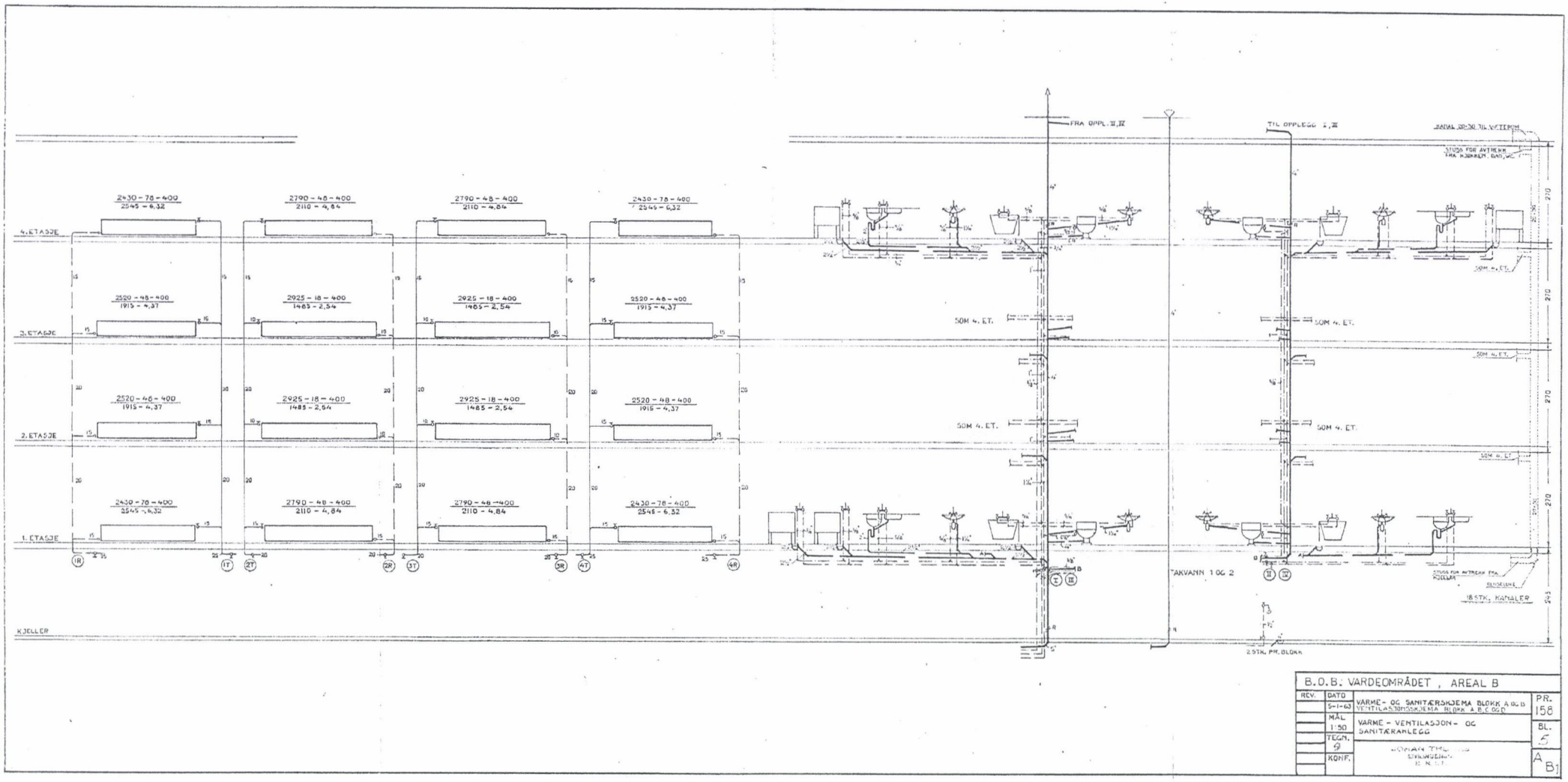
Etasjeplan Blokk
Sanitæranlegg, Sponviken BRL

Erstatning for:	Erstatt av:
	01

Henvisning:	Beregning:

