FLØENBAKKEN 64

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Protokoll fra generalforsamling
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
FLØENBAKKEN 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 18.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fløenbakken 64, 5009 BERGEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 163 BNR 75 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HARALDSPLASS

Verdivurdert til

4 000 000

0	4 000 000	78 431
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	4 021
Formue	32 706
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

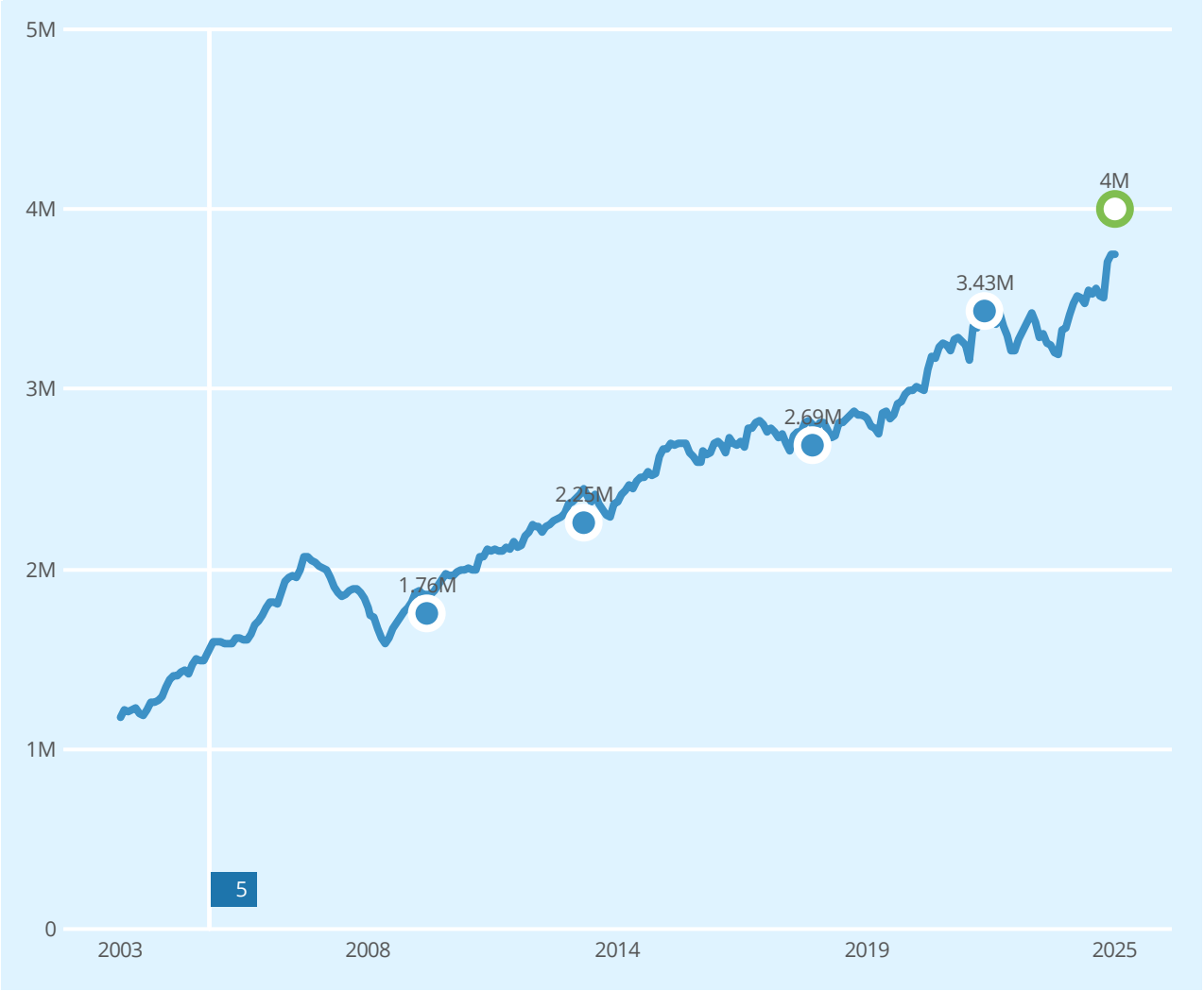
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fløenbakken 64 63 m² 2006 2. etg 2 sov	13.11.2024	3 990 000	**5 025 000**	0	5 025 000	**79 762**
2 Fløenbakken 64 53 m² 2006 1. etg 2 sov	05.07.2023	2 990 000	**3 500 000**	724 205	4 224 205	**79 702**
3 Møllendalsbakken 1 51 m² 2008 2. etg 1 sov	22.11.2024	3 990 000	**4 020 000**	0	4 020 000	**78 824**
4 Møllendalsbakken 2 A 56 m² 1948 4. etg 1 sov	07.03.2025	3 490 000	**3 690 000**	233 068	3 923 068	**70 055**
5 Møllendalsveien 62 A 42 m² 2016 3. etg 1 sov	29.07.2024	2 200 000	**2 600 000**	1 323 000	3 923 000	**93 405**
6 Møllendalsveien 68 C 53 m² 2015 2. etg 1 sov	03.05.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**75 283**
7 Fløenbakken 4 56 m² 2017 1. etg 2 sov	25.04.2024	4 200 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**80 357**

Leiligheten har meget god beliggenhet på Årstad. Leiligheten vender mot et skjermet og fredelig tun med fine fellesområder som knytter de fire bygningene i borettslaget. Her nyter du fredelige omgivelser kombinert med kort vei til både fin natur og bykjernen av Bergen sentrum. Fra stuen er det utgang til terrasse på 11,2 kvm som er en fin plass å nyte varme sommerdager. Bebyggelsen og god avstand til veien, gjør at du er godt skjermet fra veier og merker lite til den svært sentrale beliggenheten. Terrassen har sol en liten stund på ettmiddagen, før den kommer tilbake i 16/17-tiden og nytes utover kvelden. For flere soltimer kan du spasere rett ut på de fine fellesområdene til borettslaget. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Leiligheten stod ferdig i 2006 og er oppført med god standard fra byggeår.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.04.2022	21.04.2022	05.07.2022	3 390 000	3 430 000	0	3 430 000
28.05.2018	06.06.2018	22.08.2018	1 750 000	1 740 000	948 978	2 688 978
15.05.2013	22.05.2013	12.06.2013	1 150 000	1 110 000	1 143 509	2 253 509
29.10.2009	05.11.2009	06.01.2010	490 000	570 000	1 188 000	1 758 000

Leiligheter til salgs i 5009 BERGEN nå

6
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
6 380 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i 5009 BERGEN siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5.4M
5.2M
5 002 000 Salgspris i snitt
4 818 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

88 857 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

78 944 Bergenhus bydel i snitt siste 3 mnd

78 431 Fløenbakken 64 Totalpris 4 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Fløenbakken 64
5009 Bergen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 56 m^2
BRA-i: 51 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	3	0	1

Erik Abelsen
KOE Konsulting AS
ea@koekonsulting.no
99231782
Fløenbakken 64
5009 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28531

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 12-14 mm fall 80cm fra sluk.
- 20 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Badet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Avvik:
-Fall er for lite i henhold til krav, krav for fall er 1:50 80cm fra sluk noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 12-14mm.
Det er ikke behov for tiltak på fallforhold.
-Det ble registrert sprekk i flis i dusjsonen i hjørne.
-Flisefuger er har noe slitasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i ok stand i henhold til alder med noe bruksslitasje, sprukket flis bør skiftes.
Det gjøres oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid på badet er brukt, plutselige avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak overflater

Sprukket flis bør skiftes, fuger bør utbedres. Det gjøres oppmerksom på at badet snart er 20 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er gått.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Overflater er registrert og følgende avvik ble registrert:
-Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det var ikke krav om drensåpning ved byggeår.

