DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nordre Toppe 62

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Nordre Toppe 62, 5136 MJØLKERÅEN
BERGEN kommune
gnr. 183, bnr. 12
Andelsnummer 149

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2738 **Eiendomsverdi ref nr:** NM6301

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Fasadene ble rehabilitert på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Fasade mot nord og fasade mot vest ble rehabilitert i 2024/2025 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Hindens Byggmesterforretning AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i 2016. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs bjørkeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt betong, malt tapet.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Gulvfliser i entre/gang og mdf panel på ett soverom er fra 2015.
- Leiligheten ble malt i 2015.
- Stue ble malt jan/ feb 2026.

Annet:
- Garderobeskap og korgsystem på hovedsoverom.
- Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble skiftet på 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

Badet har vært modernisert i regi av tidligere eier, ukjent når. Badet er sannsynligvis oppgradert på begynnelsen av 2000-tallet (erfaringsmessig pga type fliser/grad av slitasje). Ny baderomsinnredning ble montert i des 2015.

KJØKKEN Gå til side

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 16,9 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Tre-stavs bjørkeparkett/keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mdf panel på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Fem glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, innebygd nisje/skap.
Kitchen boards over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Gorenje). Fra 2016/2017.
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra 2015.
- Kjøleskap/frys (Electrolux). Fra 2015.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Ny benkeplate og ny vask ble montert i ca 2018. Nytt blandebatteri/kran ble montert i 2025. Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,5 m².
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Nytt toalett ble montert i mai 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bak inspeksjonsluke på toalettrom og i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 107 liter. Fra 2025.
Produsent: CTC AS.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Beskrivelse av eiendommen

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer + ventil i yttervegg i stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer. Sikringsskap ble oppgradert i regi av Brl i 2014. Arbeidet ble utført av Ernst Eismann eftf.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i oktober 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Daikin. Fra 2025.
Montert i regi av Brl.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

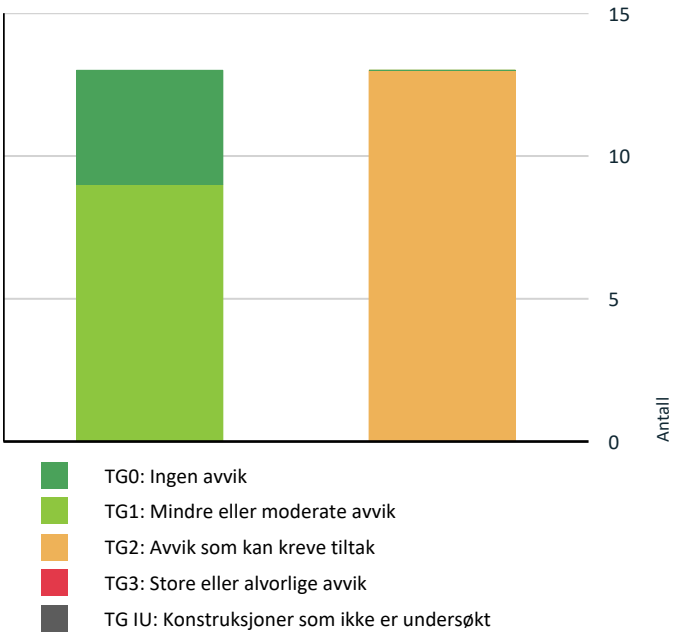
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (3,9 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (3,9 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (3,9 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (3,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3-etg > Bad (3,9 m²) > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > 3-etg > Toalettrom (1,5 m²) > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3-etg > Spisestue/kjøkken (16,9 m²) > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
4 roms andelsleilighet i 3-etg. Ssb-nr: H0302.
Vestvendt innglasset balkong på 11,7 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Leiligheten disponerer en bod i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2001 i regi av Brl, unntatt stuevindu.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vinduene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Malingsflass i karm på soveromsvindu mot sør. Nevnte vindu er innmeldt til Brl.

TG 0 Stuevindu

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer. Utv. beslag.

Stuevindu ble skiftet i 2025 i regi av Brl. Arbeidet utføres av Hindenes Byggmesterforretning AS.
Vindu har ingen slitasje. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør ble skiftet i 2004 i regi av Brl.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 0 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Balkongdør ble skiftet i 2025 i regi av Brl. Arbeidet utføres av Hindenes Byggmesterforretning AS.
Balkongdør har ingen slitasje. Balkongdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt innglasset balkong på 11,7 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Innglasset balkong er oppført i stålprofiler og betong.
Rekkverk/front i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny innglasset balkong i 2025. Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS. Det er seks spotlights v/himling i innglasset balkong.

Det er ingen slitasje på innglasset balkong.



Innglasset balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stavs bjørkeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt betong, malt tapet.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Gulvfliser i entre/gang og mdf panel på ett soverom er fra 2015.
- Leiligheten ble malt i 2015.
- Stue ble malt jan/ feb 2026.

Annet:
- Garderobeskap og korgsystem på hovedsoverom.
- Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Hakk/ ripe i gulv på soverom. Under dør, den tar borti gulv.

Vurdering av avvik:
• Parkett har en del slitasje/striper. Bom registrert i flere gulvfliser i entre/gang.

Konsekvens/tiltak
• Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.
• Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i parkettgulv.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble skiftet på 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm/gulv.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører bør justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

VÅTROM

3-ETG > BAD (3,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 3,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

Badet har vært modernisert i regi av tidligere eier, ukjent når. Badet er sannsynligvis oppgradert på begynnelsen av 2000-tallet (erfaringsmessig pga type fliser/grad av slitasje). Ny baderomsinnredning ble montert i des 2015.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje/porer i noen flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke mansjett rundt avløpsrør under servant.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Mangel på mansjett/tetning rundt avløpsrør medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje eller søl. Det anbefales å etablere forskriftsmessig tetting/mansjett rundt rørgjennomføringen.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre støpejernsluk i dusjsone.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

3-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i spisestue/kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,6 % ved en temperatur på 20,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

3-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (16,9 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 16,9 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Tre-stavs bjørkeparkett/keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mdf panel på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Fem glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, innebygd nisje/skap.
Kitchen boards over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Gorenje). Fra 2016/2017.
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra 2015.
- Kjøleskap/frys (Electrolux). Fra 2015.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Ny benkeplate og ny vask ble montert i ca 2018. Nytt blandebatteri/kran ble montert i 2025. Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Noen skapfronter har svelling i nedre del. Bom ble registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.
• Skapfronter med svelling må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.


Fuktutsvelling i nedre del av skapfront under vask.

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.

3-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (16,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: IKEA. Fra 2017/2018.
Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

3-ETG > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,5 m².
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Nytt toalett ble montert i mai 2025.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

3-ETG > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Røropplegg under servant.

3-ETG > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil v/dør.

Konsekvens/tiltak

Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrommet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport



Feil type dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bak inspeksjonsluke på toalettrom og i kjøkkenskap.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på toalettrom.



Stoppekran i kjøkkenskap.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• ABS plastrør er eldre enn 33 år (Brukt på 1970 og 1980-tallet).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre felles vann- og avløpsrør medfører økt risiko for lekkasje, tilstopping og svikt i funksjon, og det anbefales jevnlig kontroll samt planlegging av utskifting. Ved eventuell renovering av våtrom må forholdet avklares med styret på forhånd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer + ventil i yttervegg i stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Daikin. Fra 2025. Montert i regi av Brl.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.


Varmepumpe med uttak i stue.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 107 liter. Fra 2025. Produsent: CTC AS.

Varmtvannstank ble montert av Rørleggermester Helge Fløysand.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap i fellesarealer. Sikringsskap ble oppgradert i regi av Brl i 2014. Arbeidet ble utført av Ernst Eismann eftf.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i oktober 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle utbedringer må påregnes på bakgrunn av avdekkede forhold.



Sikringsskap i fellesarealer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

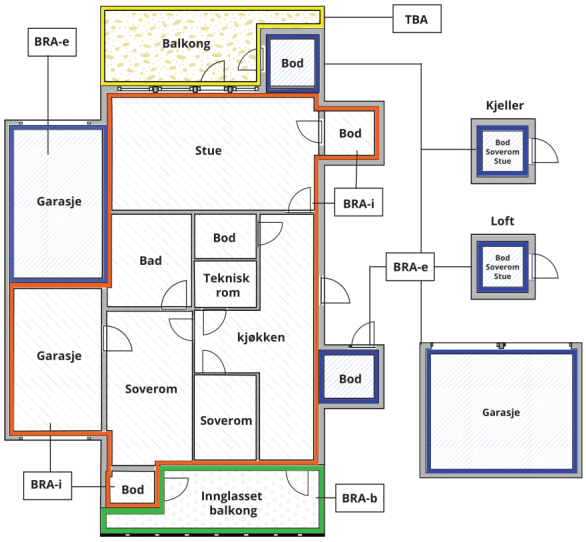
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		3		3	
3-etg	84		12	96	
Loft-etg		3		3	
SUM	**84**	**6**	**12**		
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (2,8 m²)	
3-etg	Entré/gang (6,8 m²), bad (3,9 m²), toalettrom (1,5 m²), soverom (10,6 m²), soverom 2 (9,5 m²), soverom 3 (6,3 m²), stue (23,1 m²), spisestue/kjøkken (16,9 m²)		Innglasset balkong (11,7 m²)
Loft-etg		Ekstern bod (3 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,1 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,49 m - 2,50 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 2,8 m² og en bod i loft-etg på 3 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 302.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Varmtvannstanken ny januar 2025

Ny gulvlist under vaskeskap januar 2025

Ny armatur kjøkken 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Jan Walter Gustavsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	183	12	0	0	110744.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordre Toppe 62

Hjemmelshaver
Toppe Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
149/Toppe Borettslag	953955083	149	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Jan Walter Gustavsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
149	100	1 059 589

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 8730 ,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Toppe.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, Herdlafjorden, Byfjorden, Askøy og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, eneboliger og tomannsboliger.

