

Leilighet  
Fløenbakken 41 C  
5009 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 03/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:163, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Kjell Inge Solhaug og Oddhild Marie Løbø
Seksjonsnummer:	27
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1955
Tomt:	7 320 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kjell Inge Solhaug og Oddhild Marie Løbø
Befaringsdato:	02.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikket.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Gry Kristin Johannessen

Kontaktperson: Gry Kristin Johannessen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i Fløenbakken, fra leiligheten er det gangavstand til blant annet Haukeland sykehus og Høyskolen. Leiligheten har gåavstand til 3 butikker. Rema, Bunnpris og Joker, der de to sistnevnte er søndagsåpne. Det er det svært kort avstand til nærmeste treningssenter, Sammen Årstad og svømmehallen AdO arena på Lungegårdskaien er alle i kort avstand fra leiligheten. Studiesteder som Høgskolen på Kronstad, Handelshøgskolen BI, det medisinskodontologiske fakultet eller HVLs fakulteter på høyden er innen kort avstand. Buss- og bybanestopp like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 930 437 913

Navn/foretaksnavn: SØNDRE FLØENMARKEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 01.12.2008

Stiftelsesdato: 14.06.1985

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,5m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 5,6m<sup>2</sup> og 1,9m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod på loftet med et gulvareal på 5,7m<sup>2</sup>, boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2016.
  - Laminatgulvene ble lagt i 2017.
  - Badet ble overflateoppusset i 2018 (flis-på-flis).
  - Malt kjøkkenfrontene og skiftet benkeplate i 2019.
  - Sparklet og malt enkelte av veggflatene i leiligheten.
  - Taktekingen ble skiftet i 2021.
  - Malt og lagt nytt overflategulv på balkongen i 2020.
  - Sameiet har utført rørfornyng i 2024.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	64	0	0	8
Kjellerboder	0	8	0	0
SUM BYGNING	64	8	0	8
SUM BRA	72			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Gang(7,8m<sup>2</sup>), bad(3,6m<sup>2</sup>), soverom(7,1m<sup>2</sup>), soverom(12,7m<sup>2</sup>), stue(17,4m<sup>2</sup>), kjøkken(12,2m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(5,6m<sup>2</sup>), ekstern bod(1,9m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/03/2026



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning/varmtvannsbereder på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Vær oppmerksom på at våtrommet og deler av dens komponenter (membran og sluk) har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduene er fra 1992 og 2006.  
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2006.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

**Merknad/vurdering av avvik:**  
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,5m<sup>2</sup>.

**Merknad/vurdering av avvik:**  
Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,95m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

#### Merknader:

##### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 116 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

#### Merknader:

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

## 6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

# Egenerklæring

Fløenbakken 41C, 5009 BERGEN

04 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fløenbakken 41C	Fløenbakken 41C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

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

### Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

2018

### Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd i boligen siden 2017, leid ut 6 uker sommeren 2024

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

## Informasjon om selger

Selger

Løbø, Kristin

## Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2018

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt flis på flis

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skifte av tak i regi av sameie- antar at sameie har dokumentasjon på arbeid

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkenslager Østensen

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trekker nye rør av el kabler inn til leilighet fra sikringsskap i forbindelse med montering av spotter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finner ikke firmanavnet, er et lokalt firma i Bergen med 7 ansatte

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2024

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Rørfornyng i regi av sameie. Dokumentasjon antas tilgjengelig via styret i sameiget.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

VITEK

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2015

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning ved hjelp av familiemedlem som er snekker

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Sprekk i ildfast stein i ovn

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Sølvkre observer for noen år siden i noen av leilighetene i sameiget. Ble foretatt tiltak og ikke lenger aktuelt etter mitt kjennskap.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei

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

Ja     Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

**Kristin Løbø**

Date

**2026-03-04**

Identification



**Kristin Løbø**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Kristin Løbø

04/03-2026  
23:09:43

BankID OIDC  
High

# Fløenbakken 41C

Nabolaget Fløen/Møllendal - vurdert av 89 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**



## Offentlig transport

🚶 Møllendalsveien Linje 12	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Fløen Linje 2	5 min 🚶 0.5 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 🚶 1.9 km
✈ Bergen Flesland	20 min 🚶

## Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Kronstad Oppvekstun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 🚶 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	16 min 🚶 1.5 km



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

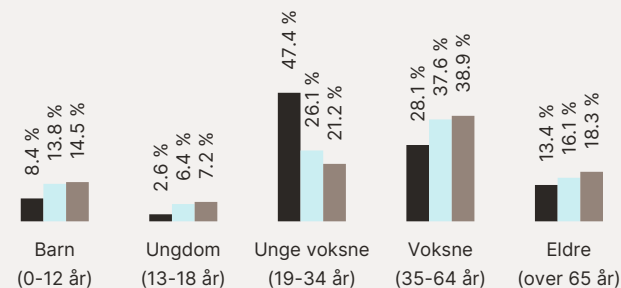


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100



Naboskapet  
Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fløen/Møllendal	1 577	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Fløenbakken barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min 🚶 0.2 km
Karusellen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 🚶 0.6 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ... 45 barn	9 min 🚶 0.7 km


## Dagligvare


Bunnpris Møllendalsbakken Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Haukelandsveien	4 min 🚶

## Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100

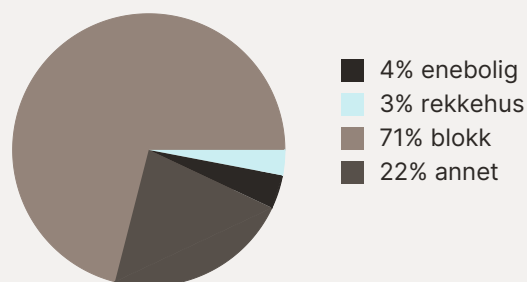
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 79/100





## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Haukeland skole  | 8 min    |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.6 km   |
|  Kronstad skole  | 12 min  |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.9 km   |
|  Sammen Årstad   | 6 min   |
|  Sammen Kronstad | 13 min  |

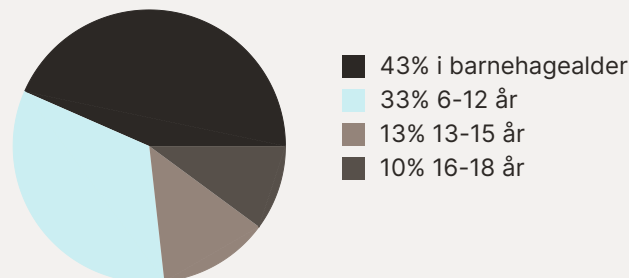
## Boligmasse



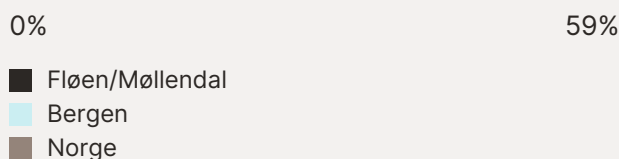
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Bergen Storsenter    | 22 min  |
|  Apotek 1 Ulriksdalen | 6 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

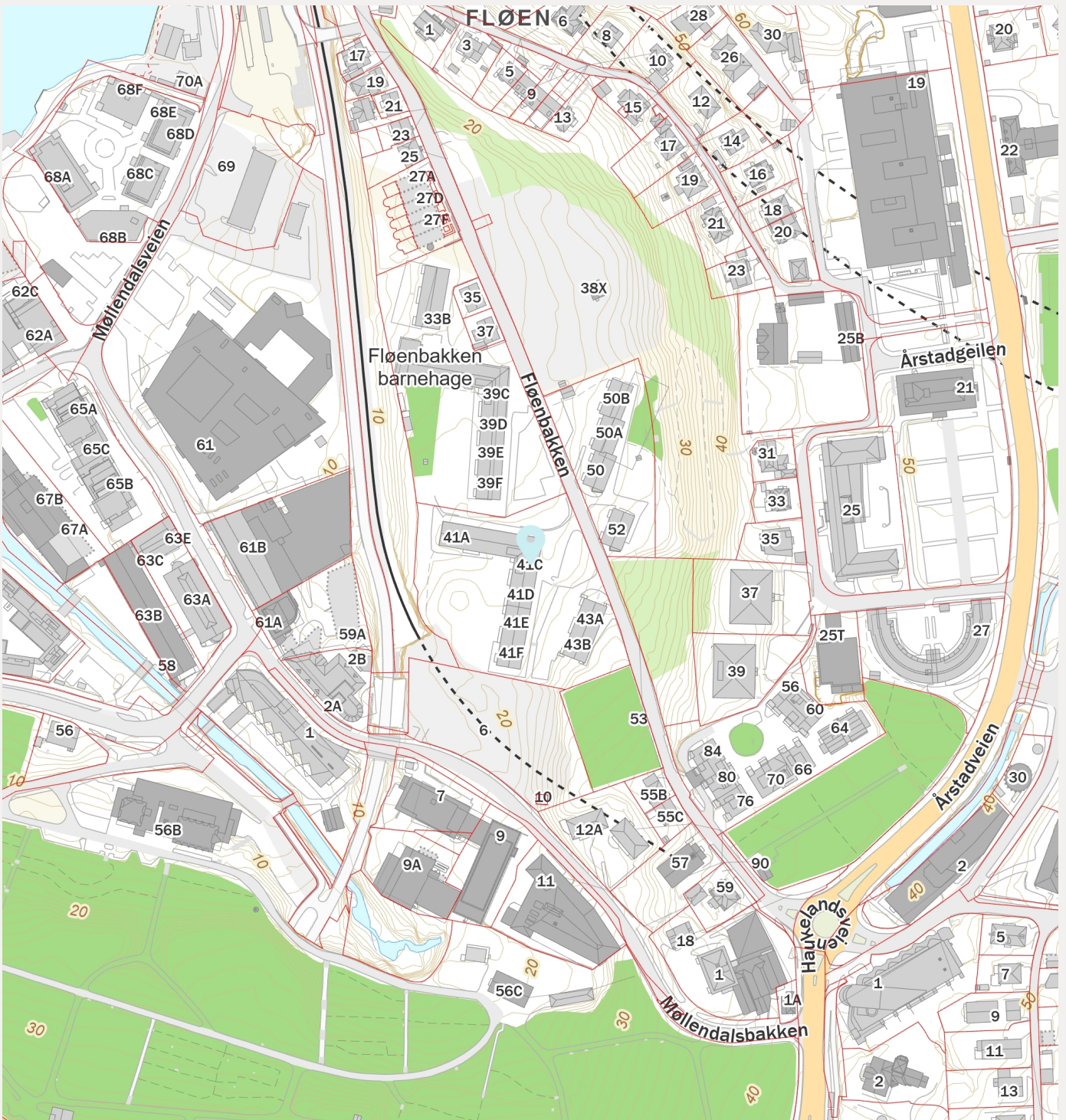


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



---

# VEDTEKTER

for  
Søndre Fløyenmarken sameie

(org. nr. 930 437 913)

Vedtektene er fastsatt i sin helhet i ordinært årsmøtet 24.04.2025.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Søndre Fløyenmarken sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 1985.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163., bnr. 69, med 1 utleieleilighet i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal styret ha en melding om utleieperioden/utleieperiodene på et 6 måneders basis. Begrensningen på 90 døgn gjelder også ved fremleie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og forhold for langtidsleie. Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseieren skal ved utleie oversende kontaktinformasjon på leietakerne og/eller samboere til styret. Dette er begrunnet i brannvern og øvrige HMS-regler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde

en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## **2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer**

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

## **2-3 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt

som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumper, levegg på altan og markise og lignende.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal meldes inn til styret.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader skal fordeles likt på alle seksjoner:

- Kostnad for internett og eventuelt TV

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, brudd på ordensregler og øvrige brudd på disse vedtektene.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I Søndre Fløyenmarken sameie tilsier dette minst 6 seksjonseiere.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDEN  
SØNDRE FLØENMARKEN SAMEIE.