Ellers fremstår innredning i normal stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av manglende tilkomst fra tilligende konstruksjoner fra våtsoner.
Våtsone grenser mot brannvegg og kjøkken. Det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkken på grunn av fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Oda Andenes, Mathias Ringset Kolås**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Abelsen**
Telefon: **99231782**
Firma: **KOE Konsulting AS**
Epost: **ea@koekonsulting.no**
Adresse: **Mjeldheimsmyra 10, 5261 INDRE ARNA**

Om bygningssakkyndig:

KOE Konsulting ble stiftet i 2024 og består av Kristoffer Sæle og Erik Abelsen.
Erik Abelsen er daglig leder og vi tilbyr tjenester innen:

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon takst.
- Rådgivning.

Erik Abelsen ble utdannet tømrer i 2013 og tok byggmester papirer i 2018 hos folkeuniversitetet i Haugesund. I 2022 fullførte han utdannelse som takstingeniør hos NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Med flere års erfaring innen tømrer arbeid og byggeleder, kan KOE Konsulting AS tilby en grundig byggteknisk vurdering for både private og profesjonelle aktører.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten kun følger minste krav til avhendingsloven.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fløenbakken 64, 5009 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**163**	Bruksnr:	**75**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**47**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2006** - Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

OBJEKT
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1 Etasje.

Leiligheten har tilhørende ekstern bod.
Leiligheten fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er fast parkering i felles garasjeanlegg med elbil lader.

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre og betong konstruksjoner.
Utvendig fasade har stående kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en buet takkonstruksjon som er utvendig tekket.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Entre, 4,4 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Gang, 3,7 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 12,3 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 3,7 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken, 25,4 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap.

Oppvarming via elektrisitet og vannvarme:
-Radiator ovn i stue.
-Varmekabler på gulv.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Sentral varmtvannsbereding.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	51	0	0	11
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**56**	**51**	**5**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	Alle.	Ingen.
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1.Etasje.
Rominndeling (netto romareal):
-Entre 4,4 kvm.
-Soverom, 12,3 kvm.
-Bad, 3,7 kvm.
-Stue/kjøkken, 25,4 kvm.

Balkong/terrasse på mark, 11,2 kvm.

Eksternt areal:
Bod i fellesareal, 4,7 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på mark på 11,2 kvm. Dekket er bekledd med terrassebord av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmer fra byggeår. Entredør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db). Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass fra byggeår. Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler: - Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år. - Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. - Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille er antatt av betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Kontroll utført i stue/kjøkken, ingen unormale forhold registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Stue/kjøkken, 25,4 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt på kjøkkenet, dette var ikke krav ved byggetidspunkt.

Eier informerer om at det er opplegg for vann til kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det ble ikke registrert unormale forhold ved avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Annet

Vannrør av rør i rør .
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det ble ikke registrert tegn til avvik ved kontroll.

Mrk: Stoppekrav for kaldtvann ligger trangt og er vanskelig å stenge/åpne.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i gang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 7 stk.

Det er termostat i entre, denne ble aldri koblet til og er ikke i bruk. Det er ukjent om det faktisk er kabler der, eier fremviste et skriv fra styret om at kabler ikke ble lagt på grunn av høyde på gulv og lydkrav.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Eier informerer om at det ikke har blitt utført arbeid på det elektriske anlegget i deres eie.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Leiligheten har oppvarming via vannvarme.
-Radiatorovner i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Ingen unormale forhold registert ved befaring.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Aggregat er plassert over kjøkkenvifte.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Eier informerer om at det ble utført service av anlegget i 2024.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Funksjon ok, ingen unormale forhold registrert.	

6.11 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad, 3,7 kvm. Helfliset bad med malte slette flater i taket. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med: -Baderomsinnredning med nedfelt servant. -Vegghengt toalett. -Dusjhjørne. -Opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 12-14 mm fall 80cm fra sluk.
- 20 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Badet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Avvik:
-Fall er for lite i henhold til krav, krav for fall er 1:50 80cm fra sluk noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 12-14mm.
Det er ikke behov for tiltak på fallforhold.
-Det ble registrert sprekk i flis i dusjsonen i hjørne.
-Flisefuger er har noe slitasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i ok stand i henhold til alder med noe bruksslitasje, sprukket flis bør skiftes.
Det gjøres oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid på badet er brukt, plutselige avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak overflater

Sprukket flis bør skiftes, fuger bør utbedres. Det gjøres oppmerksom på at badet snart er 20 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er gått.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Overflater er registrert og følgende avvik ble registrert:
-Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det var ikke krav om drensåpning ved byggeår.

Ellers fremstår innredning i normal stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft via spalte under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ventilering via balansert ventilasjon.
Funksjon ok.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av manglende tilkomst fra tilligende konstruksjoner fra våtsoner.
Våtsone grenser mot brannvegg og kjøkken. Det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkken på grunn av fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmtvannsbereder: Sentral varmtvannsberedning.

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oda Andenes	Mathias Ringset Kolås

Gateadresse
Fløenbakken 64

Poststed	Postnr
Bergen	5009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8944519

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sprekk i sementfuge på bad. Er fikset med murer for å unngå potensiell skade på membran.

Document reference: 74250052

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Murer har reparert sprekk i en sementfuge på badet.

Arbeid utført av: Unik VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert rotter på fellesområder i borettslaget. Borettslaget har avtale med Anticimex som passer på rottefellene som er utsatt.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har årlige vedlikeholder på ventilasjonsanlegg i hele bygget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks i parkeringskjeller

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250052

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikehold og maling av fasade
Arbeid utført av	KTV group

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radon måling ble gjennomført i 2023.

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	25

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært observert rotter på fellesområder i borettslaget. Borettslaget har avtale med Anticimex som passer på rottefellene som er utsatt.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

UNI-035738.PDF

Document reference: 74250052

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250052

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Andenes	84bb4707de3d31ec8be1eb8 49dd797d632b2ef08	09.02.2025 15:14:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Kolås	4f65de0b8f0fcd8df2489cff 4b677d8d18cb9a51	09.02.2025 15:10:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250052

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER

Vedtekter

for
Fløentoppen Borettslag org nr. 887402612

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. oktober 2004, sist endret den 9. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fløentoppen 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 Vestlandske Boligbyggelag 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) 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.

3. Forkjøpsrett

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

Andelseier i borettslaget og dennes ektefelle kan gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av slektninger i rett- opp eller nedstigende linje. Det kan kun gjøres gjeldende forkjøpsrett til fordel for slektning 1 gang per andelseier. Videre kan kun 1 av leilighetene (dvs. andelseiers leilighet og den aktuelle leilighet det gjøres forkjøpsrett gjeldende for)være over 95kvm BOA.

(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) I tilfeller som omhandlet i §3-1(1) 2. ledd er det ansienniteten til andelseier som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av slektning som skal legges til grunn.

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.

(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. 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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 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.

(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, jfr. borettslagslovens § 5-18.

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.

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.

(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.

7-3 IN-ordning

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld. De nærmere regler knyttet til slik nedbetaling fremgår av inngåtte avtaler om IN-ordning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. 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.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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
- Behandling av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres 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.

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. Tildeling av handikaptilpasset garasjeplass/parkeringsplass (HC-plass)
Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stede tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring.

13. Sikring og overvåking av fellesarealer. Overvåking med (video)kamera.
Styret kan iverksette tiltak for kamera-overvåking av fellesarealer som er disponert til for eksempel parkering dersom dette anses nødvendig.
(1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for sameiet og beboerne.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres i hht. lov og forskrifter og personvernanbefalinger fra Datatilsynet inkludert nødvendige tillatelser eller konsesjoner for slikt.

(3) Signaler for kamera-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis på grunnlag av behov for i hht. overvåkingens hensikt.

(5) Overvåkningsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg i Sameiet Fløenbakken 56-86.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes tydelig i hht. anbefalinger fra Datatilsynet.