Kort vei til Thon senter Åsane & Horisont Senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Høgstefjellet, Nordgardsfjellet og Toppenipa i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Marikollen Fotballbane, Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena, Åstveithallen, Åstveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler som Mjølkeråen Skole, Marikollen Skole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Åsane. Ca 15 km til Bergen

Mjølkeråen:
Mjølkeråen er et boligområde i Åsane bydel i Bergen, omgitt av Byfjorden i vest, Salhus i nord, Morvik i sør, Nyborg og Ulset i øst. Mjølkeråen er poststed for grunnkretsene Hitland, Lokketo, Mjølkeråen, Toppe, Slettestølen og Søre Toppe, som har ett areal på 7,36 km², hvorav dette er 0,09 km² ferskvann.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer, prydbusker/beplantning, lekeplass og ballplass.
Parkering på fellesområde.

El. bil lading:
Borettslaget har inngått ny avtale med Ohmia Charging f.o.m. 01.04.23, de skal da sørge for lademulighet på absolutt alle parkeringsplasser i borettslaget (abbonement løsning). Ohmia charging har skiftet navn til Aneo Mobility.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 183 og bnr. 12 og har følgende adresser:
- Nordre Toppe 3 - 64 (like og ulike nr).
- Marikollen 4 - 34 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Toppe Borettslag består av 521 leiligheter i høyblokker og lavblokker/punkthus.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler og barnevogner etc.
Mulighet for garasjeplass og parkeringsplass, tildeles etter venteliste.
Laget har eget selskapslokale som kan benyttes av beboerne.
Borettslaget har eget trimrom, åpnet 2019. Pris for trening kr 100/mnd.
Katte/hundehold må godkjennes av borettslagets styre.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
BRL kontor i Nordre Toppe 41, tlf 55 18 10 93.
For mer info om brl: https://www.toppebrl.no/
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953955083.
Navn/foretaksnavn: Toppe Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 15.10.1968.
Næringskode(r):68.201 Borettslag

Vedlikehold:
På slutten av 90-tallet ble gjennomgått en fullstendig fasaderehabilitering, med bla nye vinduer, balkongdører, fasadeplater etc.
Sikringskapene ble oppgradert i 2014. Ny taktekking ble montert i 2016.
Det er vedtatt rehabilitering i brl og oppføring av innglassede balkonger. Arbeidet ble utført i 2024/2025.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret hos Gjensidige forsikring med polisenr. 89405108.
Andelseier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	04.08.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Gjensidige

Egenerklæring

Nordre Toppe 62, 5136 MJØLKERÅEN

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordre Toppe 62	Nordre Toppe 62	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd her hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gustavsen, Jan Walter

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny stoppekran. Oppdrag for borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Helge Fløysand AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt do.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Bergen AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt do Lagt opp joring fra bad Ny lampe på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thunestvedt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25615772

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Walter Gustavsen	**2026-07-30**

Identification

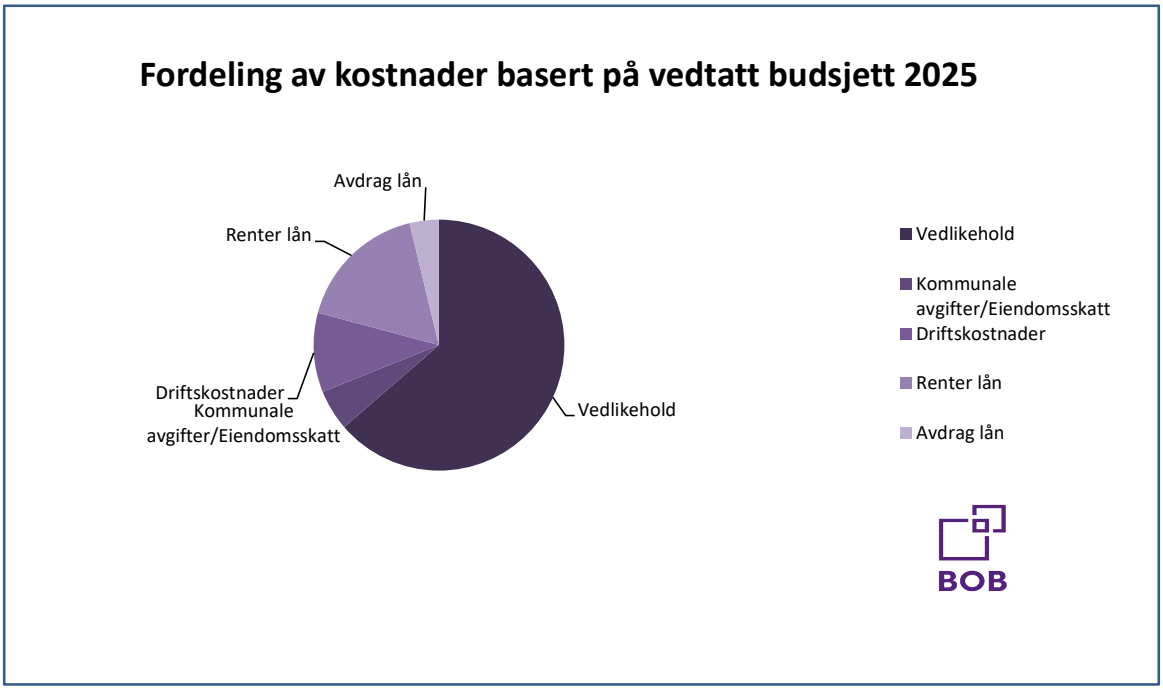
Jan Walter Gustavsen

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

Boligselskapets navn	**472**	**TOPPE BORETTSLAG (0472)**
Budsjett år	**2025**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	87 920 000	207 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	7 232 500	17 %
Driftskostnader	14 179 000	33 %
Renter lån	23 533 000	55 %
Avdrag lån	5 244 000	12 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-95 685 500	-226 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	42 423 000	100 %

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



BOB BBL
februar 2025

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 20.01.2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), signert 23.01.2026 med Signicat Sign BANKID
- Herstad, Sindre Stephen Corneliussen (27.12.1991), signert 23.01.2026 med Signicat Sign BANKID
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), signert 23.01.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

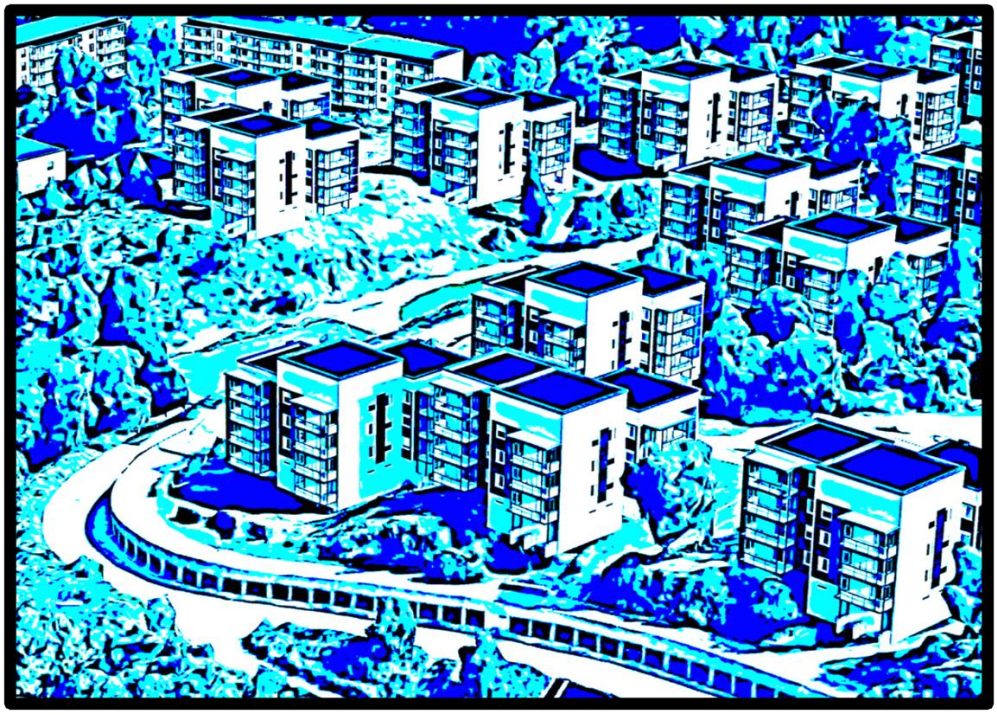
Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

20. januar 2026



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliussen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

Generalforsamlingen ble gjennomført tirsdag 20. januar 2026 i Åsane kulturhus fra kl. 18:00 til ca. kl. 20:45.

Generalforsamlingen ble åpnet og konstituert kl. 18:25 av styrets leder Lilly Ekrol.

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

Det ble registrert 132 fremmøtte andelseiere og 35 fullmakter. Fullmaktene ble godkjent av generalforsamlingen uten merknad. Til sammen var det 167 stemmer representert. I tillegg deltok advokat Vegard Austgulen som borettslagets advokat.

Innkallingen ble enstemmig godkjent. Det ble kommentert fra salen at registreringen tok svært lang tid og førte til forsinket oppstart. Styret tok kommentaren til etterretning.