I

REGLER FOR RO OG ORDEN.

1. Alle som bor eller oppholder seg i sameiet plikter å følge gjeldene ordensregler og de instruksjoner som er gitt av sameiets styre og/eller den tillitsvalgte i oppgangen.
2. Etter kl. 22.00 skal gatedørene være låst. De som kommer inn etter denne tid skal låse etter seg. Kjeller-og loftsdører skal alltid være låst.
3. Bruk av radio eller annen musisering må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset. Hvis man har gjester/selskap etter denne tid bør man underrette sine naboer.
4. Husdyr må ikke holdes uten etter skriftlig tillatelse av styret og samtykke fra naboer som blir berørt. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.
5. Lufting av leilighetene skal bare skje gjennom vinduene eller altandørene, ikke gjennom dører til felles gang o.l. Banking av tepper, sengetøy o.l. skal foregå utendørs på anvist sted. D.V.S. på stativ oppsatt ved kompostbingen på plenen foran 41.
6. Arbeider som kan sjenerer naboene bør foretas på dagtid. Unntaksvis kan man underrette de som blir berørt og få deres godkjenning.

II

BRUK OG RENGJØRING AV FELLES ROM.

7. Fellesrommene må ikke brukes til andre formål enn det de er bestemt for.
8. Arealet utenfor inngangene, trappeopp ganger samt felles rom som vaskekjeller, tørkeloft, tørkeplass m.v. skal til enhver tid holdes ryddige. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting som barnevogner, sykler ski etc. disse ting må plasseres i egen bod eller på de steder som er beregnet for det.
9. Alt bross og avfall skal legges i beholdere som tilfredsstillter Helserådets forskrifter. Beholderne er plassert i skuret ved garasjene. I beholderne skal det bare legges HUSHOLDNINGSAVFALL som er forsvarlig pakket slik at det ikke framkaller lukt og trekker utøyt til huset. Annet avfall må man selv sørge for blir avhentet av Renholdsverket. Eventuelle utgifter er den enkelte ansvarlig for. En til to ganger for året vil det bli leiet en container til felles avbenyttelse.

10. I hver oppgang avtales regler forrenhold og bruk av fellesrom (loft, kjeller, trappeoppgang). Vaskekjeller må ikke nyttes etter kl. 23.00 og på søn- og helligdager. Kopi av disse regler skal sendes til styret, slik at styret kan underrette nye beboere om deres plikter. Den tillitsvalgte skal påse at reglene overholdes.
11. På loftet må det ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til kletørk må ikke oppsettes andre steder enn anvist. Utetørk er ikke tillatt på søn- og helligdager. Synlig tørk på altaner må ikke foretas. Sjenerende luftning av sengetøy må unngås.
12. Medlemmene har plikt til i tur og orden, som nærmere fastsettes, å foreta kosting av området foran huset/inngangen.
13. Hvis medlemmene forsømmer de plikter som er pålagt dem etter disse regler og instruksjoner (Jfr. paragr. 1) kan arbeidet utføres på vedkommendes regning. Hvis noen til stadighet forsømmer sine plikter kan styret pålegge vedkommende å flytte eller selge seksjonen. (Jfr. paragr. 16 i lov om eierseksjoner).

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Søndre Fløyenmarken Sameie

Sameierne i Søndre Fløyenmarken Sameie innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 23.04.2025 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Fløyenbakken 41 A, fellesareal i første etasje.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsberetning 2024

### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

### 6 Saker

- 6.1 Nye vedtekter
- 6.2 Opprettholde ekstra sum til vedlikehold i felleskostnadene
- 6.3 Ny avtale om internett
- 6.4 Etablere altaner for leiligheter uten altan - Andre Akse
- 6.5 Nøkkelpokser på fasade - Grethe Albreksten
- 6.6 Flaggregler for felles flaggstang - innmeldt sak
- 6.7 Flaggrelger - Grethe Albrektsen
- 6.8 Fordeling av felleskostnader - Grethe Albrektsen

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme. Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

Styret

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for forrige styreperiode legges fram. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

**Styrets innstilling:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

**Styrets innstilling:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

I forrige periode var det uvanlig mye jobb med rørfornyning. Som følge av prosjektet måtte styret måtte ta fri fra jobb på dagtid, gå fra jobb tidligere og håndtere mange henvendelser i den perioden. På det meste brukte styret opp til 25 timer uken på prosjektet. Året før fikk styreleder utbetalt 15 000 etter skatt og de resterende styremedlemmene fikk 12.000. Styret foreslår derfor en økning i honorar for denne konkrete perioden.

OBOS estimerer i gjennomsnitt 1820 kroner per seksjon i honorar for styremedlemmer i sameier. Det ville blitt en sum på 107.380 kroner per styremedlem. De henviser også til at honoraret må reflektere tidsbruken og arbeidsmengde. "*Det er også vanlig at styret får ekstra honorar i særlig arbeidskrevende år, som ved større rehabiliteringsprosjekter.*" (OBOS). Som nevnt ønsker styret i år å ha et høyere honorar for å reflektere nettopp dette da det ikke gjorde det året før, som også var et krevende år.

Beløpet som foreslås er:

Styremedlemmer: 30 000 + 30 000 + 36 000 = 96 000

Vara: 3500 + 3500 = 7000

Total: 113 000 kroner for vara og styremedlemmer

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner styrets honorar på 113 000 kroner for foregående periode.

**Styrets innstilling:** Årsmøtet godkjenner styrets honorar på 113 000 kroner for foregående periode.

## 5. Valg

Valgkomiteen begrunner sin innstilling med ønske om kontinuitet og samarbeid i styret.

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for to år.

**Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:**

Gry Johannessen blir valgt som ny styreleder.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer har en periode på 2 år eller 1 år.

**Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:**

Synne Sørenes (41 C) innstilles som styremedlem  
Nina Bang Larsen (41 D) innstilles som styremedlem

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

**Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:**

Athanasios Chatzopoulos fortsetter som varamedlem

Monica Jangaard fortsetter som varamedlem

### 5.5 Valg av valgkomité

**Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:**

Ida Ingebrigtsen og Anna Magnus

## 6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

### 6.1 Nye vedtekter

Vedtektene slik de er nå er ikke i tråd med nåværende lover og regler. Alle sameier måtte ha justert sine vedtekter i løpet av 2018 som følge av endringer i eierseksjonsloven. Vedtekter i sameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, gjelder ikke lenger etter 1. januar 2019. Det betyr at alle sameier måtte sørge for å endre sine vedtekter før denne datoen. Derfor må vi oppdatere vedtektene etter dagens lover.

Forslaget til vedtekter vi har tatt utgangspunkt i, er utarbeidet av Norske Boligbyggelags Landsforbund, som er en landsdekkende interesseorganisasjon som jobber for at sameier og borettslag på nasjonalt plan. Disse vedtektene tar utgangspunkt i eierseksjonsloven, som vi er pliktig til å følge, og tar ut det de mener er viktig informasjon for hver seksjonseier å vite. Det er dette dokumentet som blir gitt til nye eiere og det er veldig nyttig å vite hva du skal forholde deg til uten å ha måttet lest hele eierseksjonsloven.

Den viktigste forskjellen er at det nye forslaget følger den nye eierseksjonsloven, og er mer utfyllende i hva som er valgt å ta med fra denne. Det vil også si at så og si alt i styrets forslag er det loven faktisk sier, og vi må følge det uansett om vi velger å ha det i våre vedtekter eller ikke.

Loven åpner imidlertid for, på visse områder at sameiet selv kan velge ulike reguleringer innenfor lovens rammer. Det er noen få presiseringer styret har lagt til, som for eksempel at varmpumper skal være nevnt. Loven åpner for flere valgfrie tillegg hvor styret har valgt å legge dem til i vedtekten, da vi mener det er viktig å ha med. Dette kan dere velge å ikke vedta, for dette er ikke noe som står i eierseksjonsloven.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar nye vedtekter for Søndre Fløyenmarken sameie slik det foreligger etter eventuelle endringer som fremkommer i

møtet.

**Styrets innstilling:** Årsmøtet vedtar nye vedtekter for Søndre Fløyenmarken sameie slik det foreligger.

## 6.2 Opprettholde ekstra sum til vedlikehold i felleskostnadene

Sameiet har tidligere vedtatt en ekstra innbetaling i felleskostnadene som skal gå til framtidig vedlikehold. Den har en tidsintervall og den går ut i år (2025). Så for å beholde denne sparingen til framtidig vedlikehold må årsmøtet vedta en forlengelse av denne innbetalingen. Forslaget er at vi beholder den summen vi har betalt til nå.

Sameiet er fra 1955 og det er ikke til å stikke under en stol at det er både løpende vedlikehold og mer uforutsette ting som må vedlikeholdes i løpet av årene fremover. Ordinære felleskostnader dekker kun dagens drift og løpende vedlikehold. Styret anbefaler at årsmøtet opprettholder at vi betaler inn ekstra felleskostnader med tanke på framtidig vedlikehold.

**Forslag til vedtak:** Årsmøte vedtar å opprettholde ekstra innbetaling av felleskostnader med tanke på framtidig vedlikehold.

**Styrets innstilling:** Årsmøte vedtar å opprettholde ekstra innbetaling av felleskostnader med tanke på framtidig vedlikehold.

## 6.3 Ny avtale om internett

### Bakgrunn

Avtalen vi har med Telia går ut i september 2025. Flere beboere har klaget over tregt nett – så tregt at mange må bruke 5G fra mobilen flere ganger i uken. Kundeservicen har også vært dårlig, og styret har brukt mye tid på å følge opp ting som burde vært løst raskt. Dette har vært en belastning for styret helt siden vi tok over, og vi ønsker derfor en ny løsning. Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører og snakket med borettslag/sameier i området for å høre hvilke avtaler de har inngått. Styret har også sendt ut en undersøkelse til dere beboere. Svarene var tydelige, pris og godt internett var viktigst for dere. Noen ønsker også TV, men det er et mindretall. Derfor har vi valgt å se etter løsninger med god pris og godt internett, men også med mest mulig valgfrihet.

### Vi har vært opptatt av

- At sameiet eier nettet selv – det gir frihet og trygghet
- At ikke alle må betale for TV som mange ikke bruker
- At vi får fiber. Fiber er stabilt og raskt
- At vi unngår skjulte bindinger og dyre oppgraderinger

### Hvorfor vi ikke ønsker TV i kollektiv avtale

I avtaler med TV må alle betale – selv om mange aldri bruker det. Flere beboere bruker bare strømmetjenester som Netflix, HBO, YouTube eller Disney+. Likevel må alle betale like mye. Det betyr at de som ikke bruker TV-pakken, betaler for de som gjør det.

Dette gjør avtalen dyrere og fjerner valgfriheten. Leverandørene vet at mange aldri bruker TV-tilbudet, men tar likevel betalt fra alle.

Derfor er styrets anbefaling at internettavtalen vi går for ikke inkluderer TV boks for alle. Styret mener at hver beboer skal velge selv om de vil ha TV – og bare betale for det de faktisk bruker. Det er mer rettferdig, billigere og gir oss fleksibilitet.

### Hvorfor vi anbefaler OBOS Nett:

- Vi får installert helt nytt fibernett, punkt-til-punkt (beste teknologien)
- Internett med 1000/1000 Mbps – raskt og stabilt

- TV er valgfritt – de som vil, bestiller selv
- Vi eier nettet selv fra første dag
- Laveste pris: 239 kr per måned per husstand
- Det er over 100 kr billigere per husstand enn Telenor (med TV) eller Bergen Fiber.
- Det utgjør over 70 000 kr spart i året for hele sameiet
- Ingen skjulte kostnader, poengsystem eller TV-bokser vi ikke trenger

#### **Tilbudene styret har hentet inn:**

- OBOS Nett (styrets anbefaling – kun internett, TV kan velges individuelt mot tillegg) 239 kr
- Bergen Fiber / Altibox (kun internett, TV kan velges individuelt mot tillegg) 360 kr
- Telenor – Frihet S (kun internett, TV kan velges individuelt mot tillegg) 289 kr
- Telenor – Frihet M (inkluderer internett og TV i pakken for alle) 479 kr

Se vedlegg som inneholder en mer detaljert oversikt over de ulike avtalene.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar ny avtale med OBOS Nett.