14. Tilrettelegging for lading av elbil og ladbar hybridbil i garasjeanlegget.
Det er tilrettelagt for installering av ladeuttak for elbil i garasjeanlegget. Innenfor de til enhver tid gjeldende begrensinger i det elektriske anlegget, kan det søkes om installering av godkjent type ladekontakt på egen oppstillingsplass. Styret godkjenner og tildeler slik ladekontakt etter følgende kriterier:
(1) Elbilen må tilhøre husstanden. Det tillates ikke fremleie eller fast utlån av elbil ladeuttak.

(2) Kostnader til bruk (strømforbruk) dekkes av andelseier. Dette beløp skal til enhver tid gjenspeile de virkelige strøm- og vedlikeholdskostnader så langt det lar seg gjøre i praksis.

(3) Andelseier som ønsker installert ladeuttak må signere en egen kontrakt om dette med borettslaget. Denne kontrakten definerer de til enhver tid gjeldende vilkår for tilslutning og kostnadsdeling. Kontrakten håndteres av styret.

(4) Hele det elektriske anlegget er formelt sett (HMS) å anse som borettslagets eiendom, også den delen som er bekostet av andelseier. Alt vedlikehold og ettersyn anses som å være en del av lagets ansvar, men kostnader til vedlikehold av koplingspunkt på egen plass, dekkes av andelseier.

HUSORDENSREGLER

Fløentoppen Borettslag
Fløenbakken 56-86
5009 Bergen
www.floentoppen.no

Husordensregler

vedtatt på styremøte 12/11-2007, endret 18/10-2021.

Alminnelige ordensregler.

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres eller utsettes for fare. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke fakler/lys med åpen flamme på svalgangene.

Boligen og boområdet.

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00 til 07.00. Banking og boring kan bare skje i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 10.00 til 18.00 i helgen.

Regler for husdyrhold.

Søknad om anskaffelse av større husdyr som katt eller hund skal sendes til styret.

Balkonger og terrasser.

Det må ikke kastes gjenstander (f. eks. sigarettsneiper/snusposer) fra balkonger og terrasser ned på uteareale ne. I de leiligheter som er utstyrt med terrasser med tregulv på plan 1, er andelshaveren ansvarlig for alt vedlikehold/renhold. Likeledes er alle andelshavere ansvarlig for at egne terrasser og balkonger holdes ryddig.

Renhold.

Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg dersom man forårsaker tilgrising.

Bad, wc og ledninger.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Bilplasser og parkering.

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og andre gjenstander i garasjen. Slike ting skal oppbevares i bod. Parkering på tunet er ikke tillatt. Plassen er ment for utrykningskjøretøy og av- og pålessing.

Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

Plikter/ansvar.

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating må ikke skje ut over det som er tillatt i henhold til borettslagsloven og/eller vedtektene.

ÅRSBERETNING

Innkalling til ordinær generalforsamling for Fløentoppen Borettslag

Andelseierne i Fløentoppen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 07.05.2024. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Fløenkirken.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

13.03.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Det foresslås godtgjørelse til fordelig blant styremedlemene, stort kr. 95000.-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 95000.-

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges minimum 2 styremedlemmer for de neste 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Marius Undheim Helvik som ble valgt for 2 år i 2023, flytter og trekker seg derfor fra styret. Styrets sammensetning vil være i henhold til vedtektene om Marius ikke erstattes. Generalforsamlingen bes eventuelt komme med benkeforslag. Vedkommende velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Følgende er foreslått som styremedlemmer:

Sølvi Margrethe Flaten velges som styremedlem for 2 år

Nils-Johan Kjærland velges som styremedlem for 2 år

"Forslag fra salen? " kan velges som styremedlem for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Følgende er foreslått som varamedlemmer

Siv-Nina Gjervik velges som varamedlem for 1 år

Dag Mathiassen velges som varamedlem for 1 år

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag til vedtak: Vi kan velge en delegat. Forslag fra salen?

Årsberetning 2023 for Fløentoppen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Fløentoppen 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.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Fløenbakken 56-86, 5009 Bergen.

Styrets arbeid

Det sittende styret har avholdt 6 møter i 2023, og 3 møter i 2024 (april 2023 - mars 2024). Styret har behandlet 20 protokollerte saker i 2023 og 8 saker i 2024 frem til mars.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden (april 2023 - mars 2024) har vært å sørge for forsvarlig drift av borettslaget, både teknisk og økonomisk.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å holde eiendomsmassen i god stand, og sørge for at vedlikeholdsplanen følges.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har også i 2023 fått utført vedlikeholdsoppgaver på ventilasjonsanlegg i leiligheter og garasje. Det årlige ettersyn inngår i de løpende vedlikeholdsutgifter. Det er inngått ny serviceavtale med ny leverandør på ventilasjonsanlegg. Dette fordi Caverion sa opp avtalen vi hadde.

Vi har også hatt en del vannlekkasjer i veluxvinduer i både hus 1, 2 og 3. Dette føler vi nå vi har kontroll på, det er av utbygger i 2006 (!) dessverre gjort en del feil ved montering av noen av vinduene som vi nå har måttet utbedre.

Maling av hus 3 og resten av hus 4 ble utført sommeren 2023.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Maling av resten av hus 1 og 2 skal utføres vår/sommer 2024. Når dette er utført vil samtlige hus være ferdigmalt.
Vi planlegger også en utskifting av fliser på svalgangenes to øverste etasjer i hus 2. Dette er en kostbar operasjon som vi så langt har valgt å utsette av økonomiske grunner.

Ingen andre store vedlikeholdsoppgaver er utsatt eller mangler utførelse.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag i god stand.

Internkontroll

Internkontroll og HMS system er fremdeles i full drift. Styret bruker en web-basert løsning som gir full oversikt over både rutiner og avvik. Systemet oppfyller alle lovmessige krav til et slikt system (Internkontrollforskriften av 06.12.1996 nr.: 1127), og gir styret god kontroll med vedlikeholdsrutiner og sikkerhet rundt anlegget. Handlingsplaner er på plass, og systemet gir oss full sporbarhet på alle aktiviteter og avvik.

Samtlige leiligheter har i 2023 fått skiftet ut brannslukningsapparatene.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år ikke vært andre forsikringsskadesaker (hærverk/innbrudd).

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 09.05.2023 bestått av:

Styreleder, Torbjørn Takle Mohn
Styremedlem, Monica Sæle
Styremedlem, Inge Skjælaaen
Styremedlem, Olav Bruåsdal
Styremedlem, Marius Undheim Helvik
Varamedlem, Nils-Johan Kjærland
Varamedlem, Sølvi Margrethe Flaten

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Inge Skjælaaen
Styremedlem, Olav Bruåsdal
Styremedlem, Marius Undheim Helvik
Varamedlem, Nils-Johan Kjærland
Varamedlem, Sølvi Margrethe Flaten

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 3 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

3-roms leilighet: kr. 4.037.000

Dette gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 70.412. Dette representerer en prisoppgang på ca. 14,5% sammenlignet med året før. Oppgitte priser er inklusiv eventuell fellesgjeld.