Dagsorden ble godkjent. Bergensavisen ønsket å være til stede under generalforsamlingen. Det ble gjennomført skriftlig avstemming. Av totalt 167 stemmer stemte 95 mot at Bergensavisen skulle få være til stede og 72 stemte for. De fremmøtte fra Bergensavisen fikk beskjed om at generalforsamlingen hadde avgjort at de ikke fikk være tilsted.

Til å underskrive protokollen ble valgt Sindre Stephen Corneliussen Herstad og Lene Drotningsvik. Disse undertegner protokollen digitalt sammen med møteleder.

Til tellekorps ble valgt Adrian Nilsen Woldseth, Wenche Myntevik Aarvold og Espen Angeltvedt Amundsen.

Styrets leder Lilly Ekrol holdt deretter et innlegg hvor hun informerte om styrets oppgaver og arbeidssituasjon. Hun avsluttet med en henstilling om at meldinger via SMS bør inneholde navn på avsender og gjerne også andelsnummer. Styrets leder oppfordret også til nettvett i sosiale medier.

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner

Denne saken ble lagt frem for generalforsamlingen til beslutning på grunn av at styret har mottatt varsel om søksmål fra advokat Toralf Wågheim på vegne av 8 andelseiere i borettslaget. Saken har blitt behandlet på flere tidligere generalforsamlinger og styret fant det riktig å oppsummere saken slik at generalforsamlingen på en tydelig måte kan avgjøre hvilke prinsipper som skal gjelde for fordelingen av felleskostnadene knyttet til anskaffelsen av nye altaner mv.

Det ble tatt utgangspunkt i at Borettslagsloven har bestemmelser om fordeling av felleskostnader i §5-19. Hovedregelen er at «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen». Denne hovedregelen tar som utgangspunkt at fordelingsnøkkelen skal brukes til å fordele kostnadene mellom andelseierne.

Fordelingsnøkkelen tar normalt utgangspunkt i andelenes boligareal. Dette betyr at små andeler betaler en forholdsmessig mindre del av kostnadene enn det større andeler gjør. Det ble presisert at Toppe borettslag følger denne hovedregelen og at fordelingsnøkkelen skal brukes til å fordele kostnader som er knyttet til lagets drift, herunder også oppgradering av tak, drenering, fasader, osv.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliussen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av

Posten Norge

Loven inneholder også en unntaksbestemmelse: «Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk».

Styret har oppfattet at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at de tiltak som utelukkende kommer den enkelte andelseier privat og personlig til gode skal fordeles med lik del på andelseierne. Dette er tiltak hvor samtlige andelseiere mottar like ytelser og til lik kostnad. Konkret gjelder dette blant annet innglassingen av balkongene, varmepumpene, belysning og skyvedører. Dette er nye tiltak som ble vedtatt, blant annet på grunnlag av at kostnadene skulle fordeles likt.

Det ble en lengre diskusjon og mange tok ordet. Det ble blant annet stilt spørsmål ved om enkelte balkonger hadde blitt utvidet og i så fall hvordan disse kostnadene skulle fordeles. Dette er et spørsmål som må vurderes og det må konkret avgjøres om, og i hvilken grad, enkelte balkonger har blitt utvidet. En andelseier mente at det ikke var lovlig å gjøre tilføyelser i generalforsamlingsprotokollen, slik som ble gjort i protokollen fra generalforsamlingen den 14.11.2024.

Styrets forslag innebærer at prinsippene for fordeling skal avgjøres av generalforsamlingen. Hvilke kostnadsposter som skal fordeles likt må avgjøres konkret innenfor prinsippene om at lik fordeling skal omfatte tiltak som utelukkende kommer den enkelte andelseier privat og personlig til gode og hvor samtlige andelseiere mottar like ytelser og til lik kostnad.

Advokat Wågheim stilte på generalforsamlingen som rådgiver for en eller flere av de andelseierne som han representerer. På spørsmål til generalforsamlingen var det ingen som motsatte seg at advokat Wågheim skulle få ordet til innlegg. Advokat Wågheim gjennomgikk sitt syn på det rettslige utgangspunktet og konkluderte med at hans vurdering var at styrets forslag til vedtak ville innebære et ugyldig vedtak dersom det ble vedtatt.

Styrets leder fikk ordet til slutt før avstemmingen ble gjennomført.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Toppe borettslag gir sin tilslutning til styrets redegjørelse og forslag til prinsipper for fordelingen av kostnader.

Skriftlig avstemming. Styrets forslag ble vedtatt med 127 (JA) stemmer mot 40 (NEI) stemmer. Det ble registrert 3 blanke stemmer.

(Merknad: Det ble talt til sammen 170 stemmer mot 167 registrerte stemmer. Tellekorpset gjennomførte to opptellinger før resultatet ble meddelt. Generalforsamlingen ble orientert om avviket. Tellekorpset gjennomførte en ekstra kontrolltelling umiddelbart etter generalforsamlingen. Avviket kan ikke forklares. Avviket har ingen betydning for utfallet av avstemningen).

2.2 Krav mot Eirik Tonning

Saken gjelder oppfølgning av styrets anmeldelse av Eirik Tonning. Anmeldelsen gjaldt grovt underslag. Politiet besluttet 26. september 2025 å henlegge saken på grunn av at «etterforskning ikke vil være en forholdsmessig ressursbruk». Politiets beslutning ble påklaget, men Statsadvokaten opprettholdt Politiets beslutning.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliussen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget nedenfor innebærer at styret kan få utredet om det foreligger et tilstrekkelig faktisk og rettslig grunnlag for å fremme krav om tilbakebetaling / erstatning fra Tonning. Uforpliktende ble det skissert en kostnad i størrelsesorden 20-40/50 tusen kroner for en slik vurdering. Vurderingen avsluttes eventuelt med varsel om krav og søksmål til Tonning. Det ble opplyst fra styret at søksmål ikke ville bli fremmet for domstolene før generalforsamlingen hadde fått seg forelagt et begrunnet og dokumentert grunnlag for et slikt eventuelt søksmål. Dette innebærer at generalforsamlingen må treffe vedtak i saken før søksmål eventuelt kan fremmes for retten.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede saken videre for mulig søksmål.

Skriftlig avstemming. Styrets forslag ble vedtatt med 95 (JA) stemmer mot 54 (NEI) stemmer. Det ble registrert 3 blanke stemmer.

(Merknad: Enkelte andelseiere hadde på dette tidspunktet forlatt generalforsamlingen).

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO.

Advokat Austgulen informerte om denne saken. Nytt er at det foreligger stevning i saken som er sendt til tingretten. Det er foreløpig ikke gitt pålegg om tilsvar. Kravet utgjør kr. 67 505 og gjelder krav om overtidsbetaling og kompensasjon for angivelig å ha hatt tilsynsoppgaver med felleslokalet. Kravet er ikke veldig stort. Styrets oppfatning er at det ikke er grunnlag for kravet. Det kan ikke utelukkes at saken finner en løsning gjennom rettsmekling.

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

3.2 Oppsigelser i drift pga. driftsavdelingen nedlagt, opprettet brøytelag og grøntanleggslag.

Styreleder orienterte om denne saken i sitt innledende innlegg. Hun poengterte at dette hadde vært en god og inkluderende prosess hvor de direkte berørte hadde blitt ivaretatt på en god måte. Styret har fokus fremover på å få etablert gode løsninger slik at borettslagets tjenestebehov blir ivaretatt.

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

3.3 Klage på advokat Raftevoll.

Nytt i denne saken er at Advokatnemnda har fattet vedtak. Advokaten ble meddelt kritikk for sin håndtering av advokatoppdraget. Klagen som gjaldt advokatens honorar ble ikke tatt til følge. Styret følger opp denne saken gjennom å fremme krav til advokatens forsikringsselskap.

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliussen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av

Posten Norge

-Slutt på tekst-



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliussen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av

Posten Norge

INNKALLING

Ekstraordinær Generalforsamling Toppe borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller til Ekstraordinær Generalforsamling

Tirsdag 20.01.2026, klokken 18:00 - 19:30

Husk å ha med gyldig ID og eventuelt gyldig signert fullmakt.

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter klokken 17:00

Transport:

Det vil tilbys gratis transport til dem som ikke kan komme seg til Åsane kulturhus på egenhånd.

Hvis du har behov for transport på grunn av mobilitetsutfordringer, ta kontakt med styreleder på sms til telefon 99 73 49 79 innen tirsdag 14. oktober kl.15.00

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen, og ønsker at flest mulig beboere stiller, slik at hver enkelt beboer kan være med å påvirke borettslagets fremtid.

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner.

Styret har mottatt varsel om søksmål fra advokat Toralf Wågheim på vegne av 8 personer som eier andel i borettslaget. Varselet er besvart og det er vist til at saken skal behandles av generalforsamlingen før det tas endelig stilling til de krav som er fremsatt. Varsel om søksmål og svar på varselet er vedlagt denne innkallingen.

Saken gjelder fordelingen av felleskostnader knyttet til rehabiliteringen. Denne saken har blitt behandlet på tidligere generalforsamlinger og det har blitt fattet følgende vedtak:

> Ekstraordinær Generalforsamling 5.9.2022:
>
> Nye fasader, etterisolering av tak og innglassede balkonger, med integrerte varmepumper. Dette vil redusere vedlikeholdskostnader. Når dette er ferdigstilt skal det maksimalt koste kr. 1 500,- per måned for den enkelte andelseier.
>
> Generalforsamling 14.6.2023:
>
> Skyvedør ble vedtatt tatt inn i del-rehabiliteringen.
>
> Generalforsamling 14.11.2024:
>
> Protokollen inneholder en tilføyelse: «At det skulle være lik pris på alle balkonger og rehabiliteringen for den enkelte andelseier er også blitt vedtatt».
>
> Generalforsamling 17.6.2025:
>
> Forslag fra andelseier om omfordeling av felleskostnader ble ikke vedtatt.
>
> Ekstraordinær Generalforsamling 15.10.2025:
>
> Styret fikk fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med ramme på inntil 522 146 480 kroner for dekning av kostnader til oppgradering av borettslagets fasader og tilhørende arbeid, samt tidligere fellesgjeld.
>
> Vedtak:
>
> Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og økt lånebehov.