**Styrets innstilling:** Årsmøtet vedtar ny avtale med OBOS Nett.

#### **6.4 Etablere altaner for leiligheter uten altan - Andre Akse**

En del av leilighetene har ikke altaner. Det har vært flere diskusjoner om dette tidligere, og har vært diskutert med tanke på å pusse opp fasaden. Å etablere altaner på de seksjonene som ennå ikke har, ville det gi en markant bedring i bo kvalitet og økt verdi for seksjonene. Det vil gjøre leiligheter mer attraktive, og kan føre til at folk velger å bo lengre i leiligheten og dermed få kjøpere som ønsker å bidra positivt til sameiet.

Forutsetninger for gjennomføring:

1. For det første må sameie akseptere etablering av ytterligere altaner.
2. Det må avklares om alle seksjoner uten altan er interessert i å ta denne investeringen og hvordan vi håndterer situasjoner hvor en/flere seksjonseiere ikke ønsker å få altan.
3. Det må avklares hvordan vi løser at noen av seksjonene har utfordringer som kjeller nedløp.

Arbeidet kan utføres av en eller flere seksjonseiere, i dialog med styret.

#### **Kostnader**

Alle kostnader forbundet med etablering av altaner, slik som avgift for søknadsprosessen, må dekkes av de som ønsker å etablere altan.

1. Det må søkes kommunen om fasade endring, og vi må få den søknaden godkjent før vi starter med arbeidet. Det ville vært fornuftig å inkludere dette i en søknad knyttet til fasade endring eller oppussing på et tidspunkt.
2. Fasaden skal oppgraderes, og det er da også fornuftig å oppgradere dagens altaner. Det er hensiktsmessig å samkjøre det arbeidet med eventuelle nye altaner.

Det må etableres en tentativ tidsramme. Prismessig antar jeg dette vil koste 2-400 000 per leilighet (det skal sages opp til og etableres terrasse dører).

**Forslag til vedtak:** Styret eller en arbeidsgruppe utnevnt av styret skal utrede mulighetene for å etablere altaner hos de seksjonene som ikke har altaner fra før og lage et forslag. Forslaget skal legges fram på et årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

## 6.5 Nøkkelpokser på fasade - Grethe Albreksten

### Begrunnelse

Nøkkelpokser på husveggen oppleves som skjemmende og kan skade fasaden. Seksjonseier kan fritt leie ut egen bolig, men har ingen rett til å sette opp installasjoner på fellesarealer. Nøkkelpokser antas å anvendes i.f.m. kortidssutleie.

**Forslag til vedtak:** Jeg foreslår at Sameiet ikke tillater at seksjonseiere/beboere å feste nøkkelpokser på felles fasade, hverken uten- eller innendørs

**Styrets innstilling:** Det skal ikke gjøres noe med fasaden på sameiet uten søknad til styret. Så dette er regulert i eierseksjonsloven og i de nye vedtektene. Men fin påminnelse. Styrets innstilling er at det er ikke behov for å vedta dette særskilt.

## 6.6 Flaggregler for felles flaggstang - innmeldt sak

Juni i fjor (2024) besluttet styret å flagge med regnbueflagg gjennom hele måneden.

Dette ble opplevd som en politisk markering som forslagstiller reagerte på, og tok derfor kontakt med styret for å høre om dette var en aksjon som sameiet i fellesskap hadde blitt enige om eller hva som var tanken bak. Svaret fra styret var som følgende:

“Vi behandlet dette på styremøte. For oss står regnbueflagget for overordnede verdier som toleranse, likhet og nestekjærlighet. Dette markeres nå i juni, og vi synes det var hyggelig å heise flagget. Vi opplever ikke dette som politisk. Som kjent er det flere offentlige og private aktører som gjør det samme.”

Det er tydelig at styret ville med flagging av regnbueflagget vise støtte til de verdiene som styret knytter til flagget.

Hadde det vært et flagg som kun assosieres med disse verdiene, ville nok ikke forslagstiller reagert på flaggingen. Det som er utfordrende og problemfylt er at dette flagget blir knyttet til mer enn disse verdiene. Flagget har vært knyttet til både politiske organisasjoner og ideologier helt fra starten av.

Formålet med denne saken er ikke å diskutere meningene knyttet til dette flagget spesifikt eller andre lignende flagg. Ønsket er å ha noen regler eller prinsipper for flagging som gjør at alle i sameiet kan føle at de står inne for flaggingen som skjer på felles flaggstang. Dette fordi det en flagger på felles flaggstang flagger man på vegne av alle som bor i sameiet.

**Forslag til vedtak:** Flagging i felles flaggstang bør ikke være av politisk, religiøs eller ideologisk karakter eller for grupper/foreninger/organisasjoner som ikke alle i sameiet er en del av.

Flagging i felles flaggstang i sameiet er regulert etter følgende prinsipp:

- Flagging i felles flaggstang skal brukes til feiring og markering av saker som sameiet er omforent om.
- Det skal bare flagges med Norsk flagg, Samisk flagg (offisielle flagg i Norge) og eventuelt Sameieflagget (om det noen gang blir laget)
- Siden vår felles flaggstang representerer alle i sameiet, bør man ta hensyn til meningsminoriteter i spørsmål om hva som skal flagges for.

Det foreslås også at sameiet følger Norges offisielle flaggdager (eller et utvalg av disse), og at andre flagginger blir vurdert av styret etter prinsippene ovenfor. For eksempel om det ønskes å flagge for rund årsmølsdag, fødsel, verdensrekord satt av beboer eller dødsfall av beboer.

Flaggreglene vil bare regulere fellesflaggstenge(r) og beboere står fritt til å flagge etter eget ønske på egen balkong/eiendom, så lenge dette ikke er sjenerende for utsikt eller solforhold (enorme flagg).

**Styrets innstilling:** Styret ønsker å beholde muligheten til å heise pride flagget i juni, som er offisiell pride måned på lik linje som flere private og offentlige aktører.

## 6.7 Flaggregler - Grethe Albrektsen

Bakgrunn for forslaget er at regnbueflagget ble hengende i flaggstangen i dagevis (dag og natt) under PRIDE-dagene i fjor. Jeg opplevde dette som upassende. Dersom enkeltpersoner i sameiet ønsker å markere sin støtte til ulike interesseorganisasjoner, idrettslag, politiske partier, veldedighets-organisasjoner eller annet, så kan hver og en benytte sin private altan.

**Forslag til vedtak:** Jeg foreslår at flaggstangen på sameiets felles eiendomstomt blir forbeholdt heising av det norske (evt. også andre nasjonale) flagg.

**Styrets innstilling:** Styret ønsker å beholde muligheten til å heise pride flagget i juni, som er offisiell pride måned på lik linje som flere private og offentlige aktører.

## 6.8 Fordeling av felleskostnader - Grethe Albrektsen

### Begrunnelse

Per dags dato er både kabel-TV og utgifter til innleie av arbeid som tidligere ble utført på dugnad (trappevask, plenklipp) fordelt likt, mens ordinært drift og vedlikehold fordeles i.h.t. sameiebrøk, jmf. eierseksjonsloven. De utgifter som er likt fordelt er ført opp som egen post på husleie-faktura, og disse beløpene skal oppdateres i.h.t faktisk kostnad (noe som dessverre tidvis blir glemt). Generell drift dekkes av posten merket 'Ordinær husleie'. I tillegg har vi en egen post for sparing (ønsket årsoverskudd). Vi har et vedtak fra tidligere om at alle endringer i husleie skal behandles på GF (unntak ordinær prisstigning), så dette blir et spesialtilfelle.

**Forslag til vedtak:** Endringer i hvilke utgifter som skal fordeles i.h.t sameiebrøk og hvilke poster som skal fordeles likt må behandles på generalforsamling før eventuelle endringer gjennomføres

**Styrets innstilling:** Loven sier at felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøken. Om noe skal fordeles på en annen måte enn det vil det kreve at alle berørte er enige i det eller det går inn under noen særskilte unntak i loven.

Både den nye eierseksjonsloven og den forrige er likelydende i måten de beskriver fordeling av felleskostnader.

Dette forslaget følger ikke loven, og om det blir vedtatt vil ikke styret være nødt å følge dette vedtaket. Årsmøtet kan ikke vedta som en vanlig sak at noe skal fordeles likt. Det må følge loven, så dette blir misvisende.

Derfor er styrets innstilling at dette ikke blir vedtatt.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Søndre Fløyenmarken Sameie onsdag 23.04.2025

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier:** Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

# Årsberetning 2024 for Søndre Fløenmarken Sameie

## Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163., bnr. 69, med 1 utleieleilighet i Fløenbakken 41 og 43, Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

## Styrets arbeid

Styret har i sist periode avholdt ni møter og jobbet med en rekke store og små tiltak. Fokus har vært på løpende drift, vedlikehold og oppfølging av vedtak fra tidligere årsmøter.

### Rørfornyning

Rørføringsprosjektet er nå ferdigstilt og vi har fått sluttrapport fra Vitek. Sluttsummen endte på totalt 7.839,489 kroner for rørføringsarbeidet inne. Det kom noen merkostnader underveis som følge av uforutsette kostnader som for eksempel brudd i et rør, flere rørstammer enn antatt og at vi måtte åpne tak på bad hvor det var behov for tilkomst.

### Rørfornyning - økonomi

Styret har sendt ut en samlet oversikt over alle avtaler, endringsmeldinger og totale utgifter til rørfornyning ute og innearbeidet, der totalen kom på 9 485 897 kr. Disse utgiftene er fordelt på regnskapsårene 2023 og 2024. Fakturering knyttet til rørfornyning i 2024 kom på totalt 6 341 430 kr. Endringsmeldinger på arbeid med innendørs rørfornyning endte på 1 164 346 kr.

### Økonomi

Vi har stabil og god økonomi med tanke på nåværende utgifter. Detaljer ser dere i regnskapet. Vestbo har forenklet kontoplan i 2024 og oppsett på noter i regnskapet er litt annerledes enn tidligere.

Vi brukte mer penger på rørfornyning og det beløpet ble tatt fra buffer vi har spart opp. Styret ser at for å kunne ta slike store utbetalinger så er det veldig bra at vi har en grei buffer. Styret ser behov for vedlikehold på flere fronter, og for å kunne unngå å be om egenandeler er det viktig at vi setter av et jevnt beløp til framtidig vedlikehold.

Per i dag har vi 1 seksjonseier som har lån gjennom sameiet for rørfornyning, og 7 som har lån for takrehabilitering. Lån utgjorde per 31.12.24 samlet 179 707 kr.

### Avtale med Anticimex

Vi har inngått en ny 3-årig avtale med Anticimex, skadedyr firma, fra 1. april 2024, inkludert SmartBox-tjeneste. I oktober ble det gjennomført et ekstra besøk, og de fant spor etter rotter ved inngangen til kjelleren i 41C. Hullet der ble raskt tettet. Sameiet fikk «grønn status» i rapporten – ingen kritiske avvik ble funnet.

### Oppussing av oppgang 41C

Oppgangen ble pusset opp i januar 2025 etter mange år uten vedlikehold. Den hadde store saltutslag flere steder, flassende maling og synlig slitasje. Arbeidet ble gjennomført av malermester Sven Torgersen. Styret fikk inn tre tilbud på arbeidet. Det ble brukt slitesterk, vaskbar maling, membran der det var saltutslag, og malt i nye farger. Lav lufting i øverste etasje har vært en utfordring, det har vi også sett i andre oppganger.