3 boliger er godkjent for bruksoverlating.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 408 600	3 043 332	3 408 600	3 544 920
Innkrevde finanskostnader		2 346 807	2 154 284	2 516 459	2 537 561
Andre inntekter	7	342 787	346 366	314 028	367 464
Innkrevde individuelle finanskostnader		700 000	1 714 231	0	0
SUM INNTEKTER		6 798 194	7 258 213	6 239 087	6 449 945
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	95 000	95 000	95 000	95 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	13 395	13 395	13 395	13 395
Forretningsfŋrsel		137 190	132 126	137 187	143 274
Kontingent BBL		18 300	18 300	18 300	18 300
Andre honorarer		9 688	18 813	45 000	52 625
Revisjon		8 400	7 900	8 400	8 900
Forsikringspremier		112 342	104 665	116 000	118 000
Energikostnader		301 672	276 979	300 000	300 000
Kommunale avgifter		934 949	885 347	945 223	979 000
Andre driftskostnader	9	388 010	437 758	413 373	473 500
Vedlikehold	10	1 621 793	1 450 496	1 625 255	1 843 437
SUM KOSTNADER		3 640 738	3 440 778	3 717 133	4 045 431
DRIFTSRESULTAT		3 157 455	3 817 435	2 521 954	2 404 514
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		57 762	20 329	0	0
Finanskostnader		829 697	351 604	978 236	1 100 066
NETTO FINANSPOSTER		-771 935	-331 275	-978 236	-1 100 066
¡ RSRESULTAT	1, 4	2 385 520	3 486 160	1 543 718	1 304 448
Overfŋringer og disponeringer		2 385 520	3 486 160	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	150 856 328	150 856 328
Sum anleggsmidler		150 856 328	150 856 328
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	1
Vestbo Finans AS i mellomregning		390 972	436 694
Plassering hŋyrente		2 569 150	2 516 746
Andre fordringer		148 750	120 772
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omlŋpsmidler		3 108 872	3 074 213
SUM EIENDELER		153 965 200	153 930 541

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		6 100	6 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	43 029 245	39 564 992
Egenkapital fra IN	4, 6	30 984 385	32 063 119
Sum opptjent egenkapital		74 013 631	71 628 111
Sum egenkapital	4	74 019 731	71 634 211
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	25 701 912	27 919 842
Borettsinnskudd	6	54 015 411	54 015 411
Sum langsiktig gjeld:		79 717 323	81 935 253
Kortsiktig gjeld:			
Leverandŋrgjeld		207 628	340 437
Annen kortsiktig gjeld		20 518	20 641
Sum kortsiktig gjeld		228 146	361 077
Sum gjeld:		79 945 469	82 296 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 965 200	153 930 541

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfŋrerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfŋrer

Sted:_____, dato:_____

Torbjŋrn Takle Mohn
Styreleder

Marius Undheim Helvik
Styremedlem

Inge SkjŊlaaen
Styremedlem

Monica SŊle
Styremedlem

Olav Bru³sdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsfŋres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 713 136	2 802 443
B. Endring disponible midler		
¡ rsresultat (se resultatregnskap)	2 385 520	3 486 160
Endring ved kjŋp/salg av anl.middel	0	-58 552
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 217 930	-3 516 915
B. ¡ rets endring i disponible midler	167 590	-89 307
C. Disponible midler	2 880 726	2 713 136
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	2 960 122	2 953 441
Kortsiktige fordringer	148 750	120 773
Omlŋpsmidler	3 108 872	3 074 213
Kortsiktig gjeld	-228 146	-361 077
Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	2 880 726	2 713 136

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Sykkelbod	Byggningsmessige Anlegg	Utelys
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 552	150 762 911	34 865
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 552	150 762 911	34 865
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	58 552	150 762 911	34 865
Anskaffelses³ r :	2022	2006	2013
Antatt levetid i ³ r :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balansefŋrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjŋr

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/p³ kostning	58 552
1120 Bygningsmessige anlegg	150 797 776
Sum	150 856 328

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	¡ rets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i ³r			
Innskutt egenkapital	6 100	0	6 100
Annen egenkapital	39 564 992	3 464 254	43 029 245
Egenkapital fra IN	32 063 119	-1 078 734	30 984 385
Sum egenkapital 31.12.	71 634 211	2 385 520	74 019 731

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
L³nenummer:	13545308-2
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2006
Rentesats:	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig l³nebelŋp:	96 741 400
L³nesaldo 01.01:	27 919 842
Avdrag i perioden:	2 217 930
L³nesaldo 31.12:	25 701 912
Saldo 5 ³r frem i tid:	17 923 919
Andelssaldo 01.01:	32 063 119
Innbetalt IN i perioden:	700 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 778 734
Andelssaldo 31.12:	30 984 385
Sum pantegjeld for l³n:	56 686 297

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 076 286	1 076 286
	1	1 052 847	1 052 847
	1	1 052 379	1 052 379
	1	1 043 003	1 043 003
	1	1 038 316	1 038 316
	1	1 029 409	1 029 409
	1	994 252	994 252
	2	982 533	1 965 066
	1	970 813	970 813
	1	969 817	969 817
	1	959 094	959 094
	1	937 531	937 531
	1	930 265	930 265
	1	917 081	917 081
	1	863 935	863 935
	1	856 251	856 251
	1	815 828	815 828
	1	801 589	801 589
	1	780 846	780 846
	1	735 669	735 669
	1	694 242	694 242
	1	688 815	688 815
	1	688 558	688 558
	1	611 270	611 270
	1	543 768	543 768
	1	521 956	521 956
	1	458 922	458 922
	1	439 468	439 468

Langsiktig gjeld

1	349 699	349 699
1	290 755	290 755
1	281 259	281 259
1	274 793	274 793
1	68 129	68 129

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet ŋkning ved fŋrste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³ .

Borettslaget har inng³ tt avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebŊrer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsfŋres i resultatregnskapet i det ³ ret nedbetalingen finner sted og inng³ r som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebŊrer at den enkelte andelseier f³ r anledning til ³ foreta innbetaling p³ sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN f³ intrederett i l³ ngivers krav mot borettslaget med tilhŋrende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utest³ ende belŋp p³ angjeldende l³ n. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som ³ rets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinŊre avdrag.Ved inng³ else av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling fŋrst skje etter utlŋp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjŋr

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2065 Egenkapital fra IN	30 984 385	32 063 119
2240 Husbankl³ n	25 701 912	27 919 842
2250 Borettsinnskudd	54 015 411	54 015 411
Sum	110 701 708	113 998 372

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	314 028	314 028
3885 Diverse inntekter fri	28 759	32 338
Sum	342 787	346 366

Ladetilknytning, sykkelparkering og innkrevd fra eksterne

Note 8 - Lŋnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	95 000	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	13 395
Sum	108 395	108 395

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	17 405	15 401
6389 HMS	13 658	19 760
6390 Andre driftskostnader	0	6 250
6391 Snŋm³ king strŋing	31 143	12 500
6551 Nŋkler, l³ ser o.l	0	72 223
6623 Gartnertjenester	0	245
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	8 136	7 682
6627 Bossug	6 059	5 564
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	301 578	284 140
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	262
7520 Sikringsfond	6 239	2 923
7710 Kostnader styrearbeid	1 792	10 808
7720 Generalforsamling	2 000	0
Sum	388 010	437 758

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6601 Vedlikehold	688 518	667 428
6602 Vedlikehold VVS	0	54 755
6603 Vedlikehold elektro	2 547	2 206
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	154 614	107 514
6607 Vedlikehold boder/garasjer	37 759	46 101
6608 Vedlikehold varmeanlegg	19 506	33 507
6609 Andre vedlikeholdskostnader	192 770	93 738
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	139 574	177 923
6613 Altaner	0	31 594
6640 Periodisk vedlikehold	18 075	17 813
6641 Malerarbeid	237 168	74 188
6645 Vedlikehold vinduer/dŋrer	0	16 964
6690 Vedlikehold og diverse	131 262	126 767
Sum	1 621 793	1 450 496

Resultat og balanse med noter for Fløentoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fløentoppen Borettslag

Styreleder	Torbjørn Takle Mohn (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Inge Skjælaaen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Monica Sæle (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Marius Undheim Helvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Olav Bruåsdal (sign.)	19.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	20.03.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fløentoppen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fløentoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

Penneo Dokumentnøkkel: P8NEK-T8YCQ-EDA6K-6EEKW-0Z2PG-V15KG

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 2. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: P8NEK-T8YCQ-EDA6K-6EEKW-0Z2PG-V15KG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-02 21:16:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P8NEK-T8YCQ-EDA6K-6EEKW-0Z2PG-V15KG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fløentoppen Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 19:00 - Fløenkirken.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 25

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde 25 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Torbjørn Takle Mohn valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Torbjørn Takle Mohn valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Inge Skjælaaen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Gunnar Staalesen og Else Kristine Paterson

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Det foreslås godtgjørelse til fordelig blant styremedlemene, stort kr. 95000.-