I tillegg til ovenstående har det blitt gjennomført flere informasjonsmøter, det har blitt gitt utfyllende informasjon i generalforsamlinger, det har blitt opprettet en egen prosjekthjemmeside og informasjon har ellers blitt delt på flere måter.

Styrets oppfatning er at varselet om søksmål fra de 8 personene er basert på misforståelser og feiltolkning av de vedtak som har blitt gjort av generalforsamlingen. Styret ønsker ikke å bli engasjert i et søksmål som er basert på feil faktiske premisser.

Borettslagsloven har i utgangspunktet klare bestemmelser om fordeling av felleskostnader (§5-19):

1 Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.

2 Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Punkt nr. 1 ovenfor er den klare hovedregelen. Det som beskrives i denne bestemmelsen er at «fordelingsnøkkelen» skal være utgangspunktet for fordeling av felleskostnader.

Punkt nr. 2 ovenfor er en unntaksregel. Regelen kan bare brukes hvis det foreligger «særlige grunner». I så fall kan visse kostnader fordeles etter nytte eller etter forbruk.

Toppe borettslag praktiserer fordeling av felleskostnader etter hovedregelen, det vil si at felleskostnader fordeles etter den opprinnelige fordelingsnøkkelen.

Det skal ikke være tvil om at kostnadene som gjelder fasader, drenering, tak osv. skal fordeles etter hovedregelen og derved i henhold til fordelingsnøkkelen.

Styret sin oppfatning av generalforsamlingens tidligere vedtak er at innglassingen av balkongene, varmepumpene, belysning og skyvedører er tiltak som utelukkende kommer den enkelte andelseier privat og personlig til gode. Samtlige andelseiere mottar like ytelser til lik kostnad. Styret har oppfattet at disse kostnadene skal fordeles med lik del på hver andel.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Toppe borettslag gir sin tilslutning til styrets redegjørelse og forslag til prinsipper for fordelingen av kostnader.

2.2 Krav mot Eirik Tonning:

Styret i Toppe borettslag anmeldte Eirik Tonning den 23. oktober 2024. Anmeldelsen gjaldt grovt underslag. Politiet besluttet 26. september 2025 å henlegge saken på grunn av at «etterforskning ikke vil være en forholdsmessig ressursbruk». Politiets beslutning ble påklaget, men Statsadvokaten opprettholdt Politiets beslutning.

Styret er av den oppfatning at det foreligger fyldig dokumentasjon som begrunner et krav fra borettslaget mot Eirik Tonning. Det er imidlertid ikke gjort noen utredning i forhold til om et søksmål vil føre frem og resultere i tilbakebetaling av krav.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede saken videre for mulig søksmål.

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO:

Styret har mottatt varsel om mulig søksmål fra Advokatene i LO. Krav er fremsatt på vegne av tidligere driftssekretær. Beløpets størrelse er kr. 67 605. Kravet gjelder overtidstimer og fast godtgjørelse. Styret har avvist kravet på grunn av manglende dokumentasjon for overtidstimer. Sett fra styrets side så er lønn og godtgjørelser utbetalt til og med arbeidsforholdet opphør. Styret har bedt om at kravet dokumenteres grundig og vil deretter ta stilling til videre behandling.

3.2 Oppsigelser i drift pga. driftsavdelingen nedlagt, opprettet brøytelag og grøntanleggslag:

Driftsavdelingen i Toppe borettslag er nedlagt og det er opprettet brøytelag grøntanleggslag. Disse lagene er fullt bemannet gjennom personer som har sagt seg villig til dugnad.

Prosessen med nedleggelse har vært god og inkluderende. Det har vært gjennomført drøftingsmøter med de ansatte før oppsigelsene og denne prosessen anses som avsluttet på en god måte. Begrunnelsen for nedleggelsen har sammenheng med lagets økonomi og behovet for å etablere en kostnadseffektiv drift.

3.3 Klage på advokat Raftevoll:

Styret har fremsatt klage mot advokat Raftevoll gjennom advokatklageordningen. Klagen er til behandling i Advokatnemnda. Det foreligger ingen avgjørelse. Utfallet av klagebehandlingen vil bli presentert for senere generalforsamling.

4 Avslutning

Vedlegg

Tilhørende sak 2.1 og 3.1

samt

Fullmakt

Toppe borettslag
v/ styrets leder

RIISA Advokatfirma ANS
Org.nr. 947 280 740

Oppdragsansvarlig advokat:
Toralf Wågheim

Bergen, 28. november 2025

UGYLDIG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

1. Innledning

RIISA Advokatfirma bistår følgende personer:

Niclas Mjelstad
Nordre Toppe 3 - H405 - Andel 550

Oddvin Husa
Nordre Toppe 3 - H805 - Andel 514

Tone Krokli
Nordre Toppe 3 - H705 - Andel 523

Jan Helge Håvåg
Nordre Toppe 3 - H505 - Andel 541

Haakon Halsvik
Nordre Toppe 3 - H603 - Andel 534

Jørgen Ådlandsvik
Nordre Toppe 3 - H407 - Andel 548

Sindre Stephen Herstad
Nordre Toppe 11 - H305 - Andel 631

Arild Pettersen
Nordre Toppe 11 - H803 - Andel 588

Heretter benevnes disse som «klientene».

Klientene gjør gjeldende at Toppe Borettslag («Toppe») på ugyldig måte har foretatt lik fordeling av felleskostnader vedrørende innglassing av balkonger. Klientene anfører at lik fordeling er i strid med ufravikelige bestemmelser i borettslagsloven og at foretatt fordeling er ugyldig. Uriktig innbetalte felleskostnader kreves refundert, og hvor borettslaget bes foreta ny fordeling i samsvar med lagets fordelingsnøkkel. I det følgende skal redegjøres nærmere for kravet og grunnlaget for det.

2. Krav og grunnlag

Toppe besluttet å foreta oppgradering av lagets fasader mv., jf. ekstraordinær generalforsamling 5.9.22:

> «2.2: Nye fasader, etterisolering av tak og innglassede balkonger, med integrerte varmepumper. Dette vil redusere vedlikeholdskostnader. Når dette er ferdigstilt skal det maksimalt koste kr 1 500 pr. mnd. for den enkelte andelseier.

Videre heter det i protokollen:

> «Det ble deretter stemt over de to alternativene, hhv. 2.1. og 2.2. Avstemmingen var skriftlig og resulterte i at forslaget fra styret (2.2 Nye fasader) fikk 149 stemmer og forslag (2.1. Betongrehabilitering) fikk 11 stemmer»

Innglassing av balkonger var videre tema i den ekstraordinære generalforsamlingen i Toppe den 13. november 2024, jf. generalforsamlingsprotokollen pkt. 2.3. I protokollen er det føyet til kommentarer til punktet om kostnader. Ifølge protokollens ordlyd ble tilføyelsen gjort av styret i etterkant av generalforsamlingen. Tilføyelsen har følgende ordlyd:

> «At det skulle være lik pris på alle balkonger og rehabiliteringen for den enkelte andelseier er også blitt vedtatt. Og for alle som var til stede på forrige generalforsamling, så husker man kanskje andelseieren som hadde bodd i borettslaget fra det var nytt, og kunne fortell om at denne solidaritetspolitikken hadde vært til stede fra den tiden».

Styret har således her lagt til grunn at det skal foretas lik fordeling, og tatt til inntekt for at dette skal være besluttet av generalforsamlingen. Etter det Klientene erfarer, er styrets likefordeling knyttet til kostnadene med tiltaket i sin helhet.

Klientene anfører at det ikke foreligger rettslig adgang til å beslutte lik fordeling.

Etter borettslagsloven § 5-19 1. ledd 1. pkt. er hovedregelen at felleskostnadene skal fordeles etter fordelingsnøkkelen som er fastsatt for borettslaget.

Styret har påberopt at fordelingen skal skje etter nytte, jf. unntaket i § 5-19 1. ledd 3. pkt. Klientene bestrider at vilkårene for å benytte unntaket på den aktuelle måten er oppfylt.

Ordlyden lyder slik:

> «Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk».

Ordlyden krever at det foreligger «særlig grunn». Allerede i ordlyden foreligger en høy terskel for når unntaket kan benyttes. Etter lovforarbeidene fremkommer videre at bestemmelsen har et snevert virkeområdet som «nok [er] mest aktuell for nye tiltak som klårt er mest til gagn for berre nokre av andelseigarane», jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 280. Bestemmelsen er i juridisk teori forstått slik at vilkåret for å kreve fordeling etter nytte er at kostnaden gjelder tiltak

som etter sin karakter ikke kommer alle andelseierne like meget til gode, og det virker klart urimelig at alle bidrar etter den fastsatte delingsnøkkelen i laget, jf. Lilleholt m.fl. Borettslovene med kommentaren side 541. Der tiltaket etter sin karakter kommer alle andelseierne til gode så vil andelseierne i prinsippet ha lik nytte av tiltaket, og den fastsatte fordelingsnøkkel skal da legges til grunn.

I vår sak går tiltaket ut på fornying av fasader, etterisolering av tak og at alle balkongene i borettslaget skal innglasses. I utgangspunktet er dette tiltak som etter sin karakter kommer alle andelseierne til gode - og andelseierne får dermed i prinsippet lik nytte av tiltaket. Det er følgelig på det rene at tiltaket etter sin karakter ikke bare kommer noen andelseiere til gode, og grunnlaget for å anvende unntaksregelen i borettslagsloven § 5-19 1. ledd 3 punktum er ikke oppfylt.