### Vedlikehold av altaner (41C-F)

Flere altaner i 41C-F hadde begynt å sige og det var behov for vedlikehold. A.H. Bygg AS gjennomførte arbeidet og fikk lagt nytt fundament under stolpene og jekket opp

altanene. Eventuelle større grep bør tas samtidig med fasaden og krever uansett vedtak på årsmøtet.

### **Sosial sone og uteområder**

- Bygging av terrassen ved 43 er gjennomført av A.H. Bygg AS, i tråd med vedtak fra årsmøte 2023.
- Port er satt opp ved 41F for å skjerme fellesområdet og hindre gjennomgang, i tråd med vedtak fra årsmøtet 2023.
- Hekk er plantet foran 41 på dugnad, ned mot Bane NORs tomt.
- Bane Nor har byttet ett av trærne de plantet foran 41 blokken i 2023 fordi det var dødt.

### **Vaskemaskiner**

På årsmøtet i 2023 ble det bestemt at det skulle være en felles vaskemaskin per to oppganger, og at vi skulle utrede for å ha private maskiner i vaskekjelleren. Etter nærmere undersøkelse har styret ikke gått videre med konkrete forslag til gjennomføring av private maskiner i felles kjeller. Styret foreslår heller at det tas med i vurderingen av løsninger i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold av vaskekjellerne.

### **Fuktproblematikk i oppganger**

Fukt- og kondensproblemer i oppgangene har vært et vedvarende tema over tid. Multiconsult ble hentet inn for å gjøre en teknisk vurdering i 41 A, og konkluderte med at årsaken er lite ventilasjon og manglende varme – ikke lekkasjer eller skader på bygget. På bakgrunn av dette har styret valgt å sette tilbake varmeovnen ved inngangspartiet i 41A, i påvente av en mer langsiktig løsning. Øvrige anbefalinger fra rapporten – som bedre lufting, fotskraperist og mulige tiltak knyttet til fellesarealene – vil vurderes videre, både for 41 A, men også for andre oppganger der det er behov.

### **Fukt i garasje (Fløenbakken 43)**

Styret har fått undersøkt fuktproblematikk i garasjeanlegget etter tilbakemeldinger fra beboere. Multiconsult gjennomførte befaring og pekte på at problemet skyldes fukt fra bakken, lite ventilasjon og manglende drenering. Det er også råteskader på tresøyler og rust på stålsøyler. Rapporten anbefaler blant annet:

- Å skifte ut søyler og porter med skader
- Bedre ventilasjon
- Rydding av organiske materialer: treverk, pappesker og møbler som er tett inntil betongkonstruksjoner, gulv og vegger
- Vurdere drenering og nytt gulv, om problemet forverres.

Styret vil følge opp anbefalingene i tråd med vedlikeholdsplan og økonomiske rammer.

### **Dører og låsesystem**

Vi har gått gjennom dører og låsesystemer. Det er behov for oppgradering flere steder. Noe er utbedret, andre ting vil bli for kostbare og må sees i sammenheng med fremtidige oppgraderinger.

41C - Den ødelagte elektriske dørpumpen er skiftet ut med en ordinær manuell dørpumpe.

43A - Dørlåsen til postmannen er reparert.

41D - Åpne mekanismen i dørtelefonen virker ikke. Eventuell feilsøking og reparasjon vil kunne bli svært kostbart. Foreløpig avventer vi med å gjøre noe her.

### **Oppfølging av innmeldte saker (årsmøte 2024)**

Ovn og fukt i oppgang 41A: Saken ble behandlet etter vedtak på årsmøtet 2024. Se punktet over for beskrivelse av tiltak og anbefalinger.

Ny inngangsdør i 41A: Montert i tråd med vedtak. Etter nye forskrifter må ytterdører vende utover og være noe bredere enn dagens dører. De må festes i murvegg.

Tverrforbindelse til Møllendalsveien: Styret har lagt til rette med trapp og steinsetting. Styret har sendt inn svar på nabovarsel om endringer i reguleringer at sameiet ønsker at stien skal hensyntas i reguleringsarbeidet og tilbakeføres. Beskjeden vi fikk var at det var utenfor den aktuelle saken, men vi sendte det selv om. Vi ba også sameier, borettslag og velforeningene om å sende inn svar på nabovarslet for å forsterke dette.

Lys fra Munch-bygget: Styret har hatt dialog med eiere. De har på sensorer for å hindre at lyset alltid står på, de har sett på andre løsninger, men det er ikke et realistisk alternativ med tanke på at de som bor der må få ha lys i oppgangen sin. Saken er ansett som ferdig behandlet.

### **Dugnad**

Over 20 beboere deltok på fellesdugnaden, flere har gjort dugnadsarbeid utenom også. Det er utført 141,5 dugnadstimer. Fokus har vært på rydding av fellesarealer, fjerning av tørkestativ og planting av hekk.

### **Sosiale tiltak**

Vi har arrangert julefilmvisning i fellesrommet i 41A med kakao og snacks. Det var god stemning, og hyggelig å samles.

### **Tømming av papirboss**

Vi har over tid hatt fulle containere med papirboss og har økt hyppighet på tømming. Det er ikke mulig å få lås på bosscontainere.

### **Internett og TV**

Avtalen med Telia går ut i september 2025. Styret har vurdert alternative leverandører etter at vi har fått flere klager på både kundeservicen og internett-/TV-løsningen. Prisnivået hos Telia har også økt ganske mye siden avtalen ble inngått i 2020. Se sak om internett.

## Vedlikehold og påkostninger

### **Utført vedlikehold i styreperioden:**

- Forsterkning og justering av altaner (41C-F)
- Oppussing av oppgang 41C
- Tettet hull ved kjellerinngang i 41C etter anbefaling fra Anticimex
- Bygget terrasse og sosial sone ved 43
- Bygget trapp og steinlagt snarvei mot Møllendalsveien
- Rydding og tømming av fellesareal i kjellere
- Plantet hekk ved 41
- Fullført rørfornyning av rør inne
- Bedret vanntrykket i 41 og 43
- Reparasjon av varmekabler, i gangstien mellom 41 og parkeringsplassen, det var en garantisak
- Utbedring av kummer utenfor 41-bygget i forbindelse med lekkasje i kjeller
- Utbedret murvegger ved å behandle armering som har kommet gjennom murpussen

### **Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:**

- Utskifting av utelys/lampeskift (kartlagt i 2024)
- Vurdering av tiltak for dører, låser og ventilasjon
- Videre oppfølging av garasjen

### **Styret mener følgende bør prioriteres fremover. (Listen er ikke prioritert):**

- Vurdere utskifting av gamle vinduer og dører – særlig med tanke på varmeisolasjon og energieffektivitet
- Vurdere oppgradering av låsesystem
- Maling av altaner og vasking av fasade
- Brannsikringssystem for alle leiligheter og oppganger – vurdere installasjon tilsvarende naboblokkene
- Utskifting av utelys og lamper som er defekte (kartlagt i 2024)

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 22.04.2024 bestått av:

Styreleder, Ida Johnsen Ingebrigtsen  
Styresekretær fra Vestbo, Jonas Vik  
Styremedlem, Anna Magnus  
Styremedlem, Gry Kristin Johannessen  
Varamedlem, Monica Jangaard  
Varamedlem, Athanasios Chatzopoulos

### Andre tillitsvalgte i perioden:

valgkomité - Inger Tronstad og Ragna Sofie Grung Moe

### **Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 063 620	1 986 988	2 015 400	2 131 380
Innkrevde finanskostnader		77 979	216 960	57 768	90 288
Andre inntekter	5	3 156 761	5 003 652	787 532	769 724
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>5 298 360</b>	<b>7 207 600</b>	<b>2 860 700</b>	<b>2 991 392</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	6	76 000	68 770	100 000	140 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	6	10 716	9 697	9 697	10 716
Forretningsførsel		89 970	85 158	89 973	102 298
Andre honorarer		41 499	3 375	27 375	27 375
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		106 472	97 888	100 000	127 766
Energikostnader		125 035	125 612	110 000	144 900
Andre driftskostnader	7	619 888	637 699	708 303	760 276
Vedlikehold	8	6 996 627	3 424 432	630 000	1 538 000
Rehabilitering		0	337 895	1 000 000	0
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>8 074 707</b>	<b>4 798 525</b>	<b>2 783 848</b>	<b>2 860 331</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 776 347</b>	<b>2 409 074</b>	<b>76 852</b>	<b>131 061</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		75 077	52 445	0	0
Finanskostnader		13 873	19 954	14 983	12 885
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>61 204</b>	<b>32 491</b>	<b>-14 983</b>	<b>-12 885</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 2	<b>-2 715 144</b>	<b>2 441 566</b>	<b>61 869</b>	<b>118 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 715 144</b>	<b>2 441 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler:			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Restanser felleskostnader		823	5 718
Vestbo i mellomregning		2 384 246	5 042 400
Andre fordringer		239 520	70 375
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 624 589</b>	<b>5 118 493</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 624 589</b>	<b>5 118 493</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	2 153 169	4 868 312
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 153 169</b>	<b>4 868 312</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>2 153 169</b>	<b>4 868 312</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	3, 4	179 707	113 163
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>		<b>179 707</b>	<b>113 163</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		240 092	53 912
Annen kortsiktig gjeld		51 622	83 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>291 713</b>	<b>137 018</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>471 421</b>	<b>250 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 624 589</b>	<b>5 118 493</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ida Johnsen Ingebrigtsen  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Anna Magnus  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Gry Kristin Johannessen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

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

**Note 1 - Disponible midler**

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>4 981 475</b>	<b>2 736 916</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 715 144	2 441 566
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	66 544	-197 006
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-2 648 600</b>	<b>2 244 560</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 332 876</b>	<b>4 981 475</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	2 384 246	5 042 400
Kortsiktige fordringer	240 343	76 093
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 624 589</b>	<b>5 118 493</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-291 713</b>	<b>-137 018</b>
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>2 332 876</b>	<b>4 981 475</b>

**Note 2 - Egenkapital**

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	4 868 312	-2 715 144	2 153 169
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>4 868 312</b>	<b>-2 715 144</b>	<b>2 153 169</b>

**Note 3 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rørfornyng	Finansiering tak
Lånennummer:	<b>95217586829</b>	<b>95217515069</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	8.25 %	8.25 %
Betingelser:	Flytende	
Beregnet innfridd:	31.03.2029	31.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	130 650	460 400
Lånesaldo 01.01:	0	113 163
Avdrag i perioden:	16 350	47 756
Opptak i perioden:	130 650	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>114 300</b>	<b>65 407</b>
Andelssaldo 01.01:	0	108 805
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	45 917
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>62 888</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>114 300</b>	<b>128 295</b>

**Note 4 - Gjeld som er sikret med pant utgjør**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	179 707	113 163
<b>Sum</b>	<b>179 707</b>	<b>113 163</b>

**Note 5 - Andre inntekter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	18 762	18 408
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	343 734	329 220
3685 Diverse inntekter fri	2 437 775	4 259 928
3690 Diverse leieinntekter	66 000	118 560
3900 Annen driftsinntekt	290 490	277 536
<b>Sum</b>	<b>3 156 761</b>	<b>5 003 652</b>

Kto.3900 - hage/trappevask  
Kto.3690 - gjelder for utleieleilighet  
Kto 3685 - innkreving strøm el-bil 16004 kr  
Kto 3685 - egenandel rørfornyng 2 410 771kr  
Kto 3685 - leie hybel+ strøkasser 11 000kr

**Note 6 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	76 000	68 770
5400 Arbeidsgiveravgift	10 716	9 697
<b>Sum</b>	<b>86 716</b>	<b>78 467</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