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 95000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges minimum 2 styremedlemmer for de neste 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Marius Undheim Helvik som ble valgt for 2 år i 2023, flytter og trekker seg derfor fra styret. Styrets sammensetning vil være i henhold til vedtektene om Marius ikke erstattes. Generalforsamlingen bes eventuelt komme med benkeforslag. Vedkommende velges for 1 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Sølvi Margrethe Flaten og Nils-Johan Kjærland

Det kom ingen forslag til erstatning for Marius Undheim Helvik, og styret fortsetter derfor med kun 3 faste styremedlemmer.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Siv-Nina Gjervik og Dag Mathiassen

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Torbjørn Takle Mohn, Styreleder, valgt for 2 år i 2023
Monica Sæle, Styremedlem, valgt for 2 år i 2023
Nils-Johan Kjærland, Styremedlem, valgt for 2 år i 2024
Sølvi Margrethe Flaten, Styremedlem, valgt for 2 år i 2024
Dag Mathiassen, Varamedlem, valgt for 1 år i 2024
Siv-Nina Gjervik, Varamedlem, valgt for 1 år i 2024

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Torbjørn Takle Mohn

Protokoll for Fløentoppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Takle Mohn (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Inge Skjælaaen (sign.)	07.05.2024

BASISKART

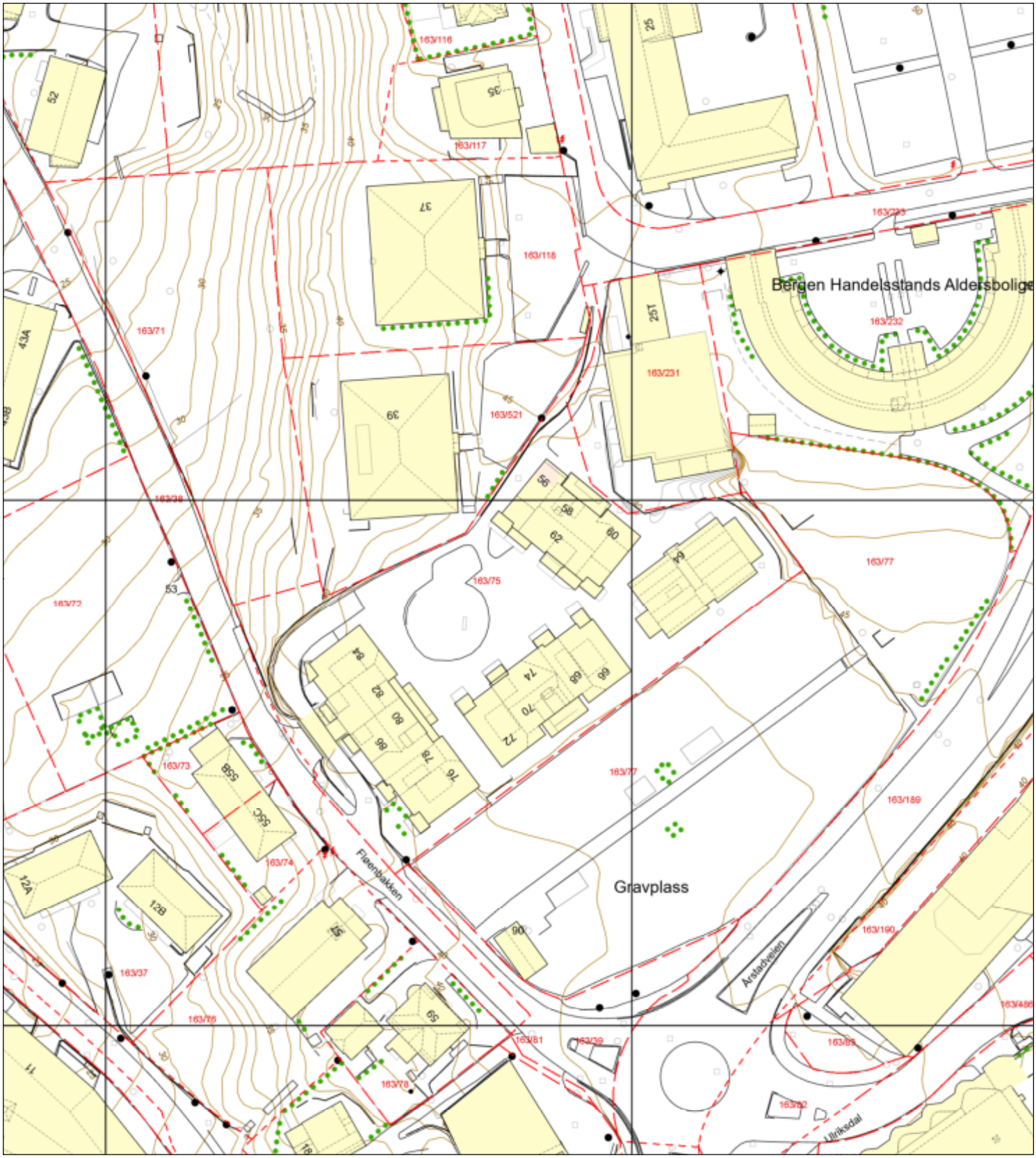
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 03.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/75/0/2
Adresse: Fløenbakken 64, 5009 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