Nåværende Løsning

E3



B.O.B. VARDEOMRÅDET , AREAL B

REV.	DATO		PR.
	5-1-63	VARME- OG SANITÆRSKJEMA BLOKK A OG B VENTILASJONSSKJEMA BLOKK A, B, C OG D	158
	MÅL 1:50	VARME - VENTILASJON - OG SANITÆRANLEGG	BL. 5
	TEGN. G		
	KONF.		A B1

E4

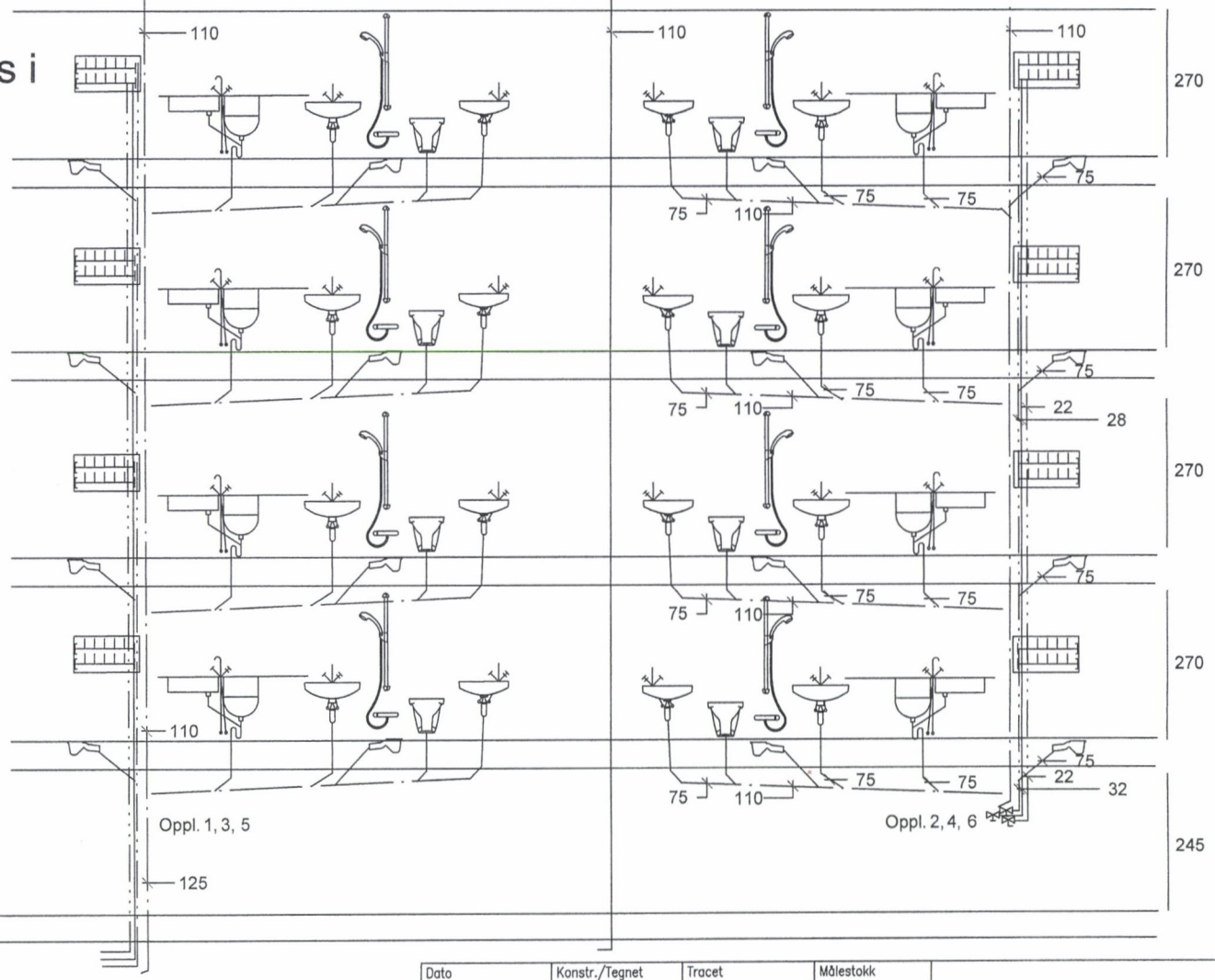
Takvann 1,2,3

Fra opplegg
2,4,6

Til opplegg
1,3,5

Rør i rør legges i himling frem til Utstyr