**Note 7 - Andre Driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	14 150	8 500
6360 Renhold	118 116	125 567
6390 Andre driftskostnader	0	25 794
6395 Sommer- og vinterkostnader	35 322	78 640
6543 Vaskerianlegg	0	2 038
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	72 199	20 011
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	4 597	29 394
6890 Parkeringsleie/kostnader	-1 605	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	364 090	347 382
7781 Bomiljø	13 019	375
<b>Sum</b>	<b>619 888</b>	<b>637 699</b>

**Note 8 - Vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 791 705	3 235 074
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	203 382	153 929
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 540	35 428
<b>Sum</b>	<b>6 996 627</b>	<b>3 424 432</b>

**Andre opplysninger****Lån til 7 enheter i forbindelse med finansiering tak- lån til en enhet i forbindelse med rørfornyng**

	2024	2023
Konto 3643	68 608	216942,9
Konto 2230 avdrag	64 106	197005,81
Konto 8150 renter	13 873	19954
For lite innbetalt	9 371	17
UB 31.12 for lite innbetalt	21 803	12432

# Resultat og balanse med noter for Søndre Fløyenmarken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Søndre Fløyenmarken Sameie**

Styreleder	Ida Johnsen Ingebrigtsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Gry Kristin Johannessen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Anna Magnus (sign.)	11.03.2025



Shape the future  
with confidence

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

Til årsmøtet i Søndre Fløenmarken Sameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Fløenmarken Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 sameiet 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 sameiet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen, 7. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 08:50:25 UTC



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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

---

# VEDTEKTER

for  
Søndre Fløyenmarken sameie

(org. nr. 930 437 913)

Vedtektene er fastsatt i sin helhet i ordinært årsmøtet 24.04.2025.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Søndre Fløyenmarken sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 1985.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163., bnr. 69, med 1 utleieleilighet i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal styret ha en melding om utleieperioden/utleieperiodene på et 6 måneders basis. Begrensningen på 90 døgn gjelder også ved fremleie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og forhold for langtidsleie. Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseieren skal ved utleie oversende kontaktinformasjon på leietakerne og/eller samboere til styret. Dette er begrunnet i brannvern og øvrige HMS-regler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde

en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## **2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer**

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

## **2-3 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt

som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumper, levegg på altan og markise og lignende.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal meldes inn til styret.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader skal fordeles likt på alle seksjoner:

- Kostnad for internett og eventuelt TV

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, brudd på ordensregler og øvrige brudd på disse vedtektene.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. **Styret skal ha 3-4 medlemmer** og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I Søndre Fløyenmarken sameie tilsier dette minst 6 seksjonseiere.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## Forslag til vedtektene

### **Grethe Albrektsen**

Forslag til vedtak: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal styret ha en melding om utleieperioden/utleieperiodene på et 6 måneders basis.

Begrensningen på 60 døgn gjelder også ved fremleie.

Begrunnelse: Faren for skadedyr øker ved hyppig skifte av leieboere (typisk AirBnB og andre koffert-turister). Vi har allerede hatt store utgifter til bekjempelse av skjegg-kre.

Veggdyr er et annet problem som er utbredt i andre land. Av [eierseksjonsloven § 24, syvende ledd](#) fremgår det at det ikke er tillatt med korttidsutleie i mer enn 90 døgn i året.

Grensen på 90 døgn kan fravikes og settes til mellom 60 og 120 døgn i året. En beslutning om å fravike 90-døgngrensen må inntas i vedtektene og krever to tredels flertall på årsmøtet (<https://www.huseierforbundet.no/korttidsutleie-i-eierseksjonssameier> ).

### **Ellen Blix**

Forslag til vedtak: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal styret ha en melding om utleieperioden/utleieperiodene på et 6 måneders basis.

Begrensningen på 120 døgn gjelder også ved fremleie.

Bakgrunn: Forslag om å fravike regel for 90 dagers korttidsutleie. Ønsker å utvide grensen til 120 dager. Utleie forutsetter at det ikke er til sjenanse for øvrige boligeiere, og at seksjonseier tar ansvar for at sameiets regler følges. Hvis styret belastes ekstra i forbindelse med utleie, kan styret, ved dokumentasjon, kreve timebetalt av seksjonseier. Styret, med årsmøtets tillatelse, utarbeider felles regler som utleiende må forholde seg til.

Begrunnelse: I dagens dyrtid kan det være utfordringer for flere å komme i økonomisk balanse. Bytte av tak, rørfornyning og kanskje senere fasadefornyning er store utgifter å håndtere, spesielt for enslige og lavtlønte. Noen av leilighetene krever også omfattende oppussing og utskifting av alt elektrisk. I en periode fram til fasadene er fornyet vil det være nødvendig for noen å få inn ekstra kapital for å dekke dette økonomisk. En mulighet til å leie ut leilighetene i korte perioder vil hjelpe godt.

## **\*\* Gjeldende vedtekter med henvisninger til parallelle bestemmelser i nye vedtekter**

### **Vedtekter for Søndre Fløenmarken Sameie gnr 163 bnr 69**

Vedtatt på sameiemøte 25. april 2012

§ 1 Disse vedtekter er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og er gitt med hjemmel i eierseksjonslovens § 28. Ved disse vedtektenes vedtagelse endres vedtekter av 22. mars 1999. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (gyldig fra 1. januar 1998).

Eiendommen - matrikkel 43 x - ligger i sameiet mellom eierne av de 59 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

**Innholdet i § 1 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes punkt 1. Navn og punkt 2. Rettslig disposisjonsrett.**

§ 2 Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Jfr. Eierseksjonsloven § 23.

**Innholdet i § 2 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes punkt 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.**

**NB: De nye vedtektene inneholder i tillegg ytterligere presiseringer i tråd med gjeldende lov**

§ 3 Erverver og leietaker av seksjon skal godkjennes av styret. Det må foreligge saklig grunn for å nekte godkjenning. Salg til firmaer, institusjoner m.v. blir ikke godkjent. Ingen kan for øvrig erverve mer enn to seksjoner, jfr. Eierseksjonsloven § 22.

**Innholdet i § 3 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes 2-3 Godkjenning av ny eier og punkt 2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.**

**NB: Bestemmelsen om at ingen kan erverve mer enn to seksjoner er fortsatt gjeldende rett. Dette følger av eierseksjonsloven § 23, men er ikke inntatt uttrykkelig i de nye vedtektene**

§ 4 Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets rapport og revidert regnskap.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet må sendes skriftlig og være styret i hende senest 21 dager før årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport
2. Regnskap
3. Andre saker nevnt i innkallingen
  - a. Valg av et styre på 3. Lederen velges særskilt. Videre velges 2 varamedlemmer til styret.  
Årsmøtet velger statsautorisert revisor.

Ekstraordinært sameiemøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst 6 av medlemmene skriftlig krever det. Det innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal være skriftlig og angi sted og tid for møtet og de saker som skal behandles.

Innholdet i § 4 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes **punkt 8 Årsmøtet**.

**NB:** Benevnelse er endret iht. ordlyd i gjeldende lovgivning, og tidspunkt for møtet er endret fra «innen utgangen av april» til «innen utgangen av juni», da sistnevnte er i tråd med gjeldende lov.

De nye vedtektene inneholder i tillegg ytterligere presiseringer i tråd med gjeldende lov

§5 Styrets oppgaver er å, jfr. Eierseksjonslovens § 31 og 40:

- sikre forsvarlig forvaltning av boligsameiet ved å gjennomføre styremøter og føre protokoll fra disse
- administrere driften av sameiet og sørge for nødvendig vedlikehold og reparasjoner.
- Sørge for forsvarlig regnskapsførsel og utarbeide årsrapport til årsmøtet. Innkalle til sameiemøter.
- Fordele de ordinære fellesutgiftene på de enkelte seksjonseierne etter sameiebrøken og kreve inn beløpet i månedlige rater.
- Betale fellesutgifter som skatter og avgifter.

Innholdet i § 4 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes **punkt 7. Styret og dets vedtak**

**NB:** Ordlyden er endret i tråd med gjeldende lovs kap. VII. Styret har også valgt å utvide antall medlemmer med én person utover lovens minstekrav til sammensetning.

§6 Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å rette seg etter de husordensregler og vedtekter som til enhver tid gjelder, samt de vedtak som blir gjort på sameiermøtet. Hver seksjonseier er ansvarlig for at det i deres seksjon ikke foretas reparasjoner, utbedringer, forandringer eller nyanskaffelse som strider mot offentlige forskrifter. I entredøren må kun nyttes lås i felles låssystem. Seksjonseierne plikter å holde sin leilighet i en slik stand at det ikke forårsaker skade på andre leiligheter eller felleseie.

Styret har adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne. Seksjonseier skal om mulig varsle på forhånd. Hvis seksjonseier ikke er tilgjengelig eller det ikke er tid til å gi forhåndsvarsel, skal eier varsles snarest mulig etterpå.

Innholdet i § 6 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes **punkt 3-2 Ordensregler og punkt 4. Vedlikehold**

**NB:** bestemmelse om at det i entredøren kun må nyttes lås i felles låssystem utgår, da dette ikke er i tråd med gjeldende lov. Styrets adgang til den enkelte seksjon ved behov er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes **punkt 4-2 (4)**

§ 7 I hver oppgang skal det være en tillitsvalgt. Valget skjer umiddelbart etter avholdt sameiemøte. Styret skal underrettes om hvem som er valgt.

Den tillitsvalgte skal ta seg av saker av felles interesse i oppgangen og føre tilsyn med at seksjonseierne overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Den tillitsvalgte skal fungere som oppgangens kontakt med styret og etter behov innkalle til møte for beboere i oppgangen. Sameiets møterom kan nyttes til slike møter.

Minst to ganger for året skal styret sammenkalle alle tillitsvalgte til et møte for å diskutere saker av felles interesse.

**Innholdet i § 7 fremgår ikke av gjeldende lovverk og foreslås tatt ut i sin helhet i de nye vedtektene**

§ 8 Endringer/justeringer i disse vedtektene skal kun skje på et sameiemøte og med to tredjedels flertall av de frammøtte seksjonseiernes stemmer.

På sameiennøtet kan det stemmes ved skriftlig fullmakt.

(slutt)

**Innholdet i § 8 er ivaretatt gjennom de nye vedtektenes punkt 8. Årsmøtet.**

**\*\*De nye vedtektene har en mer utfyllende utforming, etter modell fra Norske Boligbyggelags Landsforenings mønstervedtekter, og er justert i tråd med den nye eierseksjonslovens bestemmelser.**

## **Vedtekter for Søndre Fløenmarken Sameie gnr 163 bnr 69**

Vedtatt på sameiemøte 25. april 2012

§ 1 Disse vedtekter er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og er gitt med hjemmel i eierseksjonslovens § 28. Ved disse vedtektenes vedtagelse endres vedtekter av 22. mars 1999. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (gyldig fra 1. januar 1998).

Eiendommen – matrikkel 43 x – ligger i sameiet mellom eierne av de 59 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2 Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Jfr. Eierseksjonsloven § 23.

§ 3 Erverver og leietaker av seksjon skal godkjennes av styret. Det må foreligge saklig grunn for å nekte godkjenning. Salg til firmaer, institusjoner m.v. blir ikke godkjent. Ingen kan for øvrig erverve mer enn to seksjoner, jfr. Eierseksjonsloven § 22.

§ 4 Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets rapport og revidert regnskap.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet må sendes skriftlig og være styret i hende senest 21 dager før årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport
2. Regnskap
3. Andre saker nevnt i innkallingen
  - a. Valg av et styre på 3. Lederen velges særskilt. Videre velges 2 varamedlemmer til styret.  
Årsmøtet velger statsautorisert revisor.

Ekstraordinært sameiemøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst 6 av medlemmene skriftlig krever det. Det innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og angi sted og tid for møtet og de saker som skal behandles.