VEGSTATUSKART

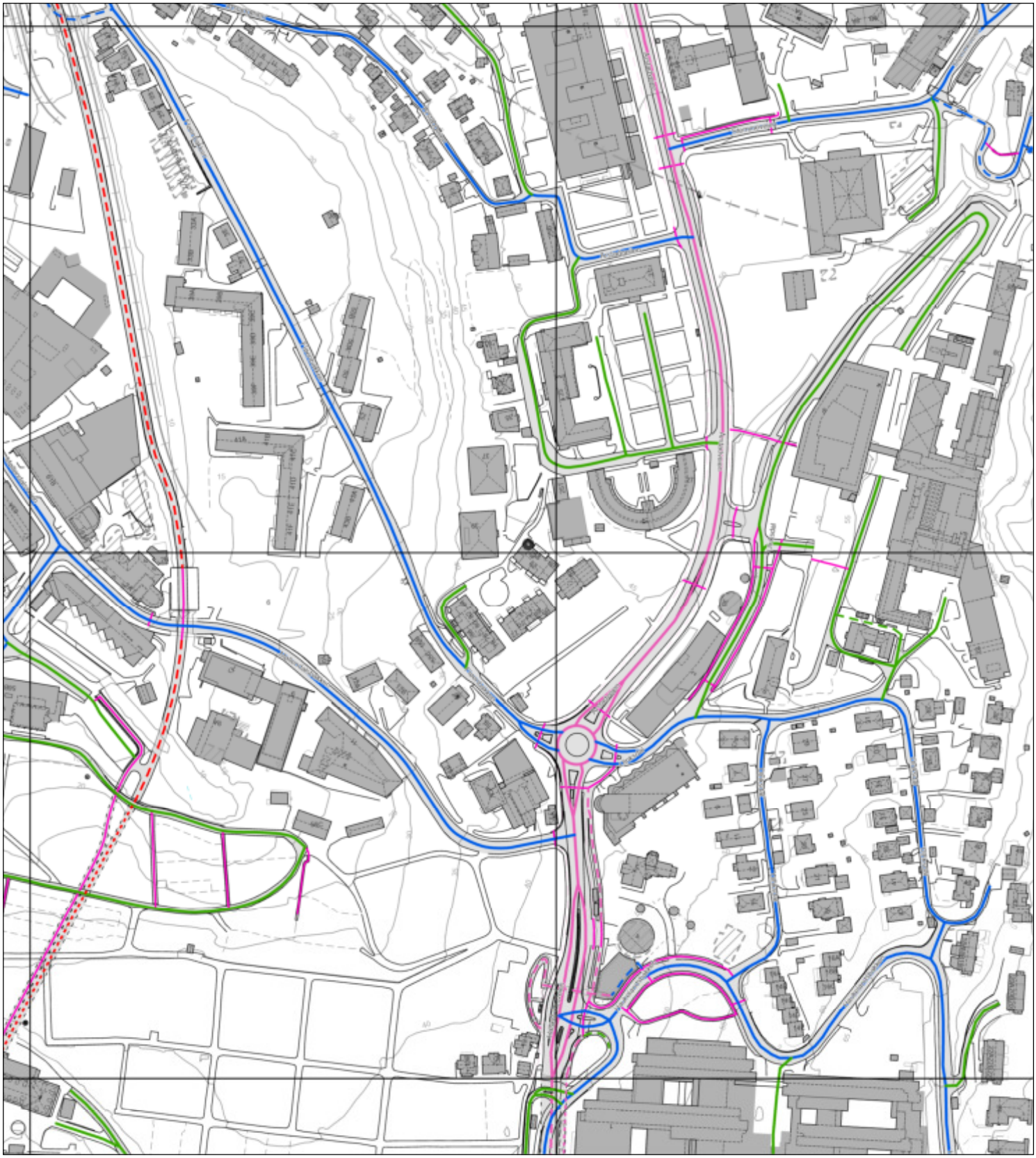
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/75/0/2
Adresse: Fløenbakken 64, 5009 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/75/0/0
Utlistet 04. mars 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260925149	Grunneiendom	0	Ja	4 358,1 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16145000	33	BERGENHUS. GNR 163 BNR 75 OG DEL AV BNR 71, FJELLSIDEN SØR, FLØENBAKKEN 56	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.03.2002	199905835	98,7 %
11230100	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 215, 224, 230 MFL., ÅRSTADVEIEN 17-25, UNIVERSITETETS EIENDOMMER PÅ ÅRSTADVOLLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	200304484	< 0,1 % (3,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16145000	110 - Boliger	38,0 %
16145000	760 - Felles gårdsplass	23,8 %
16145000	780 - Felles grøntareal	17,7 %
16145000	322 - Gangvei	7,8 %
16145000	750 - Felles lekeareal	7,7 %
16145000	720 - Felles gangareal	2,9 %
16145000	310 - Kjørevei	0,8 %
11230100	310 - Kjørevei	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201423440	2,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64040000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	2,8 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64040000	190 - Andre sikringssoner	2,8 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70660000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 228 MFL., ÅRSTADVEIEN, ALREK HELSEKLYNGE, BYGGETRINN 4	202220663	0,1 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	99,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fløen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,4 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	88,2 %
15590000	1 - Nåværende	170 - Friområder	6,7 %
15590000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	2,5 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	1,3 %
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	1,3 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17570001	31	BERGENHUS. GNR 163 BNR 39 MFL., HARALDSPLASS, ULRIKSDAL PARKERINGSHUS	3	200711604
19040000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 490, HARALDSPLASS SYKEHUSOMRÅDE	3	200605799
16850000	21	BERGENHUS. KDP STORE LUNGEGÅRDSVANN SØNDRE DEL	3	200102477
71170000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 80 MFL., HAUKELANDSVEIEN/MØLLENDALSBAKKEN	1	202220718
60210000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 27 MFL., MØLLENDALSBAKKEN 6, 7, 9 MFL.	3	200717374
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	199938318
5030000	30	ÅRSTAD. KALFARVEIEN/FLØEN/ÅRSTAD, OPPHEVELSE	4	-
11230000	30	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL	3	202412318

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/83	23659786-1	Påbygg	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetillatelse	29.02.2024	202312965

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 04. mars 2025

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

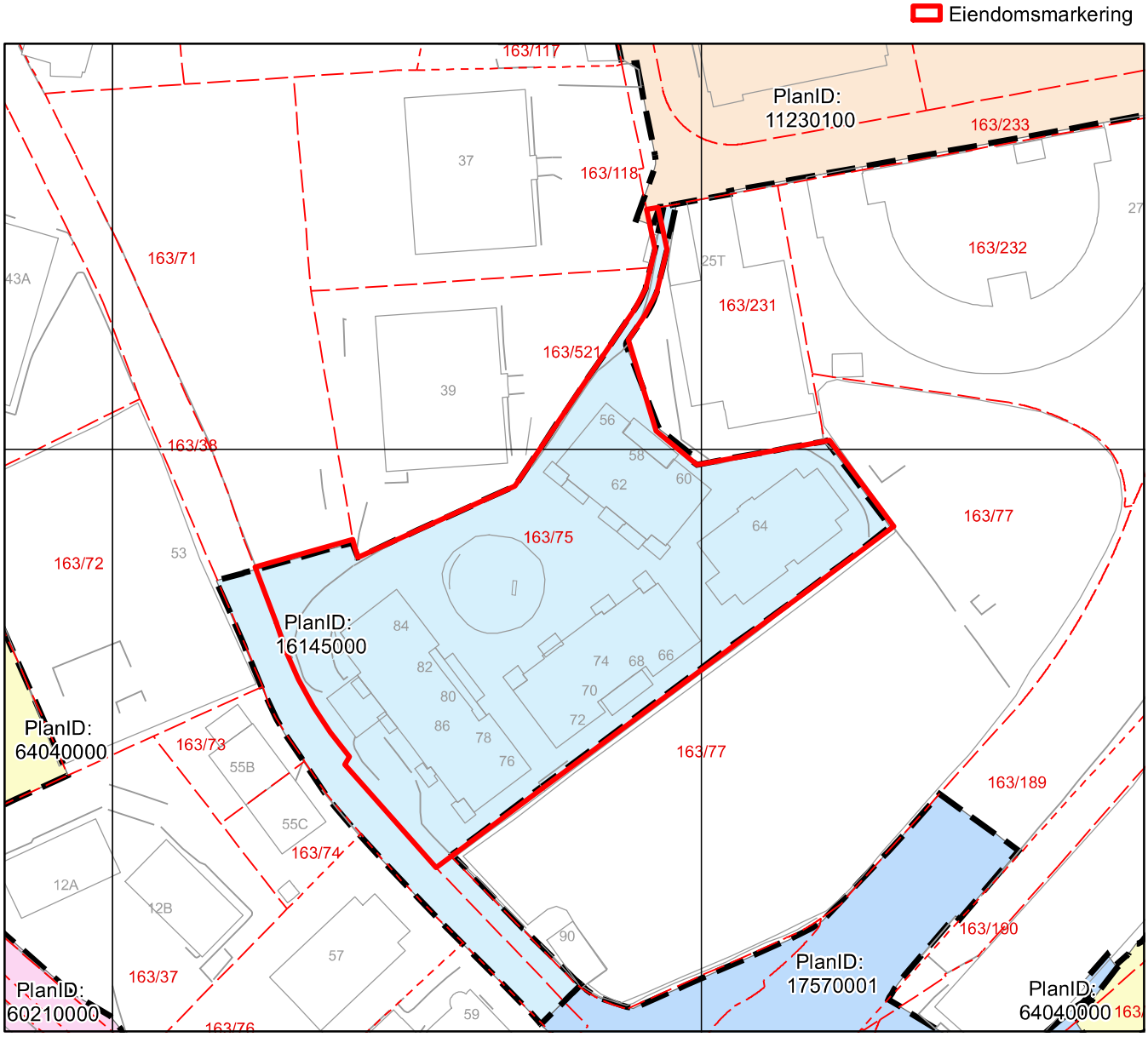
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Dato: 04.03.2025 Adresse: Fløenbakken 64 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