Ny Løsning



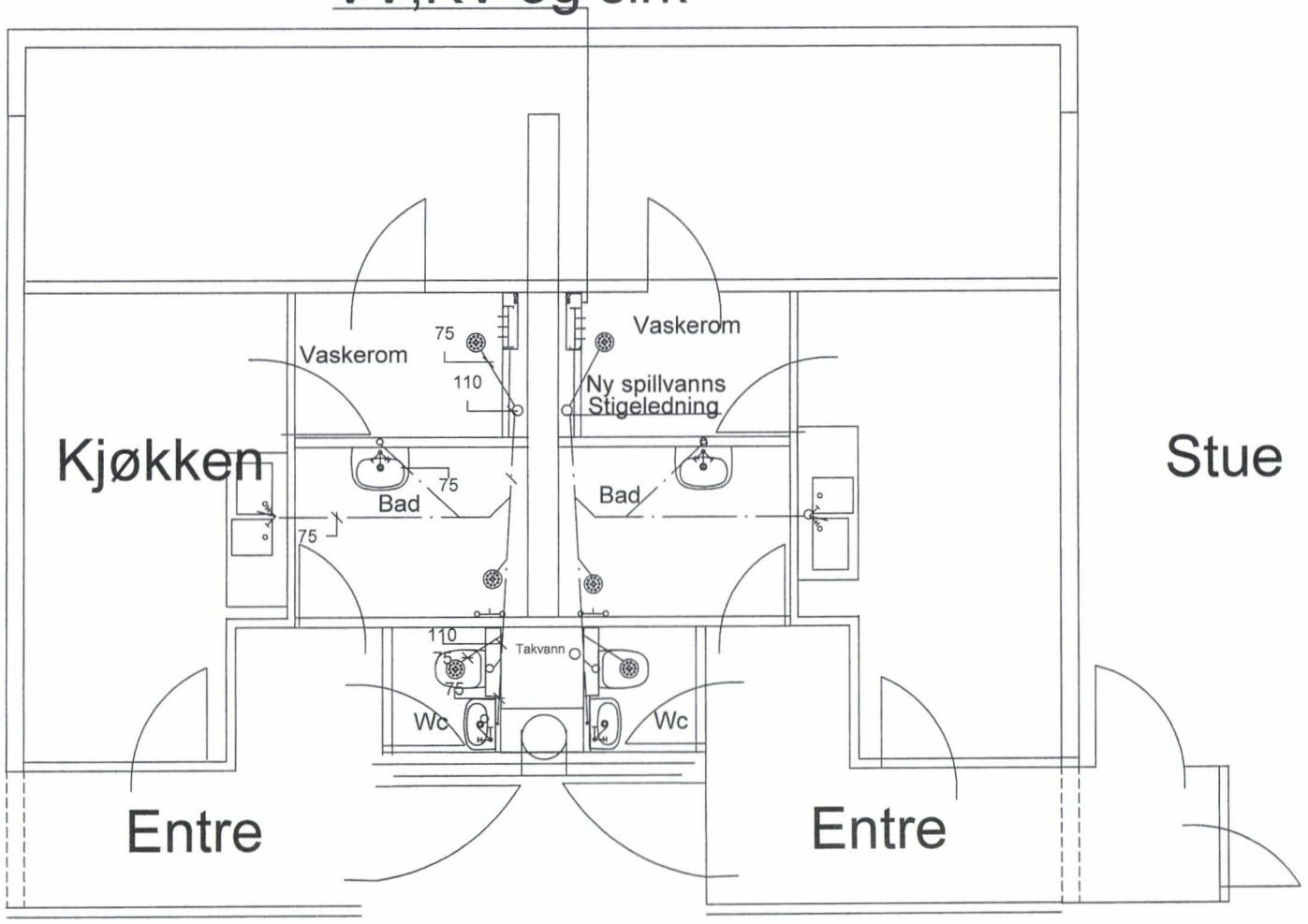
Rørdimmensjoner er identisk på alle stammer i samtlige blokker

Varmtvann fra fellesanlegg i kjeller

Dato 22.12.15	Konstr./Tegnet VVSTEC/GOS	Tracet	Målestokk	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
Sponviken brl oppleggsskjema			Erstatning for:	Erstatt av:
				02
Henvisning:	Beregning:			

E5

Nytt rør i rør skap og stigeledniger
VV,KV og sirk



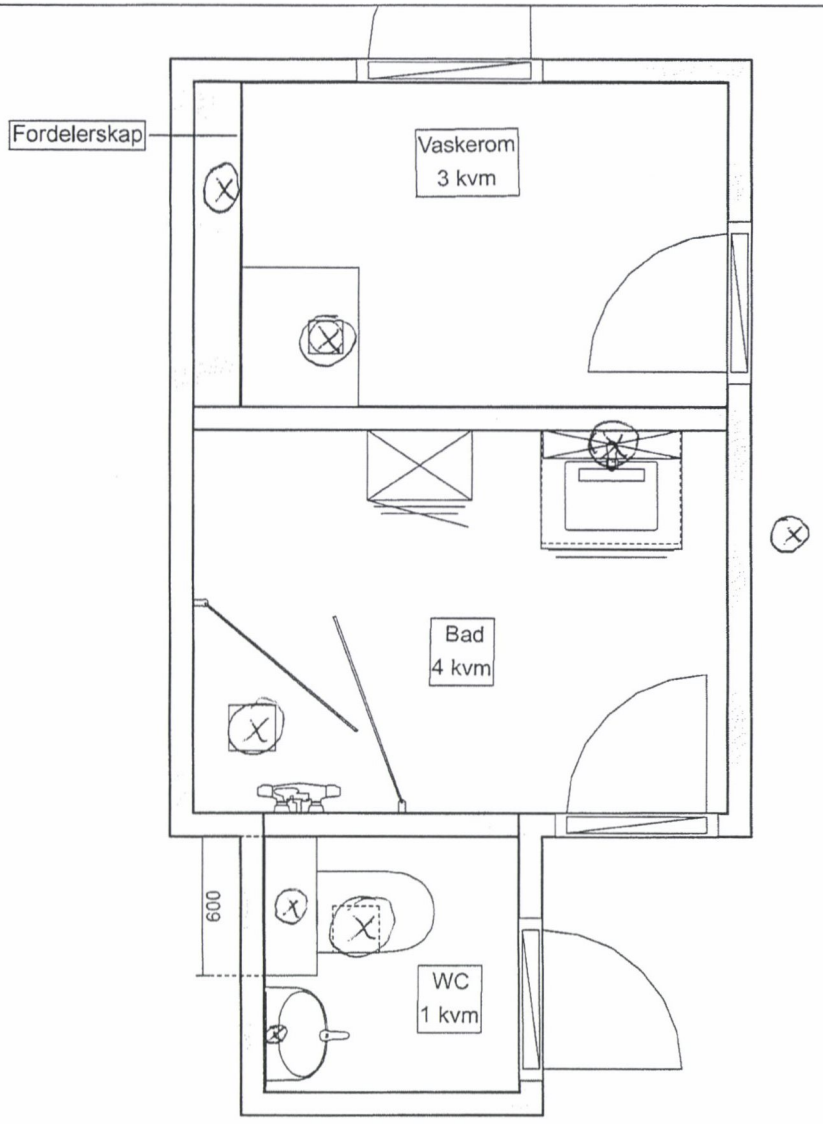
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	
22.12.15	VVSTEC/GOS		1:50	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

Sponviken Brl Detaljtegning	Erstatning for:	Erstatt av:
		03
Henvisning:	Beregning:	

E6

Plantegning: 351618/1/2 Bad - Alternativ - 2
Prosjekt: Sponviken Borettslag

Skrevet ut: 20.11.2015



(X): Utskifting av soil, Klosett, servant, sluk, Kjøkken avløp

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Unik Vvs AS
Spelhaugen 6
5147 FYLLINGSDALEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anne Karin Sedal Dir. tlf.: 5556 6475	201631030/9	271117

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 22 Bnr 166
Adresse	:	Vardeveien 72 Ab-74AB og 76AB
Tiltakshaver	:	Sponviken Borettslag
Tiltaket	:	Anlegging rør / ledninger

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.08.17 og tillatelse datert 27.10.16.
Ferdigattest av 11.09.17 erstattes med dette vedtak.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for hele tiltaket (utskiftning/fornying av vann og spillvannledninger mm), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Karin Sedal - Saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Sponviken Borettslag, c/o BOB, Postboks 7280, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 166
Adresse: Vardeveien 76A, 5141 FYLLINGSDALEN
Referanse: 26260107

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.