§5 Styrets oppgaver er å, jfr. Eierseksjonslovens § 31 og 40:

- sikre forsvarlig forvaltning av boligsameiet ved å gjennomføre styremøter og føre protokoll fra disse
- administrere driften av sameiet og sørge for nødvendig vedlikehold og reparasjoner.
- Sørge for forsvarlig regnskapsførsel og utarbeide årsrapport til årsmøtet. Innkalle til sameiemøter.
- Fordele de ordinære fellesutgiftene på de enkelte seksjonseierne etter sameiebrøken og kreve inn beløpet i månedlige rater.
- Betale fellesutgifter som skatter og avgifter.

§6 Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å rette seg etter de husordensregler og vedtekter som til enhver tid gjelder, samt de vedtak som blir gjort på sameiermøtet. Hver seksjonseier er ansvarlig for at det i deres seksjon ikke foretas reparasjoner, utbedringer, forandringer eller nyanskaffelse som strider mot offentlige forskrifter. I entredøren må kun nyttes lås i felles låssystem. Seksjonseierne plikter å holde sin leilighet i en slik stand at det ikke forårsaker skade på andre leiligheter eller felleseie.

Styret har adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne. Seksjonseier skal om mulig varsles på forhånd. Hvis seksjonseier ikke er tilgjengelig eller det ikke er tid til å gi forhåndsvarsel, skal eier varsles snarest mulig etterpå.

§ 7 I hver oppgang skal det være en tillitsvalgt. Valget skjer umiddelbart etter avholdt sameiemøte. Styret skal underrettes om hvem som er valgt.

Den tillitsvalgte skal ta seg av saker av felles interesse i oppgangen og føre tilsyn med at seksjonseierne overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Den tillitsvalgte skal fungere som oppgangens kontakt med styret og etter behov innkalle til møte for beboere i oppgangen. Sameiets møterom kan nyttes til slike møter.

Minst to ganger for året skal styret sammenkalle alle tillitsvalgte til et møte for å diskutere saker av felles interesse.

§ 8 Endringer/justeringer i disse vedtektene skal kun skje på et sameiemøte og med to tredjedels flertall av de frammøtte seksjonseiernes stemmer. På sameiermøtet kan det stemmes ved skriftlig fullmakt.

(slutt)

## Sammenligning av internettavtaler

Tilbyder	Fiber utbygging	Kostnad for utbygging	Internett-hastighet	TV inkluderet?	Pris pr mnd	Binding	Eier vi nettet?	TV-valg for beboer
OBOS Nett	Ja	Gratis (ved 5 års avtale)	1000 / 1000 Mbps	Nei	239 kr	5 år	Ja	Velger selv (f.eks. Strim, Allente)
Telenor - Frihet S	Ja	Gratis, men vi er låst i 5 år	1000 / 1000 Mbps	Nei (valgfritt + 129 kr)	289 kr (418 kr med TV)	2 år (tjeneste), 5 år (nett)	Nei	Kan legge til TV selv via Telenor
Telenor - Frihet M	Ja	Gratis, men vi er låst i 5 år	Varierer (bruker poeng)	Ja (hvis ønsket)	479 kr	2 år (tjeneste), 5 år (nett)	Nei	Bruke poeng eller kjøpe ekstra
Bergen Fiber / Altibox	Ja	Nedbetale s over 7 år	1000 / 1000 Mbps	Nei (valgfritt + 186 kr)	360 kr (546 kr med TV)	2 år (tjeneste), 7 år (nett)	Eies gradvis	Bestiller selv via Altibox

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Søndre Fløenmarken Sameie onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - Fløenbakken 41 A, fellesareal i første etasje.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Jonas Vik fra Vestbo valgt.

### 1.2 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte: 18 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 7 stk.

Hvilket utgjorde totalt 25 stemmeberettigede til stede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra forretningsfører.

To seksjonseiere forlot møtet underveis og leverte da fullmakter for de resterende saker, slik at forholdet mellom fullmakter og fremmøtte på et tidspunkt var 16/9

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble stilt spørsmål om hvorvidt forslag til nye vedtekter kunne påvirke valg av styremedlemmer. Styret oppklarte at eventuelle endringer først trer i kraft ved neste valg. Det ble foreslått at flaggsakene 6.6 og 6.7 burde vært slått sammen i dagsorden.

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble Anna Magnus valgt.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Inger Tronstad valgt.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til tellekorps: Grethe Albrektsen og Anna Vår Lande.

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for forrige styreperiode legges fram. Årsberetningen tas til etterretning.

Seksjonseier Tyssedal tok opp lysforholdene fra Munch-bygget, og uttrykte at de mente styret burde gjort mer for å følge opp problemene. Tyssedal tok også opp bekymring for fare knyttet til løse bygningsdeler i garasjetaket.

– Styret svarte at lysforholdene er tatt opp med Munch-byggets eiere, som har forsøkt å redusere lysnivået blant annet ved bruk av sensorer. Styret understreket at sameiet ikke kan pålegge naboene tiltak på egen eiendom. Når det gjelder garasjetaket, opplyste styret at Multiconsult har vært inne og vurdert tilstanden. Observasjonen om fare for nedfall fra taket ble notert i protokollen for videre oppfølging.

Seksjonseier Albrektsen stilte spørsmål om status for hybelleiligheten og rørfornyning, inkludert uventede merkostnader og dokumentasjon.

– Styret svarte at hybelleiligheten er per nå ikke godkjent for ordinær utleie og har kun vært lånt ut i enkelte tilfeller. Det må gjøres betydelige tilpasninger for at den skal bli godkjent. Når det gjelder rørfornyningen, forklarte styret at kostnadsavvik skyldes flere uforutsette forhold, som brudd i rør og behov for åpning av flere tak. Endringsmeldinger og fakturaer er dokumentert og kan gjøres tilgjengelig ved forespørsel.

Seksjonseier Albrektsen stilte spørsmål om ventilasjon, port ved 41F og tilbakeføring av naboeiendom.

– Styret svarte at dårlig ventilasjon i enkelte oppganger skyldes lite lufting, og at gamle uttak er åpnet der det er mulig. Det er kommet forslag til tiltak fra Multiconsult som vil vurderes av påtroppende styre. Porten ved 41F ble satt opp i tråd med tidligere årsmøtevedtak, og fungerer som tiltak for å begrense gjennomgang. Når det gjelder naboeiendommen, forklarte styret at reguleringen ble tilbakeført, men at det ikke forelå rettigheter eller eiendomsoverføringer til sameiet. Styret har likevel sendt inn uttalelse for å sikre at stien og fellesinteresser ivaretas i reguleringsarbeidet.

**Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Seksjonseier Albrektsen påpekte "store avvik mellom budsjett og regnskap", samt en byttefeil i balansen mellom 2023 og 2024.

Styret forklarte at det er mindre detaljer i regnskapet på grunn av ny kontoplan. Budsjett er et styringsredskap, det er ikke nødvendigvis noe problematisk med avvik fra budsjett til regnskap. Regnskapet er godkjent av revisor. Det har vært noen uforutsette utgifter som også påvirker forskjellen mellom budsjett og regnskap

Seksjonseier Grung Moe foreslo at økonomirapporter gjøres tilgjengelig via "Min side" i Vestbo. Dette ble protokollført som innspill. Styret lovet bedre spesifisering av regnskapet fremover.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2024 ble godkjent.  
Revisors beretning var en ren beretning.  
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

#### **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret redegjorde for hvorfor man ønsket å øke beløpet fra i fjor. Det ble videre informert om at varamedlemmer har deltatt aktivt og hatt egne ansvarsområder.

##### **Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr.113.000,- til fordeling blant styrets medlemmer på følgende måte:

- Styreleder: kr 36 000
- To styremedlemmer: kr 30 000 hver
- To varamedlemmer: kr 3 500 hver

#### **5. Valg**

##### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for to år.

##### **Vedtak:**

Som styreleder ble Gry Johannessen valgt for 2 år.

##### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlemmer har en periode på 2 år eller 1 år.

##### **Vedtak:**

Som styremedlemmer ble Synne Sørenes valgt for 1 år og Nina Bang Larsen valgt for 2 år.

##### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

##### **Vedtak:**

Athanasios Chatzopoulos og Monica Jangaard ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

##### **5.4 Styrets sammensetning etter valget**

##### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Gry Johannessen, styreleder valgt for 2 år i 2025

Synne Sørenes, styremedlem valgt for 1 år i 2025

Nina Bang Larsen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Athanasios Chatzopoulos, varamedlem valgt for 1 år i 2025

Monica Jangaard, varamedlem valgt for 1 år i 2025

##### **5.5 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Ida Ingebrigtsen og Anna Magnus ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

## 6. Saker

### 6.1 Nye vedtekter

Det ble reist spørsmål om utformingen av de nye vedtektene, spesielt i sammenligning med de gamle. Styret informerte om at forslaget bygger på mønstervedtektene fra NBBL og eierseksjonsloven. Seksjonseier Albrektsen foreslo å utsette behandlingen til et ekstraordinært årsmøte. Forslaget fikk kun én stemme og falt.

Det ble fremmet forslag om å endre antall tillatte døgn for korttidsutleie til henholdsvis 60 og 120. Etter votering fikk ingen av endringsforslagene flertall, og styrets forslag om 90 døgn ble dermed vedtatt.

Det ble også diskutert hvem som har ansvar for vinduer og sluk. Styret henviste til at loven sier at det er styret/sameiet sitt ansvar å skifte vinduer, ikke seksjonseiere.

**Vedtak:**

Vedtektene ble vedtatt med styrets valgalternativer, som foreslått og vedlagt innkallingen, uten ytterligere endringer.

24 mot 1 stemme.

### 6.2 Opprettholde ekstra sum til vedlikehold i felleskostnadene

Seksjonseier Albrektsen ønsket at posten skulle være "øremerket" nærmere bestemte vedlikeholdsoppgaver.

Flere foreslo å omtale det som «avsetning» eller «økning i felleskostnader».

Styret svarte at vedlikeholdsbehov er kontinuerlig, og at begrepsbruk har mindre betydning for formålet.

**Vedtak:**

Årsmøte vedtar å opprettholde ekstra innbetaling av felleskostnader med tanke på fremtidig vedlikehold.

Forslaget ble vedtatt.

### 6.3 Ny avtale om internett

Seksjonseier Albrektsen stilte spørsmål om utviklingen av den tekniske løsningen. Styret svarte at det installeres nytt fibernett, og at TV er valgfritt.

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtar ny avtale med OBOS Nett.

Forslaget ble vedtatt med 1 stemme mot.

### 6.4 Etablere altaner for leiligheter uten altan - Andre Akse

**Vedtak:**

Styret eller en arbeidsgruppe utnevnt av styret skal utrede mulighetene for å etablere altaner hos de seksjonene som ikke har altaner fra før og lage et forslag. Forslaget skal legges fram på et årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Forslaget ble vedtatt med 1 stemme mot.

## **6.5 Nøkkelbokser på fasade - Grethe Albreksten**

### **Vedtak:**

Forslaget om å forby nøkkelbokser på felles fasade ble diskutert, men det ble ikke votert over, og dermed heller ikke vedtatt. Styret viste til at dette allerede er dekket av eierseksjonsloven og de nye vedtektene.

Seksjonseier Blix foreslo at det kan vurderes å bruke de gamle bosshusene til nøkkelbokser med kodelås. Dette ble protokollført som innspill og må evt. tas opp på ekstraordinært årsmøte.

## **6.6 Flaggregler for felles flaggstang - innmeldt sak**

### **Vedtak:**

Saken ble behandlet sammen med sak 6.7 etter årsmøtets samtykke.

## **6.7 Flaggrelger - Grethe Albreksten**

### **Vedtak:**

Eksisterende praksis videreføres og ingen flaggregler ble vedtatt. Styret har fortsatt muligheten til å heise pride flagget under offisiell pride-måned, på lik linje med flere private og offentlige aktører.