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:
11230100, 16145000



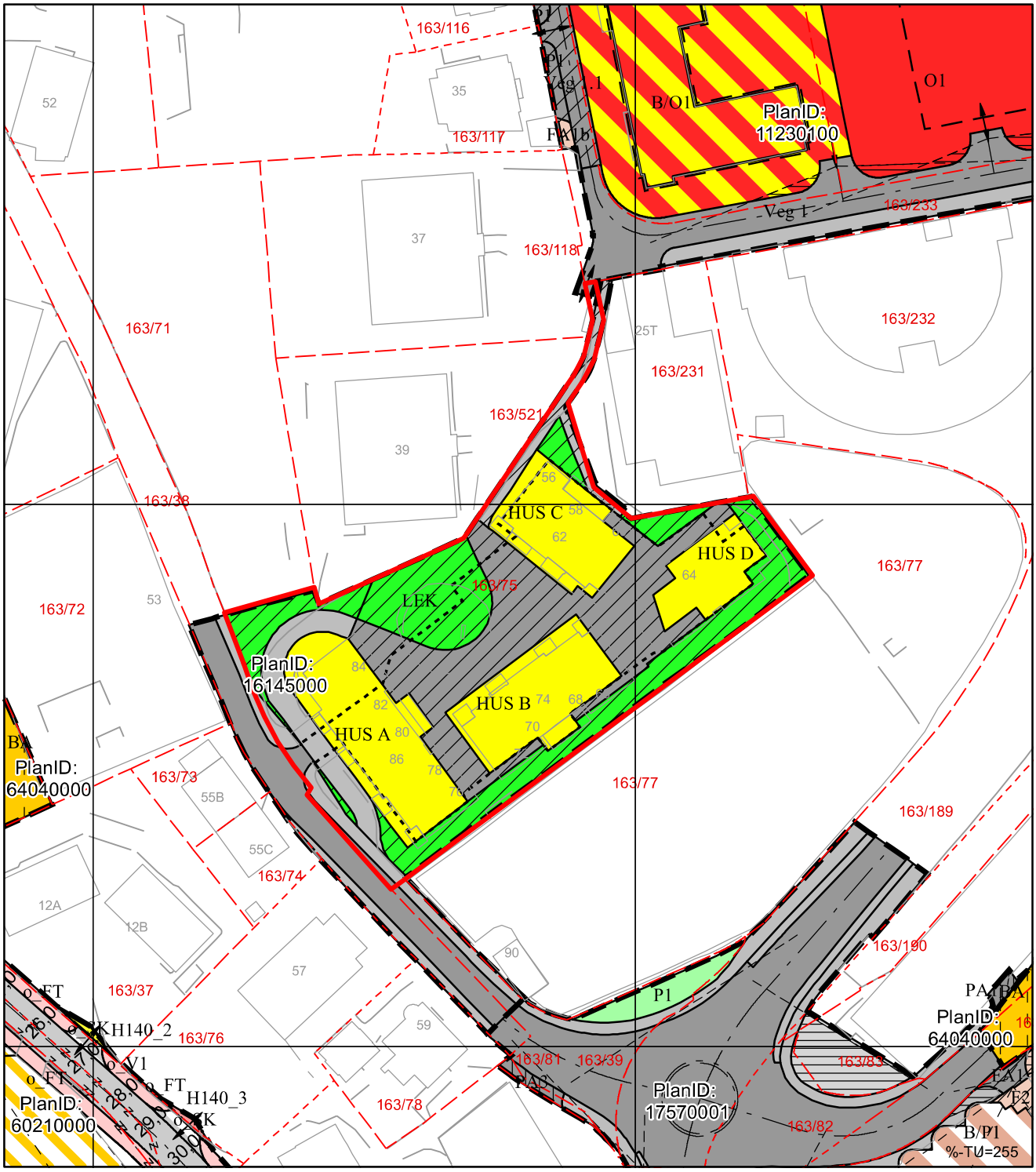
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Dato: 04.03.2025 Adresse: Fløenbakken 64 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1212 - Byggelinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Sykkelveg

Gangveg

Park

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Offentlig

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1164 - Kirke, religionsutøvelse

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

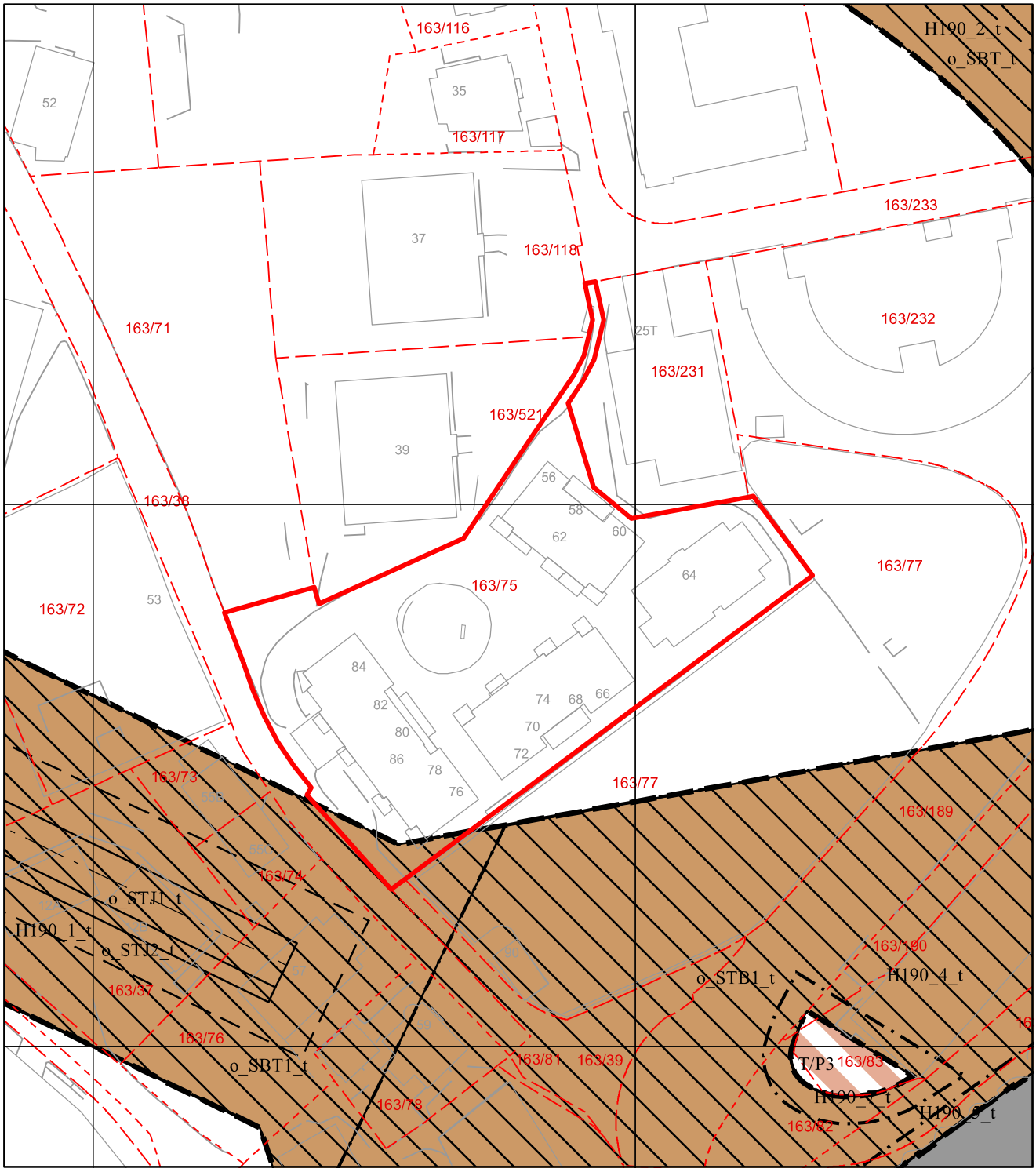
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Dato: 04.03.2025 Adresse: Fløenbakken 64 m.fl.