For det tilfelle nytteregelen skulle komme til anvendelse, ville det i så fall ha vært i favør av de andelseierne som har minst nytte av tiltaket. Ett flertall av andelene får nå en betydelig utvidelse av sine balkonger. Dette flertallet består i stor grad av de største leilighetene med de høyeste fordelingsnøklene. Slik det nå er besluttet, vil derimot de andelseierne som har minst nytte av tiltaket, måtte betale en større andel av tiltaket enn fordelingsnøkkelen skulle tilsi. Det er således de med minst nytte av tiltaket som i tilfelle kan påberope unntaksbestemmelsen.

Våre klienter vil i denne omgang kreve at kostnadene med tiltaket i sin helhet fordeles i samsvar med fordelingsnøkkelen. Det gjøres følgelig gjeldende at borettslagets beslutning om lik fordeling av kostnadene har ikke hjemmel og er ugyldig.

3. Fremdrift

Klientene krever at styret annullerer den etablerte ordning med likedeling av kostnadene og foretar korrigerende oppgjør slik at alle kostnader vedrørende tiltaket i sin helhet blir fordelt i samsvar med lovens krav om betaling etter fordelingsnøkkel.

Dersom vi ikke mottar bekreftelse på slik annullering innen 14 dager, varsles at klientene vil ta ut rettslige skritt for domstolen. Nærværende brev er i så måte å anse som et prosessvarsel, jf. tvisteloven § 5-2.

Borettslaget oppfordres herved til å ta stilling til kravet og grunnlaget for det.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

[digitalt dokument]

Toralf Wågheim
advokat | partner

toralf.wagheim@riisa.no
55303791
90937232

LO Norge

Advokatene i LO
Advokat [H] Jan Arild Vikan
jan.arild.vikan@lo.no
73 80 73 80
Postboks 375, 7403 TRONDHEIM
Org. nr.: 971 074 337

Advokatgruppen Bergen
v/ Advokat Vegard Austgulen
Valkendorfsgaten 4
NO-5012 Bergen

Dato:17.12.2025
Vår ref.:jav/24-3037
Deres ref.:

Varsel om mulig søksmål [redacted] mot Toppe Borettslag

Jeg representerer [redacted] i hennes tvist mot Toppe Borettslag. Det varsles med dette at det vurderes å gå til søksmål mot Toppe Borettslag. Det vil bli lagt ned påstand om erstatning for kr 67 605 samt renter og omkostninger. Grunnlaget for kravet er kjent fra tidligere ved fagforbundets brev av 20.10.2025 og deres brev 29.10.2025. Jeg finner imidlertid grunn til å redegjøre noe nærmere for mine vurderinger. Det bes om deres tilbakemelding innen 07.01.2025 på kravet og grunnlaget for det, herunder om det er mulig med en utenrettslig løsning. Dersom det ikke gis noen tilbakemelding vil saken bli fulgt opp rettslig.

[redacted] har utført overtidsarbeid i arbeidsgivers interesse og med arbeidsgivers kjennskap og har hvert år fått godkjent sine timer. Det har ikke vært innvarslet endring av disse reglene fra arbeidsgiver. Det kan se ut som arbeidsgiver nå legger til grunn at arbeidet må være pålagt for å være regnet som overtid. Det er feil noe som følger av Rt-1998-1357. Det er tidligere lagt frem at [redacted] fikk godkjent 227,10 den 16.01.2024. [redacted] justerte timene ned til 182 pga uttak av avspasering. Hun har etter dette lagt frem dokumentasjon for arbeidsgiver som viser at hun hadde gjenstående 66 timer da arbeidsforholdet opphørte i september 2025. Det utgjør kr 20 083 (304,99x66). Beløpet er rentebærende fra 20.09.2025.

Når det gjelder honorar for tilsyn med Grendahuset avtalte partene at tillegget skulle fortsette. I realiteten innebar det at [redacted] og Toppe Borettslag avtalte at hun skulle få en lønnsøkning. Arbeidsgivers mulighet til å redusere lønnen er begrenset. Det fordrer at det skjer ved en endringsoppsigelse. I dette tilfelle foreligger det ingen formell oppsigelse. [redacted] kan derfor gå til søksmål for å ha vært ulovlig oppsagt og nedlegge påstand om oppreisning i tillegg til erstatning. Da oppsigelsen har vært formuriktig gjelder det ingen søksmålsfrister se aml § 17-4 fjerde ledd.

Advokater i LO **OSLO:** Atle Sønsteli Johansen | Håkon Angell *[H]* | Kristin Bomo | Elisabeth S. Grannes *[H]* | Edvard Bakke *[H]* | Katrine Hellum-Lilleengen | Lars Olav Skårberg *[H]* | Lornts Nagelhus *[H]* | Silje Hassellund Solberg | Hilde M. Anghus | Imran Haider *[Ph.d.]* | Katrine Rygh Monsen | Yvonne Evensen | Fredrik Wildhagen | Eirik Pleym-Johansen | Fredrik Jadar | Lars Christian Fjeldstad | Anne-Lise H. Rolland *[H]* | Nina Wærnhus | Mette Stavnem Hovik | Silje Toseth *[PVO]* | Faruk Resulovic | Line Ottersen Dahlberg | Nina Kroken | Ina Aanerud | Jorun Bjerke **TRONDHEIM:** Karl Inge Rotmo *[H]* | Jan Arild Vikan *[H]* | Rune Lium *[H]* **BERGEN:** Herdis Helle *[Ph.d.]* | Nina Odberg | Øyvind Baldersheim **STAVANGER:** Alexander Lindboe | Bjørn Inge Waage *[H]* |

[H] = Møterett for Høyesterett

Beløpet på kr 3500 skulle ha kommet til utbetaling 20 hver måned fra 20.11.2024 og er rentebærende fra hvert lønnsforfall med siste utbetaling 20.09.2025. Dette innebærer en rente på kr 1993 frem til 20.09.2025. Fra dette tidspunkt beregnes det rente på hovedstolen på kr 38 500 frem til oppgjørsdato.

Oppsummert er den samlede hovedstol er på kr 58 583. Den er rentebærende fra 20.09.2025 frem til oppgjørsdato.

Feriepenger på beløpet er kr 7 029. Beløpet skulle vært utbetalt ved sluttoppgjøret og er derfor rentebærende fra 20.09.2025.

Det er i tillegg et rentekrav på «Grendahustillegget» på kr 1993

Med vennlig hilsen

Jan Arild Vikan
advokat (H)

Kopi: Medlem
Forbund ref:

Vedlegg:

Overtidsskjema for [redacted]

F.o.m. Januar 2024

Dato:	Fra:	Til:	50 %	Utgjør i avsp.timer	100 %	Utgjør i avspas.time	Utført arbeid
14.11.2023	15.30	16.00	0,5	**0,75**			Oppdaterte infoskjermer
28.11.2023	18.30	20.30	2	**3,00**			Parkering
01.12.2023	17.00	19.00	2	**3,00**	0,5	1	Styremøte
12.12.2023	19.00	21.30	2	**3,00**			Julegateåpning
							Styremøte
Sum			**9,5**	**14,25**		**1,0**	
Totalt							**162,55**

182 timer overført fra forrige liste.

Avspasering:

05.01.2024
12.01.2024
05.02.2024
09.02.2024
16.02.2024
19.02.2024
23.02.2024
01.03.2024
08.03.2024
11.03.2024
22.03.2024

Antall timer:

0,5 Fra kl. 15.
0,5 Fra kl. 15.
4 Fra kl. 11.30
0,5 Fra kl. 15.
0,5 Fra kl. 15.
7,5
0,5 Fra kl. 15.
0,5 Fra kl. 15.
7,5
7,5
0,5 Fra kl. 15.

(2)

25.03.2024	7,5	
26.03.2024	7,5	
27.03.2024	4	Til kl. 12.
02.04.2024	7,5	
05.04.2024	0,5	Fra kl. 15.
12.04.2024	0,5	Fra kl. 15.
19.04.2024	0,5	Fra kl. 15.
02.05.2024	7,5	
03.05.2024	7,5	
10.05.2024	7,5	
21.05.2024	7,5	
14.06.2024	0,5	Fra kl. 15.
17.06.2024	3,5	Fra kl. 12.00
19.06.2024	7,5	
21.06.2024	7,5	
28.06.2024	0,5	Fra kl. 15.
05.07.2024	0,5	Fra kl. 15.
19.07.2024	0,5	Fra kl. 15.
06.09.2024	7,5	
	116,0	

Antall timer til utbetaling:

182 t
÷ 116
66 t

~~Ønsker ikke pengene utbetalt~~

Mjølkeråen, ~~16.01.24~~ 7/7-25

daglig leder

[redacted] ansatt

Fullmakt

Toppe Borettslag

Ekstraordinær Generalforsamling, tirsdag 20. januar 2026 i Åsane Kulturhus kl 18:00

Ved bruk av fullmakt må gyldig ID fremvises (ID-kort, førerkort, bankkort m/bilde, pass)

Fullmakt gis til: _____(BLOKKBOKSTAVER)

(*Fullt navn, likt som på ID-bevis)*

Fra Andelseier: _____(BLOKKBOKSTAVER)

Adresse: _____(BLOKKBOKSTAVER)

Andelsnummer: _____

Andelseiers underskrift:

_____

TOPPE borettslag

Innkalling til Ekstraordinær Generalforsamling

i Toppe Borettslag 15.oktober 2025

Sted: Åsanekulturhus, Åsane senter 52, 5116 Ulset

Dag: Onsdag 15.oktober

Tid: kl.18.00 (dørene åpnes kl.17.10 for registrering)

Transport:
Det vil tilbys gratis transport til dem som ikke kan komme seg til Åsane kulturhus på egenhånd.
Hvis du har behov for transport, ta kontakt med styreleder på e-post: styreleder@toppeborettslag.no eller på telefon: 99 73 49 79 innen tirsdag 14. oktober kl.15.00

Stemmerett:
Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.
Ingen kan ha mer enn **en** fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen, og ønsker at flest mulig beboere stiller, slik at hver enkelt beboer kan være med å påvirke borettslagets fremtid.

Innholdsfortegnelse:

1 – Åpning og konstituering.....

1.1 – Godkjenning av innkalling.....

1.2 - Godkjenne sakslisten.....

1.3 – Antall fremmøtte og antall fullmakter.....

1.4 – Valg av møteleder.....

1.5 – Valg av protokollførere.....

1.6 – Valg av protokollunderskrivere.....

1.7 – Valg av tellekorps.....

2 - Saker.....

2.1 – Mulighetsstudie.....

2.2 – Garasjeanlegg sone 1 og sone 2.....

2.3 – El-sparkesykler og El-sykler i borettslaget.....

2.4 – Oversikt over kostnader tilknyttet oppgraderingen.....

2.5 – Tidligere låneopptak tatt av tidligere styre.....

Saker til Ekstra ordinær generalforsamling

Sak 1: Mulighetsstudie for Toppe Borettslag,
Arkitekt vil gi en gjennomgang av muligheter i Toppe Borettslag angående fremtidig utvikling .
Salg som kan gi Toppe Borettslag gode inntekter, og flere enheter å fordele husleien på.

Forslag til Vedtak :
Generalforsamlingen gir fullmakt til å jobbe videre med mulighetsstudie.

SAK 2: Garasjeanlegg sone 1 og sone 2, Utbedring av garasjeanlegg.

SAK 2 og SAK 3 : Gjennomgang ved Arild Midtun, Midtun Consulting og Håkon Winterseth fra Firesafe

Forslag til vedtak:
Utrede garasjene i sone 1 og sone 2 på kort og lang sikt ytterligere, slik at en vet hvilke tiltak som må til for å forhindre nedfall av betong i sone 1 og forhindre at garasjen i sone 2 blir en brannfelle.

SAK 3: El-sparkesykler, El-sykler i borettslaget

Forslag til vedtak:
Det er totalforbud i Toppe Borettslag og oppbevare El-sparkesykler /El-sykler innerdørs i blokkene, dette frem til vi muligens kan finne oppbevaringsmuligheter. Dersom det blir oppbevart El-sparkesykler og El-sykler inne i blokker vil de uten varsel bli fjernet.
El-sparkesykler skal ikke settes i gangveiene i Toppe borettslag.

SAK 4: Oversikt over kostnader tilknyttet oppgraderingen , balkonger i Toppe Borettslag

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikt og økt lånebehov.

Sak 5: Tidligere låneopptak tatt av tidligere styre, uten mandat fra GF (Maling, tak)

Forslag til vedtak :
Disse låneopptak skal refinansieres inn i rammen av lån i Handelsbanken

Velkommen!

TOPPE borettslag

Fullmakt

Ekstra Ordinær General Forsamling, onsdag den 15.10.2025 i Åsane Kulturhus

Fullmakt gitt til: _____ (Blokkbokstaver)

Andelseier: _____ (Blokkbokstaver)

Adresse: _____ (Blokkbokstaver)

Leilighetsnummer: _____

_____

Andelseiers underskrifter

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 17.06.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), signert 19.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), signert 19.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), signert 19.06.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

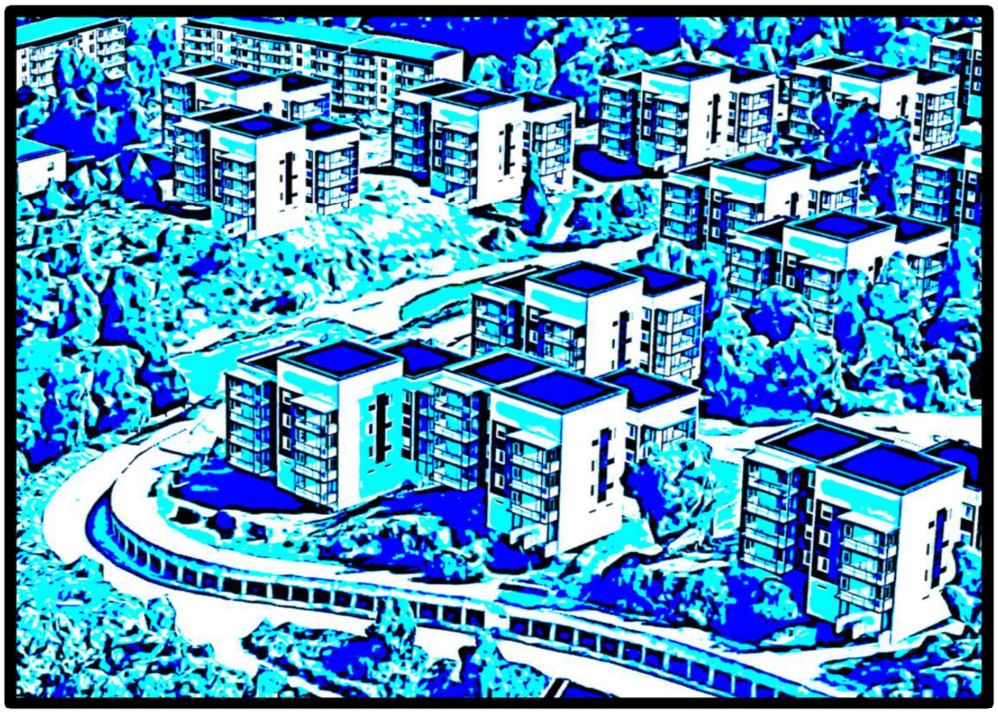


Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

17. juni 2025



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 19.06.2025
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), 19.06.2025
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), 19.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

Generalforsamlingen ble gjennomført tirsdag 17. juni 2025 i Salhushallen fra kl. 18:00 til ca. kl. 21:00.

Etter en lengre forsinkelse på grunn av stort fremmøte og kvalitetssikring av innleverte fullmakter ble generalforsamlingen åpnet og konstituert kl. 18:45 av styrets leder Lilly Ekrol.

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

Det ble registrert 110 fremmøtte andelseiere og 49 fullmakter. Fullmaktene ble godkjent av generalforsamlingen uten merknad. Til sammen var det 159 stemmer representert. I tillegg deltok advokat Vegard Austgulen som borettslagets advokat, forretningsfører BOB og revisor KPMG.

Innkallingen ble godkjent med 156 stemmer. Det kom spørsmål fra salen om manglende revisorberetning.

Dagsorden ble godkjent.

Til å underskrive protokollen ble valgt Thorvald Wiik og Eirik Gabrielsen. Disse undertegner protokollen digitalt sammen med møteleder.

Til tellekorps ble valg Nina Johnsen, Camilla Stomark og Einar Noriega.

2 Saker til beslutning:

Årsmelding for 2024 ble enstemmig godkjent.

Kristine Holten fra BOB gikk gjennom resultatregnskap og balanse. Når oppgraderingsprosjektet er ferdig skal det bli tatt en fornyet gjennomgang av hvilke kostnader som skal aktiveres og legges til balansen og hvilke kostnader som skal føres mot resultat. Det var en skrivefeil i noten til langsiktig gjeld som må rettes.

Revisor Velaug Anette Erdal fra KPMG gikk gjennom revisorberetningen og viste til at det var en usikkerhet knyttet til inntektsposteringer i størrelsesorden kroner 5 millioner. Revisor påpekte at disse posteringene, med visse forbehold, kunne få en mulig virkning for årsregnskapet. Posteringene gjelder andelseiernes betaling for kostnadene ved oppgradering av balkongene. Kristine Holten fra BOB opplyste at fellesgjelden som var knyttet til oppgraderingen av balkongene var fordelt mellom andelseierne i henhold til fordelingsnøkkelen, men at tillegget til felleskostnadene var likt for alle.

Årsregnskap for 2024 ble godkjent med 145 stemmer.

Forretningsfører orienterte også om budsjettet for 2025. Det ble vist til at underskuddet var planlagt oppgjort med låneopptak.

Forslaget til fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 19.06.2025
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), 19.06.2025
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), 19.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

3 Redegjørelse fra styrets leder

Styrets leder Lilly Ekrol viste til årsmeldingen og den betydelige aktiviteten som styret hadde lagt ned i arbeidet for borettslaget gjennom 2024. Hun påpekte at borettslaget fremdeles var preget av tidligere misskjøtsel, men at hun og resten av styret som var på valg så frem til en ny periode med innsatsvilje og høy motivasjon. Den viktigste saken i styrets kalender er å få gjennomført og sluttført oppgraderingsprosjektet. Det har kommet mange gode tilbakemeldinger til styret på verdien dette prosjektet har hatt for bokvalitet og trivsel. Til tross for at kostnadene naturlig nok må dekkes gjennom fellesutgiftene, så er nivået i Toppe borettslag fremdeles svært konkurransedyktig i forhold til lag som kan sammenlignes. Styreleder trakk også frem enkelte episoder knyttet til negativ atferd fra noen svært få andelseiere og andre. Slik atferd legger en ekstra belastning på dem som blir valgt som tillitspersoner i borettslaget og vil på kort og lang sikt kunne skade rekrutteringen til slik innsats. Styrets leder formante til voksen og konstruktiv dialog for å sikre gode beslutningsprosesser.

4 Innkomne saker til beslutning

3.1 Omfordeling av kostnadene til oppgradering av balkonger (skriftlig) avstemming.

Forslaget fra andelseier falt. Det var 22 stemmer for forslaget om omfordeling. Styrets forslag ble vedtatt med 134 stemmer. Det var 3 blanke stemmer.

3 .2 Forslag til vedtak fra styret, oversikt over anleggsmidler og verktøy

Forslaget ble vedtatt med mer enn 80 stemmer.

3.3 Mistillitsforslag mot styrets leder

Forslaget falt med 14 stemmer.

3.4 Ekstern styreleder

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.5 Uteromsutvalg

Forslaget ble vedtatt med 99 stemmer

3.6 Vedtektsendring (kvalifisert flertall): Uavhengig valgkomite

Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall og falt.

3.7 Informasjonsflyt, informasjonsskjermer

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 19.06.2025
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), 19.06.2025
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), 19.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.8 Varmepumper - refusjonsordning

Forslaget ble vedtatt med 86 stemmer

3 .9 Vikarordning styremedlemmer

Forslaget ble vedtatt med 115 stemmer

3.10 Forlenget medlemskap i bygge gruppen

Forslaget ble vedtatt med 117 stemmer

3 .11 Tilbakestilling av lekeområdet til barnehagen i NT 3

Forslaget ble vedtatt med 120 stemmer

3.12 Kostnadsbegrensning styremøter. Vedtektsendring. (Kvalifisert flertall)

Forslaget ble vedtatt med 130 stemmer

Pause 15 minutter før valg og orienteringssaker. Forretningsfører og revisor ble da dimittert.

4 Valg

Generalforsamlingen vedtok at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Valgkomiteens leder gjorde rede for at valgkomiteen var uavhengig av styret og at den ble valgt av generalforsamlingen ved særskilt valg. Komiteens innstilling ble presentert og begrunnet. Innstillingen fra valgkomiteen ble vedtatt ved akklamasjon.

Styrets sammensetting ser etter dette slik ut:

• Lilly Ekroll	styreleder	valg for 2 år
• Viktoria Slåen	nestleder	ikke på valg
• Rosa Ivorra	styremedlem	valg for 2 år
• David M Wanjama	styremedlem	valg for 2 år
• Gunn F Herland	styremedlem	ikke på valg
• Espen Angeltvedt	varamedlem 1	valg for 1 år
• Eivind Grane	varamedlem 2	valg for 1 år

Valgkomiteen for 2025 og frem til neste ordinære generalforsamling ser slik ut:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 19.06.2025
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), 19.06.2025
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), 19.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

- Hjørdis K Dahle (leder)
- Leif Steffensen
- Frank O Nilsen

Etter at valget var gjennomført ble tellekorpset takket av med stor applaus for en strålende innsatts.

5 Orienteringssaker

Det ble vist til saksfremstillingen i innkallingen og enkelte spørsmål fra forsamlingen ble besvart. Det ble kort orienter om følgende saker:

5.1 Vedlikeholdsplan

5.2 Utbetalinger til styremedlemmer

5.3 Avtalen med Vestpark AS

5.4 Tidligere daglig leder Eirik Tonning

5.5 Oppslutning/ fremmøte til generalforsamling

5.6 Vedtekter

5.7 Rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal

5.8 Plassering av el-sparkesykler- husordensregler

5.9 Heisalarmer NT3 og NTI I 2G/4G nett

5.10 Eventuelt salg av tomter i forbindelse med bybaneutbygging til Åsane

6 Aksjonspunkter til oppfølgning fra styret

6.1 Avvik i revisorberetningen lukkes i samråd med forretningsfører og revisor. Det var en skrivefeil i noten til langsiktig gjeld som må rettes.

6.2 Revisorberetning ettersendes til samtlige andelseiere.

6.3 Det utarbeides oversikt over anleggsmidler og verktøy.

6.4 Det etableres et uteromsutvalg av og blant andelseierne med mandat fra styret.

6.5 Planlegging for tilbakeføring av lekeområdet til barnehagen forberedes.

6.6 Vedtekter ajourføres og distribueres til forretningsfører og andelseierne.

6.7 Vedlikeholdsplan utarbeides og gjøres kjent for andelseierne.

6.8 Styret fordeler vedtatt godtgjørelse mellom medlemmene.

6.9 Det utarbeides en rapport som gjør rede for saken mot tidligere styreleder.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 19.06.2025
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), 19.06.2025
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), 19.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

6.10 Husordensregler oppdateres. Styret tar med seg innspill som gjelder lagring av blant annet el-sparkesykler må reguleres slik at det ikke reelt fremstår som et forbud mot slike fremkomstmidler.

7 Avslutning

Generalforsamlingen ble takket for stort fremmøte, tålmodighet og aktiv og konstruktiv deltakelse.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 19.06.2025
- Gabrielsen, Eirik (05.05.1971), 19.06.2025
- Wiik, Thorvald (06.06.1961), 19.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

Protokoll fra Ekstraordinær Generalforsamling Toppe borettslag 15.10.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), signert 29.10.2025 med Signicat Sign BANKID
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), signert 29.10.2025 med Signicat Sign BANKID
- Anthun, Tone Idunn Kjerland (11.07.1965), signert 31.10.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

15. oktober 2025



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 29.10.2025
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 29.10.2025
- Anthun, Tone Idunn Kjerland (11.07.1965), 31.10.2025

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

Generalforsamlingen ble gjennomført onsdag 15.oktober 2025 i Åsane kulturhus fra kl. 18:00 til ca. kl. 21:30.

Generalforsamlingen ble åpnet og konstituert kl. 18:05 av styrets leder Lilly Ekrol.

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

Det ble registrert 99 fremmøtte andelseiere og 12 fullmakter. Fullmaktene ble godkjent av generalforsamlingen uten merknad. Til sammen var det 111 stemmer representert. I tillegg deltok advokat Vegard Austgulen som borettslagets advokat, Arild Midtun fra Midtun Consulting AS, Håkon Winterseth fra Firesafe AS og Olafia Zoéga fra Kaleidoscope Nordic AS. Handelsbanken var representert ved to personer.

Innkallingen ble enstemmig godkjent. Det ble kommentert fra salen at minstefristen på 3 dager burde vært forbeholdt saker som det var nødvendig å behandle svært hurtig, og at det kanskje ikke var tilfellet for sakene som skal behandles ved denne generalforsamlingen. Styret tok kommentaren til etterretning.

Dagsorden ble godkjent. Det kom forslag fra salen om å endre rekkefølgen på behandlingen av sakene. Forslaget falt med 9 stemmer.

Til å underskrive protokollen ble valgt Tone Idunn Kjerland Anthun og Lene Drotningsvik. Disse undertegner protokollen digitalt sammen med møteleder.

Til tellekorps ble valgt Stig Strømmen, Thomas Teigland og Stig Nordvik.

2 Saker til beslutning:

2.1 Mulighetsstudie for Toppe Borettslag

Styret ønsker å invitere arkitekter til å gi en gjennomgang av muligheter i Toppe Borettslag angående fremtidig utvikling. En slik mulighetsstudie kan på sikt innebære et utvidet antall enheter som kan gi inntekter gjennom salg og flere enheter å fordele husleien på. Dersom styret finner grunnlag for å gå videre med planlegging av konkrete tiltak, så må dette presenteres for generalforsamlingen for beslutning.

Olafia Zoéga presenterte hvilke muligheter for utvikling som var til stede på borettslagets eiendom og prosessen videre fra mulighetsstudie og frem til eventuell realisering av byggetiltak. Selve mulighetsstudien ville ha en kostnad på omkring kroner 600 000. Styret presiserte at det ikke var inngått noen avtaler og at det ikke forelå noen forpliktelser i forhold til valg av aktør. Før en mulighetsstudie vil bli igangsatt vil det bli gjennomført en konkurranse hvor flere aktører blir invitert.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med mulighetsstudier.

Styrets forslag ble vedtatt med 79 stemmer

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 29.10.2025
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 29.10.2025
- Anthun, Tone Idunn Kjerland (11.07.1965), 31.10.2025

Forseglet av

Posten Norge

2.2 Garasjeanlegg sone 1 og sone 2, Utbedring av garasjeanlegg

Garasjeanleggene er fra byggeår og krever vedlikehold. Det er tidligere påbegynt et arbeid med innvendig maling i sone 2, som dessverre har vist seg å være mindre vellykket. Malingen som er benyttet kan innebære risiko ved brann og innebærer også en risiko for korrosjonsskader i armeringen.

Arild Midtun fra Midtun Consulting AS og Håkon Winterseth fra Firesafe AS redegjorde for disse problemstillingene.

Det kom forslag fra salen om å inkludere samtlige garasjer i utredningen. Dette var ikke nevnt i innkallingen. Styret har imidlertid et generelt ansvar for vedlikehold og sikring av bygningsmassen. Det ble også nevnt at tiltak på garasjene bør sees i sammenheng med utfallet av mulighetsstudien, men også at en realisering av nye tiltak vil ta lang tid. I mellomtiden må garasjene være fungerende og sikre.

Styrets forslag til vedtak:

Utrede garasjene i sone 1 og sone 2 på kort og lang sikt ytterligere, slik at en vet hvilke tiltak som må til for å forhindre nedfall av betong i sone 1 og forhindre at garasjen i sone 2 blir en brannfelle.

Generalforsamlingens vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 74 stemmer

2.3 El sparkesykler, Elsykler i borettslaget.

Styret ønsker å innføre et midlertidig totalforbud mot å oppbevare el-sparkesykler og el-sykler innendørs. Forbudet gjelder fellesareal, herunder inngangspartier, fellesganger og fellesboder. Styret vil arbeide for å utrede mulighetene for å etablere sikre oppbevaringsmuligheter. El-sparkesykler og el-sykler som oppbevares i strid med forbudet vil kunne bli fjernet uten varsel. Forbudet kan foreløpig ikke gjøres gjeldende for arealer som er undergitt andelseierens eksklusive rådighet, det vil si boligene og tilknyttete boder. Styret vil imidlertid påpeke at sikkerhet er alles ansvar. Brann i tett bebyggelse er alvorlig og kan få katastrofale konsekvenser for liv, helse og verdier. Brann- og eksplosjonsfare må forebygges gjennom ansvarlig bruk og lagring. Uforsvarlig bruk og lagring kan også innebære ansvar for skader som oppstår.

El-sparkesykler skal ikke settes i gangveiene i Toppe Borettslag. Kjøring i borettslaget skal ikke overstige 10 km/t.

Håkon Winterseth fra Firesafe AS gjennomgikk risikoene ved innendørs oppbevaring og lagring av litiumbatterier. Batterier som er skadet, feilladet, utsatt for høy varme eller kortslutning kan innebære en økt risiko for brann eller eksplosjon.

Forslaget til vedtak ble endret i forhold til innkallingen. Grunnen til dette er at et forbud som strekker seg inn i de enkelte boligene med tilhørende boder vil være tvilsomt juridisk sett. Selv om sikkerheten skal prioriteres høyt, så må generalforsamlingens beslutninger være i samsvar med loven. Det kom spørsmål fra salen om forslaget til vedtak kunne endres etter at innkallingen var sendt. Dette ble kommentert med at utgangspunktet er at generalforsamlingen er bundet av sakslisten i innkallingen, men at forslaget til vedtak i denne saken gjelder samme sak, men det er mindre omfattende. Det ble vurdert at en slik «fra det mer til det mindre» tilnærming tillates innenfor kravene til saksbehandling.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 29.10.2025
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 29.10.2025
- Anthun, Tone Idunn Kjerland (11.07.1965), 31.10.2025

Forseglet av

Posten Norge

Styrets forslag til vedtak:

Det innføres et midlertidig totalforbud mot å oppbevare el-sparkesykler og el-sykler innendørs. Forbudet gjelder fellesareal. El-sparkesykler skal ikke settes i gangveiene i Toppe Borettslag. Kjøring i borettslaget skal ikke overstige 10 km/t.

Generalforsamlingens vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 82 stemmer.

2.4 Oversikt over kostnader tilknyttet oppgraderingen - balkonger i Toppe Borettslag

Arild Midtun fra Midtun Consulting AS presenterte oversikt over alle kostnadene knyttet til oppgraderingen. Oversikten viste at de inngåtte kontraktene hadde en samlet kostnad på 401 626 447 kroner og at avtalt indeksregulering (prisstigning) ville medføre en antatt kostnad på 22 354 818 kroner. Det ble også vist til at tilleggsarbeider, blant annet knyttet til drenering, taknedløp mv ville medføre kostnader på 11 853 361 kroner. Ulike kostnader som borettslaget har som byggherre, samt avsetning for uforutsette kostnader utgjør i sum ca. 60 000 000 kroner. Til sammen er prognosen for totale kostnader ca. 504 000 000 kroner. Det ble presisert at alle kostnadene ikke har påløpt og at det heller ikke er sikkert at alle kostnadene vil påløpe. Lagets fellesgjeld ved oppstart av prosjektet på 18 240 455 kroner skal inngå i lånerammen på totalt 522 146 480 kroner. Innenfor denne lånerammen så er det allerede åpnet lån på 417 102 513 kroner, inkl. tidligere fellesgjeld. (Presentasjonen som ble vist for generalforsamlingen inneholdt lånesaldo 417 146 480 kroner, men denne er redusert som følge av avdragsbetaling, ref. oppdatering fra banken etter generalforsamlingen).

På spørsmål om økning av felleskostnader svarte styret at det forventes en økning effektiv fra desember 2025 i størrelsesorden 6-800 kroner per måned basert på dagens kostnadsbilde. En slik økning er ikke endelig beregnet og er pt. ikke varslet. Det må påregnes ytterligere økning i felleskostnadene etter hvert som oppgradering ferdigstilles.

Det ble presisert fra styrets side at det var avgjørende viktig at generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og at styret gis fullmakt til å gjennomføre låneopptak innenfor lånerammen på 522 146 480 kroner. Borettslaget er avhengig av å kunne finansiere oppgraderingen løpende etter hvert som leverandørfakturaer forfaller. Det ble kommentert fra salen at borettslaget ville få alvorlige problemer dersom det ikke var mulig å betale leverandørene.

Forslaget til styret innebærer altså at generalforsamlingen gir styret fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med ramme på inntil 522 146 480 kroner for dekning av kostnader til oppgradering av borettslagets fasader og tilhørende arbeid, samt tidligere fellesgjeld.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og økt lånebehov.

Styrets forslag ble vedtatt med 88 stemmer.

2.5 Formell godkjenning av tidligere låneopptak

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 29.10.2025
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 29.10.2025
- Anthun, Tone Idunn Kjerland (11.07.1965), 31.10.2025

Forseglet av

Posten Norge

Tidligere låneopptak tatt av tidligere styre, uten mandat fra GF (Maling, tak) Lån. På spørsmål fra salen om dette lånet skulle belastes andelseierne etter fordelingsnøkkelen, ble det bekreftet fra styret at dette lånet skulle fordeles etter fordelingsnøkkelen.

Styrets forslag til vedtak:

Disse låneopptak skal refinansieres inn i rammen av lån i Handelsbanken

Styrets forslag ble vedtatt med 69 stemmer

-Slutt på tekst-



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 29.10.2025
- Drotningsvik, Lene (30.12.1980), 29.10.2025
- Anthun, Tone Idunn Kjerland (11.07.1965), 31.10.2025

Forseglet av

Posten Norge

TOPPE borettslag

I den Ekstra ordinære generalforsamling den 15.10.2025 gav generalforsamlingen styret fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med ramme på inntil 503.906.0025 til oppgradering av borettslagets fasader og tilhørende arbeid.

Lånet vil tas ut i rater, og skal ha avdragsfritak i byggeperioden.
Etter endt byggeperiode konverteres lånet til annuitetslån med nedbetalingstid på inntil 50 år.

I tillegg innfrielse eksisterende fellesgjeld på 18.240.455 som legges til rammen på 503.906.025, Sum blir da 522.146.480

Som sikkerhet for lånet stilles det pant i borettslagets eiendomsmasse med Gnr 183, Bnr 12, 165 og 250 i Bergen kommune. Lånet kan ha prioritet bak andelseiernes borettsinnskudd (1. pri) og Husbanken /2. pri).

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	2260097
Ordrenummer:	c1dc136a-472f-4624-8ef7-7edec2859c6f

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	24.07.2026 15:16
Referanse:	0472-1-149
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 406
Gebyr eierskifte:	kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap:	Toppe Borettslag, orgnr 953955083
Andelsnummer:	149
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Gustavsen Jan Walter

Eiere registrert hos BOB BBL

Gustavsen Jan Walter

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

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

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

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

Salgsmelding

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

Restanse

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

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLESGT. 20 E, 5000 BERGEN

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 ..... 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømgt. 19 ..... 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Åsane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 40 55
Distriktskontor:
5080 Eidsvåg i Åsane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg ....., 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. 710302-03 701030-02 AMS/emh | BERGEN, DEN Eidsvåg 7.6. 1973.

INNFLYTTINGSLÖYVE

Byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag

Adresse: Fjösangerveien 39, 5000 BERGEN,

på gnr. 83, parsell av bnr. 3.

	6			56
	7			54
Punkthus	2	-	Nordre Toppe	64,
"	3	-	"	62,
"	4	-	"	60,
"	5	-	"	58,
"	8	-	"	52,
"	9	-	"	50.
Lavblokk	2	-	Marikollen	18 - 20,
"	3	-	"	22 - 26,
"	4	-	Nordre Toppe	41 - 45,
"	5	-	"	5 - 9,

samt punkthusene nr. 6 og 7.

Gjenstående arbeid utvendig:

Noe finplanering av terrenget samt opprydding.

Adkomstveg til L5 fra hovedveg må utbedres.

Ferdigbehandling av adkomstveger og fortau, samt lekeplasser og treverk.

Luke over nödutgang fra tilfluktsrom mangler ved L2.

Innvendig:

Tilfluktsrom med utstyr må settes i forskriftsmessig stand.

Karmene for ståldörene må monteres forsvarlig (stöpes fast).

Manglende selvlukkere på A-60 dörer må monteres.

Brannslanger i söppelrommene må opphenges på böyle eller slangerull.

Såfremt tilfluktsrommene nyttes til aktiviteter, boder e.l., må det mot trapperommene være branntrygge dörer A-60 i tillegg til luftverndörene.

Vedrörende barnehager etc. må pålegg fra Helserådet etterkommes.

Gjenstående arbeid må være utfört innen 1. juni 1974.

BYGGESAKSAVDELINGEN
ÅSANE DISTRIKT

Åsbjörn M. Stamsvik
bygningskontrollör

Sendes med 4 stk. kopier.

Kopi: Bergen helseråd, avd. Eidsvåg, h e r.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 27.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 183 **Bruksnr.:** 12
Adresse: Nordre Toppe 62, 5136 MJØLKERÅEN
Referanse: 2260097

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Fant en Innflyttingsløyve

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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