## **6.8 Fordeling av felleskostnader - Grethe Albreksten**

### **Vedtak:**

Forslaget ble trukket av forslagsstiller etter at styret redegjorde for at dette ikke er en sak som kan vedtas av årsmøtet. Sameiet forholder seg til lovens regler om fordeling av felleskostnader.

# Protokoll for Søndre Fløyenmarken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Anna Magnus (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Inger Tronstad (sign.)	10.05.2025



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/69/0/0

Utlistet 03. mars 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260924770	Grunneiendom	0	Ja	7 320,3 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	<a href="#">201423440</a>	20,3 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	5600 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne	18,7 %
<a href="#">64040000</a>	1001 - Bebyggelse og anlegg	1,6 %
<a href="#">64040000</a>	2029 - Annen banegrund, grøntar.	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	730 - Båndlegging kulturminneloven	18,7 %

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	91 - Anlegg- og riggomr.	4,1 %

## Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	<a href="#">201423440</a>	5,8 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	2028 - Annen banegrund, tekn. anl.	5,8 %

## Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">64040000</a>	190 - Andre sikringssoner	5,8 %

## 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.

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	98,7 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,3 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Fløen	99,9 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,2 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15590000</a>	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %
<a href="#">16850000</a>	BERGENHUS. KDP STORE LUNGEGÅRDSVANN SØNDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.2007	< 0,1 % (3,3 m <sup>2</sup> )

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	77,8 %
15590000	1 - Nåværende	420 - Båndlegging etter lov om kulturminner	17,1 %
15590000	1 - Nåværende	170 - Friområder	4,8 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,2 %
15590000	1 - Nåværende	161 - Grav- og urnelund	0,1 %
16850000	1 - Nåværende	650 - Jernbanareal	< 0,1 % (3,3 m <sup>2</sup> )

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15590000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">11230100</a>	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 215, 224, 230 MFL., ÅRSTADVEIEN 17-25, UNIVERSITETETS EIENDOMMER PÅ ÅRSTADVOLLEN	3	<a href="#">200304484</a>
<a href="#">70660000</a>	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 228 MFL., ÅRSTADVEIEN, ALREK HELSEKLYNGE, BYGGETRINN 4	2	<a href="#">202220663</a>
<a href="#">60210000</a>	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 27 MFL., MØLLENDALSBAKKEN 6, 7, 9 MFL.	3	<a href="#">200717374</a>
<a href="#">16145000</a>	33	BERGENHUS. GNR 163 BNR 75 OG DEL AV BNR 71, FJELLSIDEN SØR, FLØENBAKKEN 56	3	<a href="#">199905835</a>
<a href="#">19410000</a>	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 MFL., MØLLENDAL ØST	3	<a href="#">200710908</a>
<a href="#">70990000</a>	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST, UNDERVISNINGSFØRMÅL	3	<a href="#">202220699</a>
<a href="#">19530000</a>	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. MØLLENDAL VEST - GRØNNEVIKEN OMFØRMINGSOMRÅDE	3	<a href="#">202220534</a>
<a href="#">70000</a>	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
<a href="#">5030000</a>	30	ÅRSTAD. KALFARVEIEN/FLØEN/ÅRSTAD, OPPHEVELSE	4	-
<a href="#">10920400</a>	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1	3	<a href="#">200113706</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
163/15	23576147-2	Tilbygg	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	08.10.2025	<a href="#">202311840</a>
163/15	301223864	-	Annen kontorbygning	Rammetillatelse	05.07.2023	<a href="#">202311840</a>
163/116	139269837-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	23.05.2025	<a href="#">202511741</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 03. mars 2026



## 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 begrensingslinje 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



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 163/69

Dato: 03.03.2026

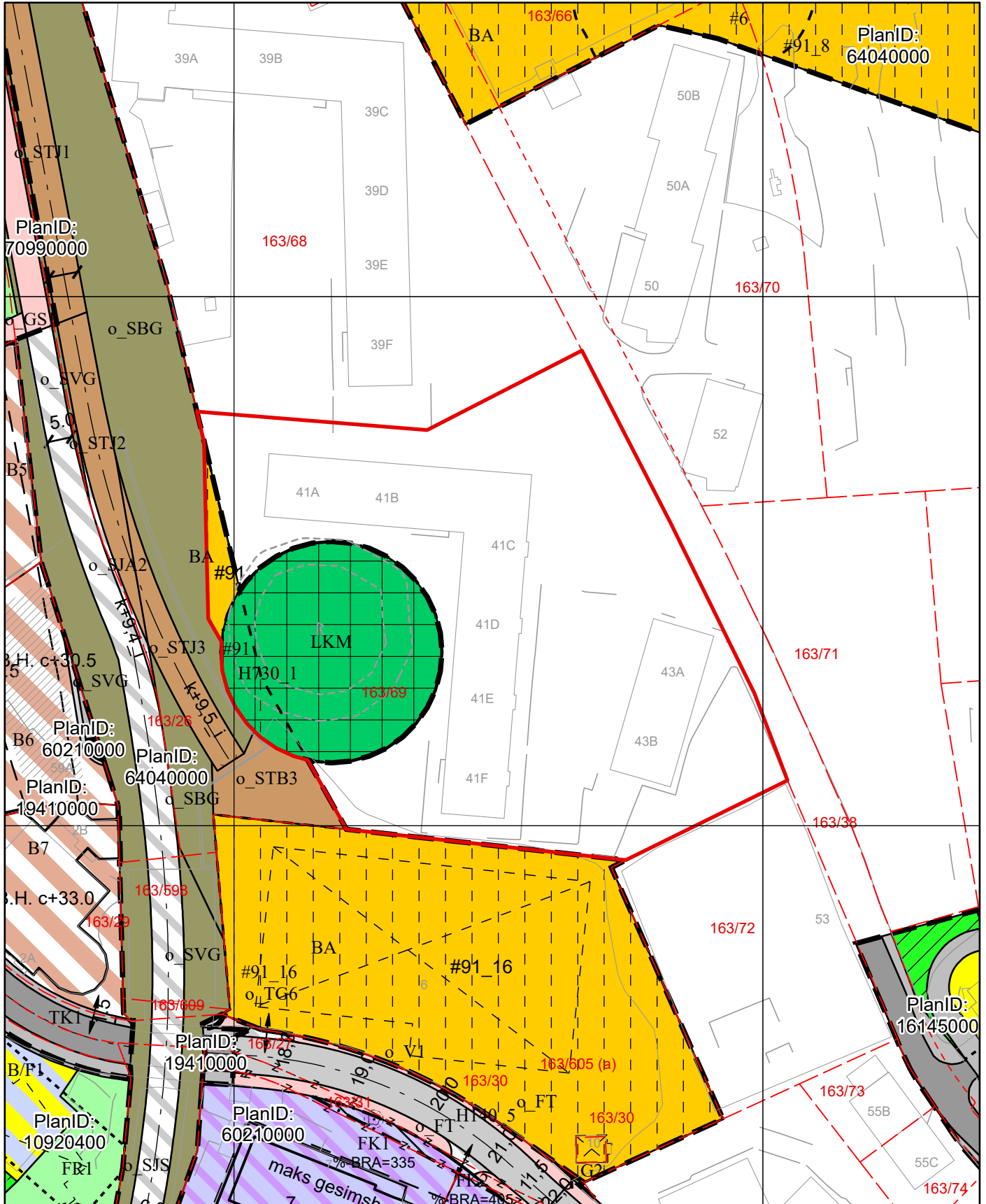
Adresse: Fløenbakken 41C

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 64040000




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




Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1253 - Tunnelåpning
-  1271 - Eksisterende tre som skal bevares





-  Felles grøntareal
-  Bolig / Forretning
-  Annet kombinert formål

## Juridisklinje






-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

## Arealformål PBL §12-5


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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1162 - Undervisning
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1810 - Forretning, kontor

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

-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2021 - Trase - Jernbane
-  2027 - Tekniske bygg, konstr
-  2029 - Annen banegrunn, grøntar.
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

## Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse


## Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan bevaringsgrense



## Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

-  91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelsehjemler

### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3031 - Turvei
-  3060 - Vegetasjonsskjerm


## Begrensningsområde gammel lov

-  660 - Bevaringsområder

### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

-  5600 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne

## Hensynssoner PBL §12-6

-  Båndleggingsone
-  Sikringsone








## Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Park
-  Felles lekeareal for barn



# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

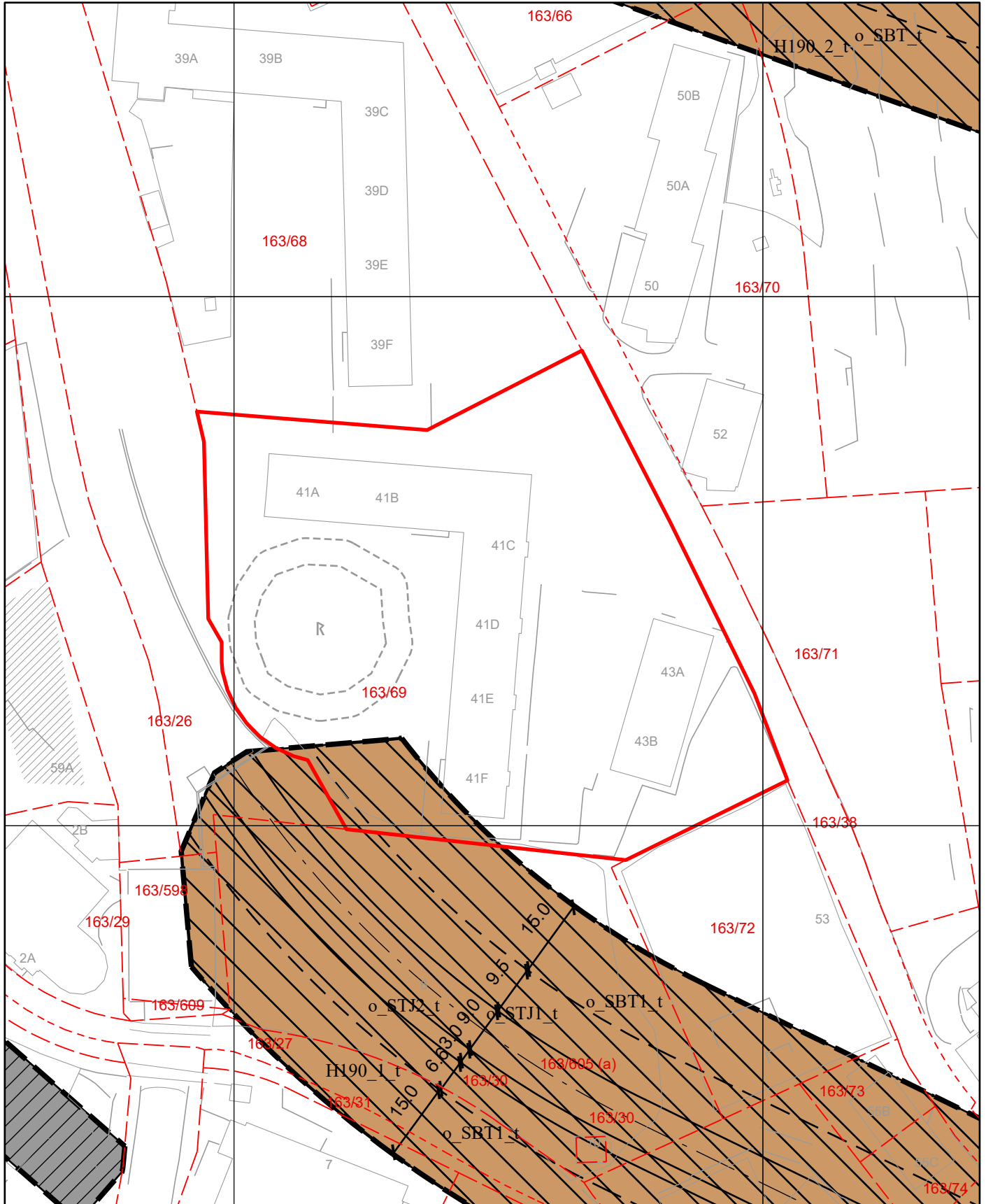
Målestokk 1:1 000  
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 163/69  
Adresse: Fløenbakken 41C

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 64040000

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

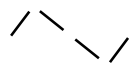
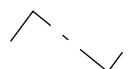
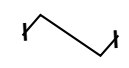
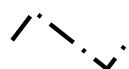
## Punktmarkeringer

### RPJURPUNKT

- 1253 - Tunnelåpning



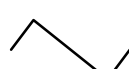
## Juridisklinje

### RPJURLINJE

-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan hensynssonegrense


## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype

-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense



## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

-  Felles parkeringsplass

## Arealformål PBL §12-5

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

-  2021 - Trase - Jernbane
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.



# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 163/69


Dato: 03.03.2026

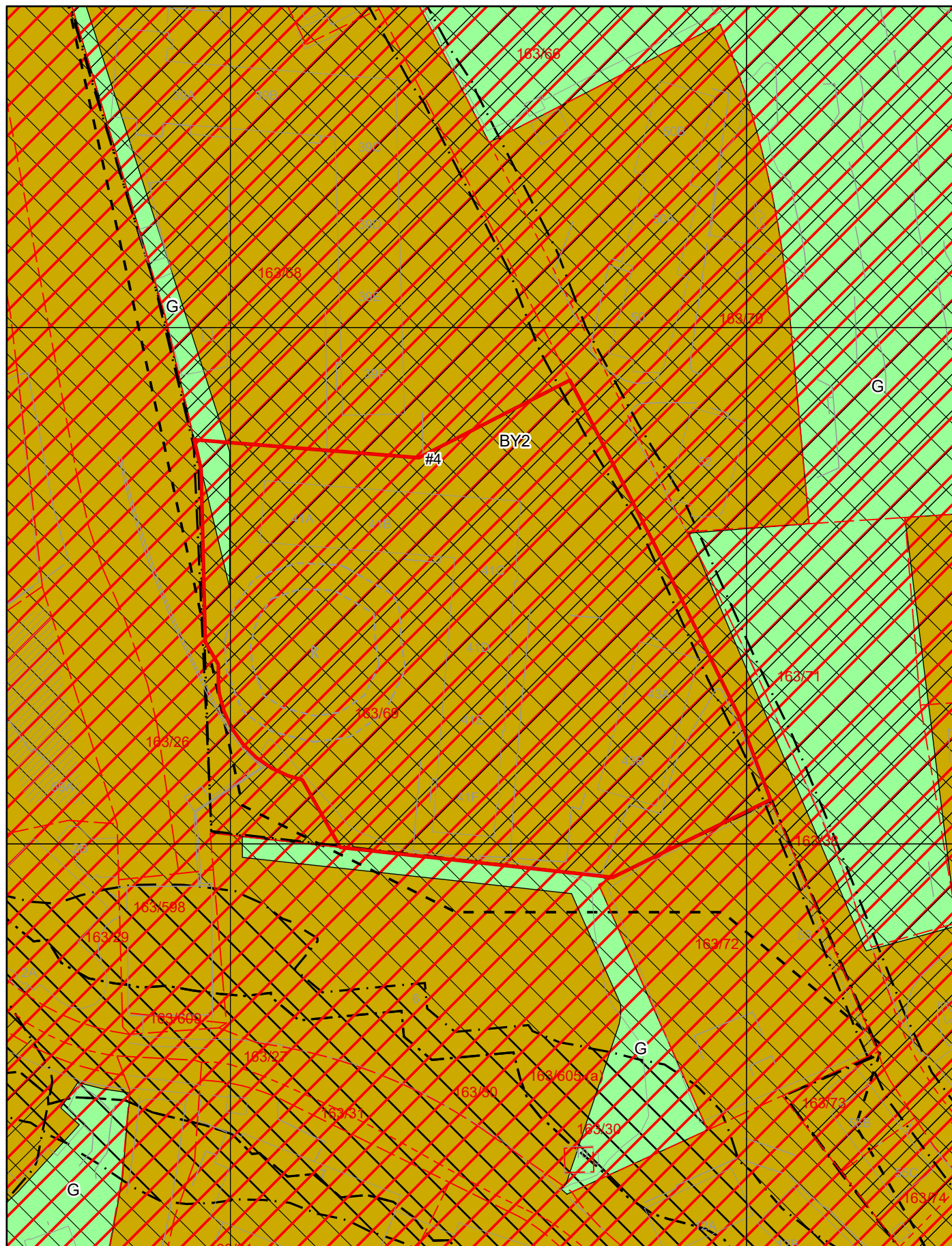
Adresse: Fløenbakken 41C

BERGEN  
KOMMUNE










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



 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Grønnstruktur



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 16850000, 15590000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 163/69

Dato: 03.03.2026

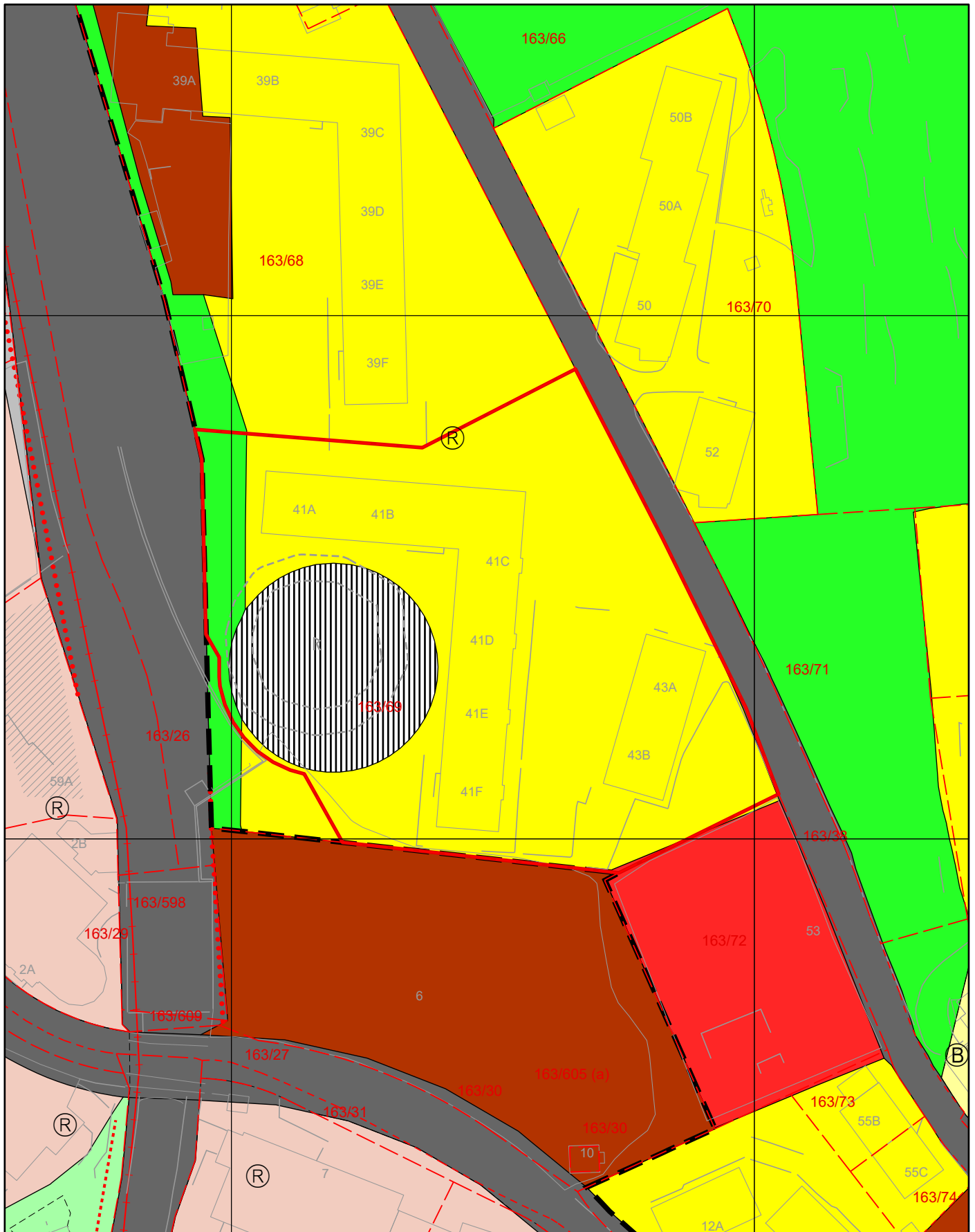
Adresse: Fløenbakken 41C









BERGEN  
KOMMUNE

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












Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Kommunedelplangrense
-  Sporveg, fremtidig
-  Gangveg, fremtidig
-  G/S-veg, fremtidig
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Boligområde (F)
-  Bygninger, allmennyttig (N)
-  Grav- og urnelund (N)
-  Friområde (N)
-  Friområde (F)
-  Annet byggeområde (F)
-  Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
-  Vegareal (N)
-  Jernbaneareal (N)
-  Jernbaneareal (F)



Adresse

**Fløenbakken 41C, 5009 BERGEN**

Dato for energimerking

**27.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-264571**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139269373**

Gårdsnummer

**163**

Bruksnummer

**69**

Seksjonsnummer

**27**

Bruksenhetsnummer

**H0301**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1955**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**200,75 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**194,24 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**13 599 kWh**



## Fløenbakken 41C, 5009 BERGEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Fløenbakken 41C, 5009 BERGEN



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Søndre Fløyenmarken Sameie innkalles herved til ekstraordinært årsmøte onsdag 14.01.2026 kl 12:00 i forbindelse med valg av nytt styremedlem.

Styret kan etter sameiets vedtekter punkt 7-1 ha opptil 4 ordinære medlemmer. Styret består i dag av 3 ordinære medlemmer hvorav én nå er ute i fødselspermisjon. Styret ønsker derfor å utvide styret med ett medlem, iht. vedtektene.

Årsmøtet vil bli holdt digitalt på Min Side på [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no). Det er mulighet for å stille spørsmål og komme med kommentarer til sakene under høringsrunden på Min side. Høringsrunden starter mandag 12. januar 2026 kl. 12.00, og avsluttes tirsdag 13. januar kl. 12.00. Alle eventuelle kommentarer, spørsmål og forslag må meldes inn i løpet av høringsrunden.

Det digitale årsmøtet, dvs. stemmeperioden, starter onsdag 14. januar 2026 kl. 12.00 og varer til fredag 16. januar 2026 kl. 18.00.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

### 2 Valg

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

09.01.2026

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

## **2. Valg**

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

**Forslag til vedtak:** Julianne Berg Larsen velges som styremedlem for 2 år

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Søndre Fløyenmarken Sameie onsdag 14.01.2026 kl. 12:00 - <https://vestbo.bbl.no/minside>

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 23
- Digitalt: 18
- Fullmakter: 5

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

### 1.2 Valg av møteleder

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 23
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 23

#### Vedtak:

Møteleder var Gry Johannessen

### 1.3 Valg av referent

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 23
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 23

#### Vedtak:

Møtereferent var Gry Johannessen

### 1.4 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 23
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 23

#### Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Monica Jangaard

## 2. Valg

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

**Valg av styremedlem for Styre for Søndre Fløyenmarken Sameie**

- Julianne Berg Larsen - 22 stemmer

**Vedtak:**

Julianne Berg Larsen velges som styremedlem for 2 år

## Protokoll ekstraordinært møte for Søndre Fløyenmarken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gry Kristin Johannessen (sign.)	27.01.2026
Protokollvitne	Monica Jangaard (sign.)	27.01.2026