N

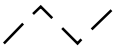
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

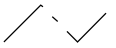


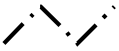
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1211 - Byggegrense

 1221 - Regulert senterlinje

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 SikringSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

 Parkeringsplass

Kombinerte formål

 Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

 2021 - Trase - Jernbane

 2027 - Tekniske bygg, konstr

 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

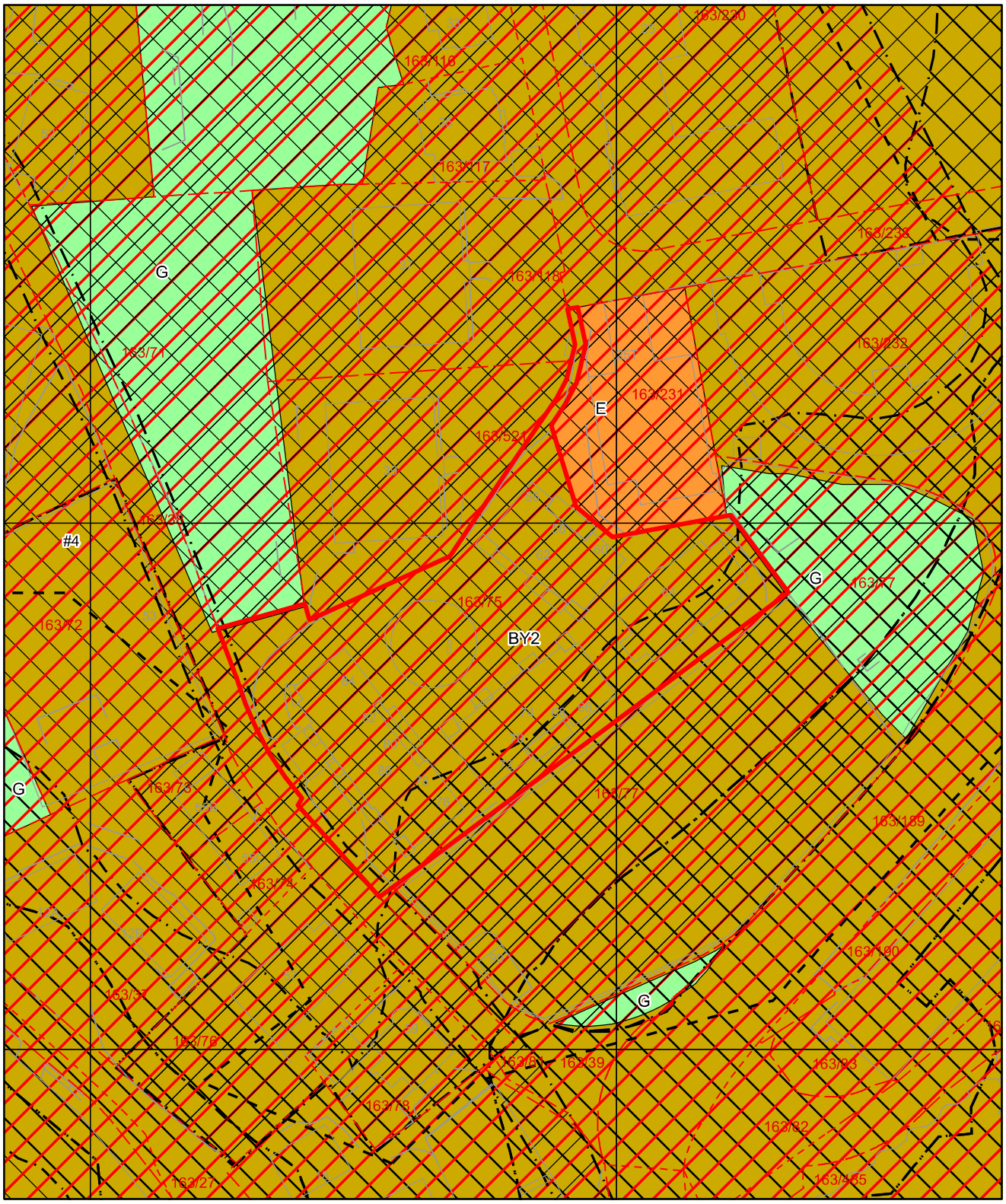
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Adresse: Fløenbakken 64 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

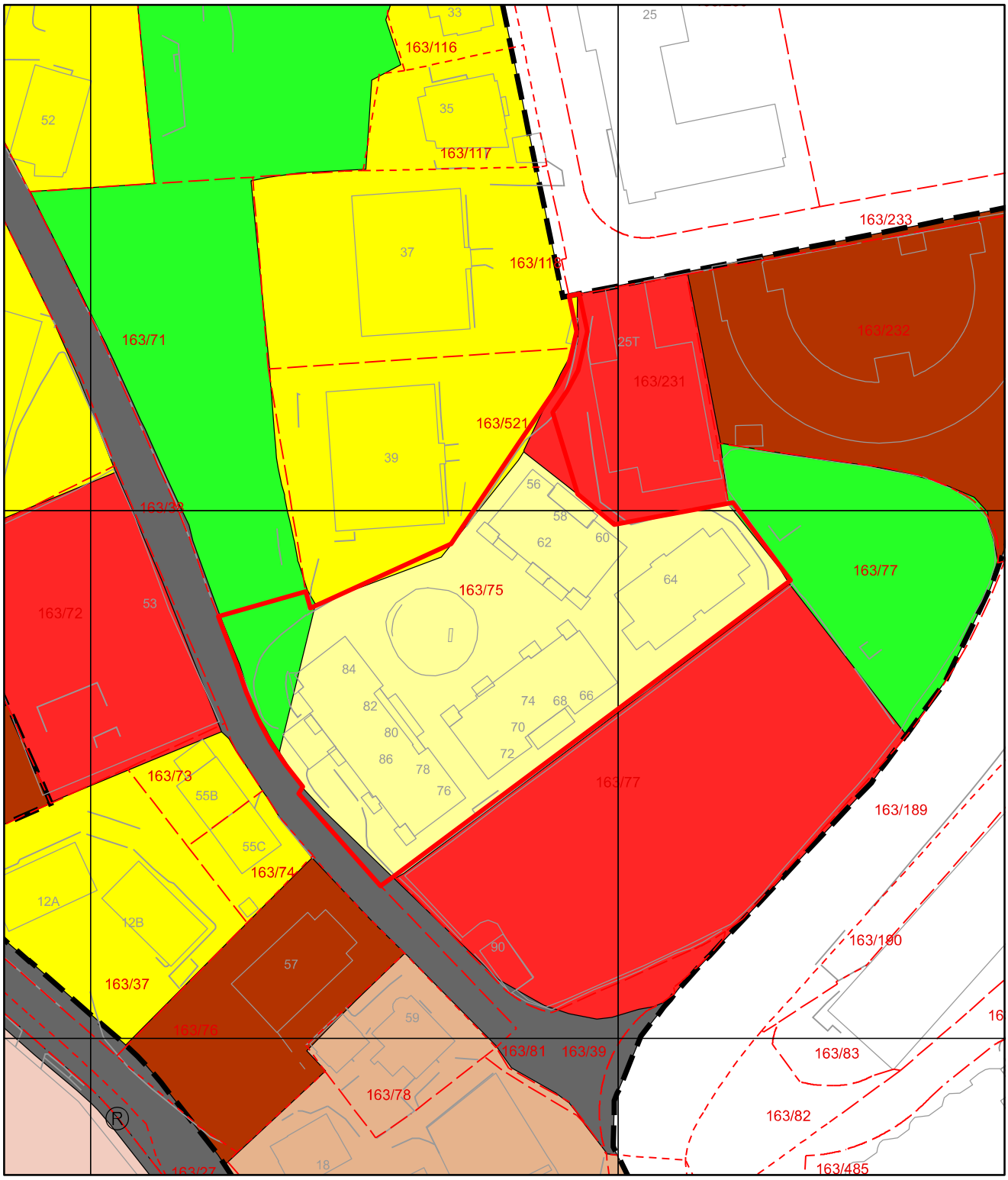
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.03.2025

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Adresse: Fløenbakken 64 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Grav- og urnelund (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- Vegareal (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fløenbakken 64
Andelsnr. 47 Orgnr. 887402612 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0052

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Eirik Runningen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70
E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater