DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nordre Toppe 11

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 11, 5136 MJØLKERÅEN BERGEN kommune

gnr. 183, bnr. 12

Andelsnummer 578

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2518 **Referansenummer:** LI2557

Foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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 9600 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

takstoppdrag.no

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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.

Veggkonstruksjon:
Høyblokken 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. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i brl 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: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv og gulvlister i entre, gang, stue, kjøkken og soverom i 2020.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020 - 2024.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i gang. Fra 2020.
- Garderobeskap på soverom. Fra 2020.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt strie på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, innredning/skap, laminat benkeplate.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier (erfaringsmessig pga type fliser, sluk og grad av slitasje). Dokumentasjon foreligger ikke.

Det ble oppdaget drypp lekkasje fra taktekking over badet under befaring. Dette er innmeldt til borettslaget.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 12,1 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminat, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Selvklebende fliser over deler av benkeplate. Fra 2024.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp (Electrolux).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Bauknecht). Fra 2020.
- Kjøleskap/frys (Blomberg). Fra 2020.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Nye kjøkkenhåndtak ble montert i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank på bad. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 28, 2003. Produsent: CTC Ferrofil.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken.
Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2015 i regi av Brl.
Arbeidet ble utført av Ernst Eismann AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.
Lastbryter på 63 ampere.

Beskrivelse av eiendommen

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Varmepumpe med uttak i stue (fra 2024). Produsent: Daikin.
Varmepumpe er montert i regi av Brl.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdninger boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

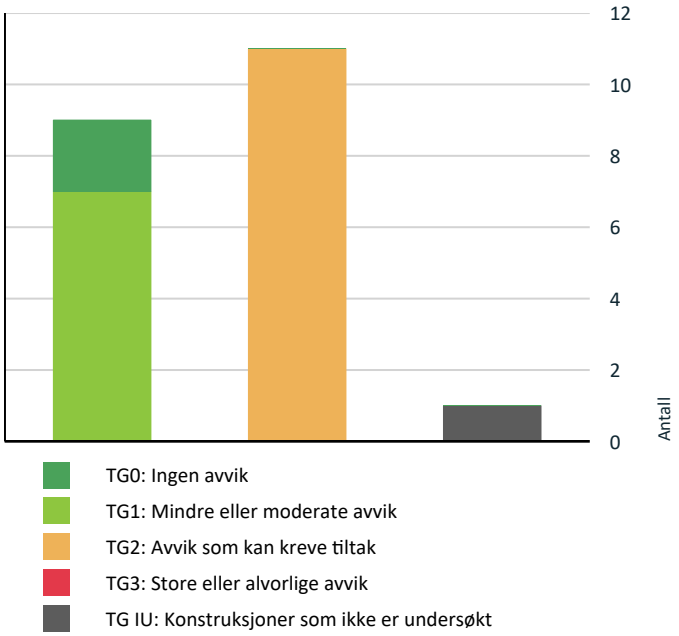
Gå til side

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Våtrom > 9-etg > Bad (6 m²) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 9-etg > Bad (6 m²) > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 9-etg > Bad (6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 9-etg > Kjøkken (12,1 m²) > Avtrekk**	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms andelsleilighet i 9-etg (toppetasje). Ssb-nr: H0904.
Nordvestvendt innglasset balkong på 12 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Leiligheten disponerer en bod i u-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 denne 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

Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag.

Nye vinduer ble montert i regi av Brl i 1999/2000. Stuevindu og soveromsvindu vender ut mot innglasset balkong og får dermed ingen værslitasje.
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:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad med sirkelformet felt av isolerglass i EI-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i gang.
Balkongdør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Ny ytterdør i 2017 i regi av Brl. Ny balkongdør i 2024 i regi av Brl (TG 0).
Balkongdør har trelags isolerglass.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Balkongdør har liten/ingen slitasje.
Ytterdør og balkongdør er Brls ansvar.

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



Dørtelefon i gang.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt innglasset balkong på 12 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Innglasset balkong er oppført i betong og belagt med teppe.
Rekkverk/front i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,23 m når skyvefronter er trukket til side. Dagens rekkverkskrav er 1,20 m.

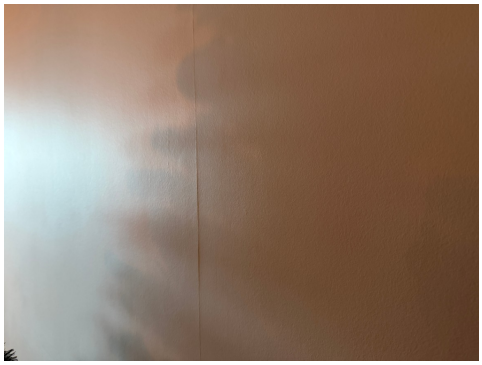
Det er seks led spotlights v/betonghimling som styres med trådløs dimmebryter.

Innglasset balkong ble oppført i 2024 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS. Innglasset balkong har liten/ingen slitasje.

Tilstandsrapport



Innglasset balkong med utgang fra stue.



Noe ujevn overflate i skjøt på stuevegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv og gulvlister i entre, gang, stue, kjøkken og soverom i 2020.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020 - 2024.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i gang. Fra 2020.
- Garderobeskap på soverom. Fra 2020.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
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:
Dørene i leiligheten flasser enkelte plasser.
Foliering noen steder på innsiden av kjøkkenskapene er flasset bort.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Noe avskalling/slitasje på innerdør.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe avskalling/slitasje noen steder på innerdører. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).
Innerdører med avskalling/slitasje bør lokal utbedres v/ behov.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

9-ETG > BAD (6 M²)

Generell

Bad. Areal: 6 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt strie på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, innredning/skap, laminat benkeplate.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier (erfaringsmessig pga type fliser, sluk og grad av slitasje).
Dokumentasjon foreligger ikke.

Det ble oppdaget drypp lekkasje fra taktekking over badet under befaring. Dette er innmeldt til borettslaget.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

9-ETG > BAD (6 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser/malt strie på vegger, malt betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i himling. Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone.

Tilstandsrapport



Noe ujevnheter i himling på bad.

9-ETG > BAD (6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 17 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres 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.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

9-ETG > BAD (6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

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.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

9-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, innredning/skap, laminat benkeplate.

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

Mrk.
Underskap/skyvefronter under benkeplate er skjevt montert.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

9-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

9-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51,2 % ved en temperatur på 17,9 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

9-ETG > KJØKKEN (12,1 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

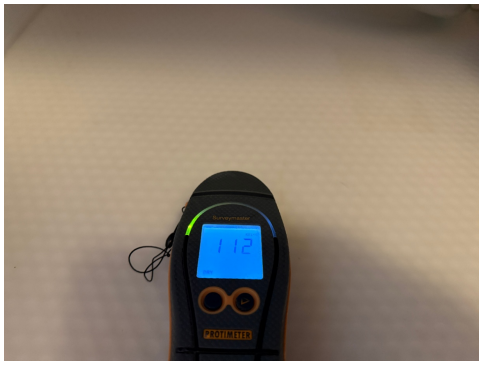
Areal: 12,1 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminat, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Selvklebende fliser over deler av benkeplate. Fra 2024.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp (Electrolux).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Bauknecht). Fra 2020.
- Kjøleskap/frys (Blomberg). Fra 2020.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Nye kjøkkenhåndtak ble montert i 2020.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.

9-ETG > KJØKKEN (12,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrørene 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og 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 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på bad. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 28, 2003. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.


Varmtvannstank på bad.


Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

TG 2 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.

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

Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2015 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Ernst Eismann AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern. Lastbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Varmepumpe med uttak i stue (fra 2024). Produsent: Daikin.
Varmepumpe er montert i regi av Brl.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysninger fra eier.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplysninger fra eier: Byttet innmat i sikringsskap og ny kurs til kjøkken i 2015 av Ersnt Eismann eftf. Det foreligger samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

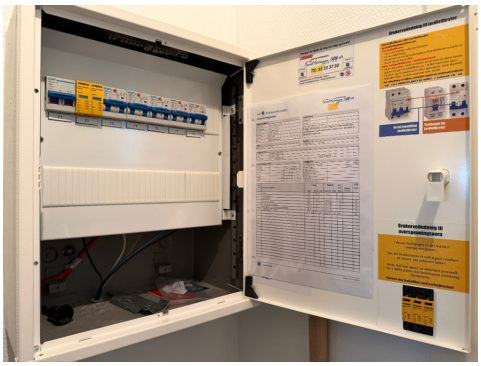
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Generell kommentar

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. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i entre.



Varmepumpe med uttak i stue.

TG IU Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.
Felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Felles brannvarslingsanlegg er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

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

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

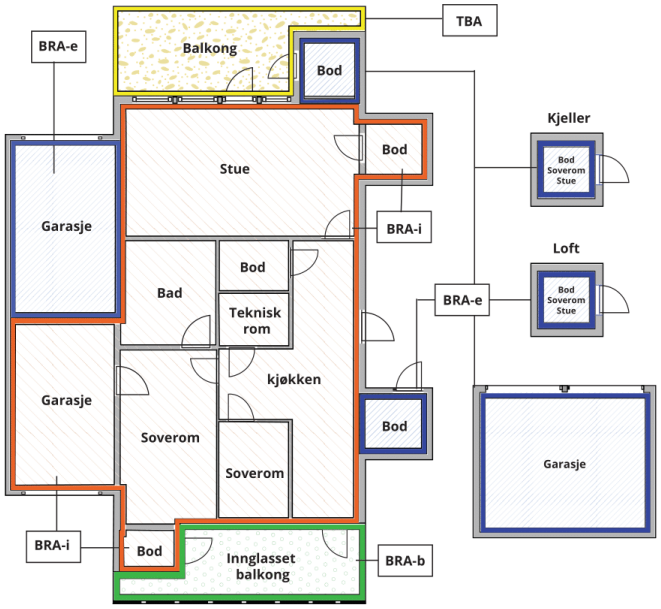
Hva er måleverdig areal?

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		2		2	
9-etg	55		12	67	
SUM	**55**	**2**	**12**		
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (2,4 m²)	
9-etg	Entré (1,9 m²), gang (3,9 m²), bad (6 m²), soverom (10,4 m²), stue (17,8 m²), kjøkken (12,1 m²)		Innglasset balkong (12 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 3,2 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.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 2,4 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 904.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2020 - Vegger er malt i yttergang, gang, stue, kjøkken og soverom. Arbeidet er utført i privat regi
2020 - Tak soverom er malt. Arbeidet er utført i privat regi
2020 - Montert ny garderobeskap på soverom og gang. Arbeidet er utført i privat regi
2020 - Nye lister montert i gang, stue, kjøkken og soverom. Arbeidet er utført i privat regi
2020 - Vinduskarm i stue, kjøkken, soverom og bad er malt. Arbeidet er utført i privat regi
2021 - Malt baderomskap under vask og over toalett. Arbeidet er utført i privat regi
2024 - Varmepumpe installer i regi av borettslaget.
2024 - Ny utvidet innglasset balkong, i regi av borettslaget.
2024 - Nytt gulv i alle rom unntatt bad. Arbeidet er utført i privat regi
2024 - Veggfornying Roll-on-wall i stue og kjøkken. Arbeidet er utført i privat regi
2024 - Vegger i stue og kjøkken er malt. Arbeidet er utført i privat regi
2024 - Ny ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Arbeidet er utført i privat regi
2024 - Montering av selvklebende veggfliser på kjøkkenet. Arbeidet er utført i privat regi

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	55	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Anna Kvamsdal Håvåg	Kunde
	Ole Håvåg	Eiers far

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 11

Hjemmelshaver
Toppe Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
578/Toppe Borettslag	953955083	578	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Anna Kvamsdal Håvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
578	100	771 381	*08.12.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7175,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett 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 og videre mot Hjeltefjorden, Askøy, Meland og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, eneboliger og tomannsboliger.

Kort vei til Åsane senter & Horisont Senter med alle fasiliteter/servicetilbud,
samt dagligvare butikker i gangavstand. Kiwi i umiddelbar nærhet.
Fine turmuligheter med bla Høgstefjellet, Telleviksfjellet, Nordgardsfjellet, Geitanuken, Veten 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 reguleringsplan (51000100). Formål: Bolig.
Planid: 51000100
Planens navn: ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE.
Type plan: Reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 07.10.1969.

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 foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
interne veier, grøntarealer, prydbusker/beplantning, lekeplass og ballplass.
Parkering på fellesområde.

Borettslaget startet opp fullskala elbilutbygging i 2021 sammen med BKK. 450 parkeringsplasser har mulighet for lading.

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.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Toppe Borettslag består av 521 leiligheter i høyblokker og lavblokker/punkthus.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etg.
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: 953 955 083.
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, altandører, fasadeplater etc.
Sikringsskapene ble oppgradert i 2014. Ny taktekking ble montert i 2016.
På ekstra ordinær GF har borettslaget vedtatt prosjekt med rehab av balkonger og fasader. Innglassete balkonger
i høyblokkene ble ferdigstilt i slutten av 2024. Ta kontakt med daglig leder eller styret for mer informasjon.

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
Egenerklæringsskjema		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div. samsvarserklæringer		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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.

Egenerklæring

Nordre Toppe 11, 5136 MJØLKERÅEN

12 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordre Toppe 11	Nordre Toppe 11	

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?

2020

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.

5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89405108

Informasjon om selger

Selger

Håvåg, Anna Kvamsdal

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra taket til badet et par ganger. Borettslaget har ansvar og har utbedret det.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle balkonger i blokken er oppgradert, ferdigstilt i juni 2024

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Balkongentrepentøren

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fellesutgifter antas å kunne øke i forbindelse med rehabilitering av balkonger i hele borettslaget.

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 95687579

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Håvåg, Anna Kvamsdal	**2025-12-12**

Identification

bankID Håvåg, Anna Kvamsdal

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Håvåg, Anna Kvamsdal	12/12-2025 13:26:55	BANKID

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	2250233
Ordrenummer:	ddd9ad91-bfd0-4039-a1ac-b0f80e8c1814

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	08.12.2025 13:49
Referanse:	0472-2-578
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 210
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 210
Gebyr eierskifte:	kr 6 570

Bolig

Lag/Selskap:	Toppe Borettslag, orgnr 953955083
Andelsnummer:	578
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Håvåg Anna Kvamsdal

Eiere registrert hos BOB BBL

Håvåg Anna Kvamsdal

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 kundesenter@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.

Håvåg, Anna Kvamsdal
Nordre Toppe 11, 5136 MJØLKERÅEN

Vår ref.: 0472-2-578
Dato: 08.12.2025

Deres henvendelse av 08.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 578 i Toppe Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Toppe Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953955083
Seksjons-/andelsnr.:	578
Seksjons-/andelseier:	Håvåg, Anna Kvamsdal
Adresse:	Nordre Toppe 11, 5136 MJØLKERÅEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	89405108

Fellesutgifter:

Nye innglassede balkonger	2 500,00	Månedlig
Renhold/Boss	175,00	Månedlig
TV og Internett	379,00	Månedlig
Felleskostnader	4 121,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	7 175,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-30
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,28%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	29 316,69
Total saldo lån:	17 172 263,00
Innfrielsesdato:	01.04.2031

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-40
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,28%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	17 386,33
Total saldo lån:	10 184 045,00
Innfrielsesdato:	01.01.2032

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-50
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,28%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	12 594,46
Total saldo lån:	7 377 206,00
Innfrielsesdato:	01.04.2032

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267299901
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken - Energiopt. avdragsfritt til 311227
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,09%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	631 668,97
Total saldo lån:	370 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2063

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267308439
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken - Tak
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	14 922,46
Total saldo lån:	8 740 827,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267329797
Lånebeskrivelse:	Handelsban- Till.lån rehab-avdr.fritt til 30.12.27
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	65 491,59
Total saldo lån:	38 361 686,00
Innfrielsesdato:	30.12.2063

Fellesgjeld pr. 08.12.2025: 771 380,51

Total fellesgjeld for Toppe Borettslag pr. 08.12.2025: 451 836 027,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Lilly Ekroll
Styrets e-post:	styret@toppeborettslag.no
Styreleders e-post:	styreleder@toppeborettslag.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	589 499
Andel formue pr 31.12.2024	0

Bygning/eiendom

Byggeår	1973
Gårds-/bruksnr:	183/12

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Garasjer/parkeringsplasser tildeles etter venteliste. Parkering er avgiftsbelagt. Ta kontakt med styret.

På ekstra ordinær GF har borettslaget vedtatt prosjekt med rehab av balkonger og fasader. Ta kontakt med daglig leder eller styret for mer informasjon.

Nordre Toppe 3 har fellesvaskeri i kjeller som kun 1- roms leiligheter har tilgang til. De andre leilighetene har plass til vaskemaskin i leiligheten. OBS! Alle henvendelser vedrørende godkjennelse til styrekontoret.

Borettslaget har eget trimrom, åpnet 2019, pris kroner 100 per mnd. Kidsa driver to barnehager i borettslagets lokaler, her har andelseiere prioritet på venteliste. Borettslaget starter opp fullskala elbilutbygging i 2021 sammen med BKK. 450 parkeringsplasser vil få mulighet for lading. Planlagt ferdigstilt sommer 2021. Ytterligere informasjon finnes på borettslagets nettside: www.toppeborettslag.no

Elektrisk oppvarming.

Borettslaget tilbyr lademulighet på de fleste parkeringsplassene. 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.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

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.

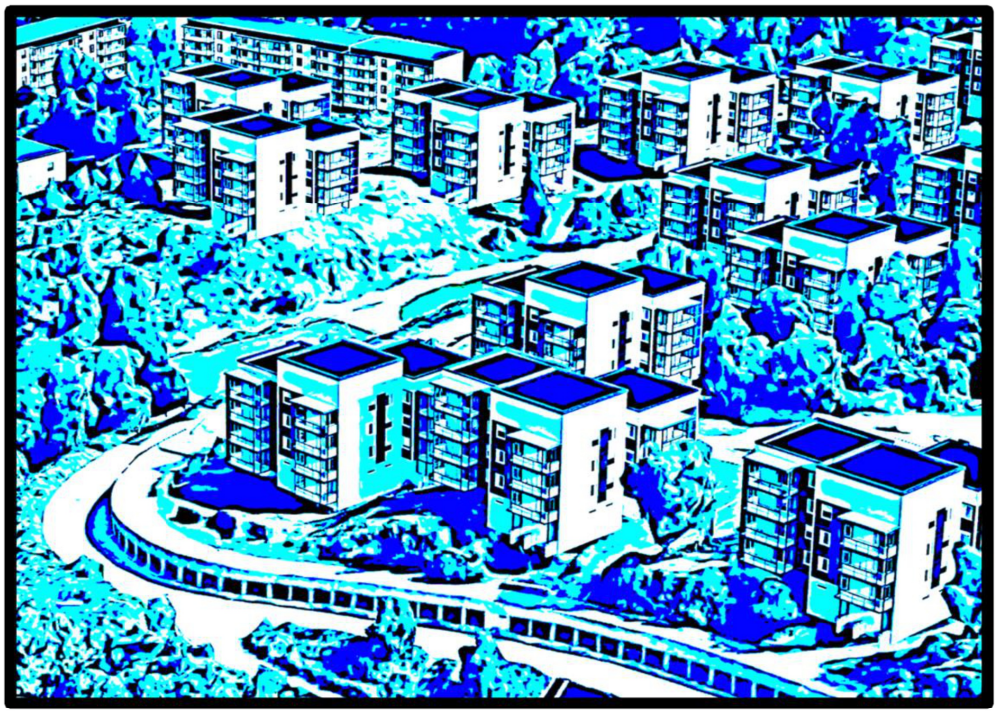


Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

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

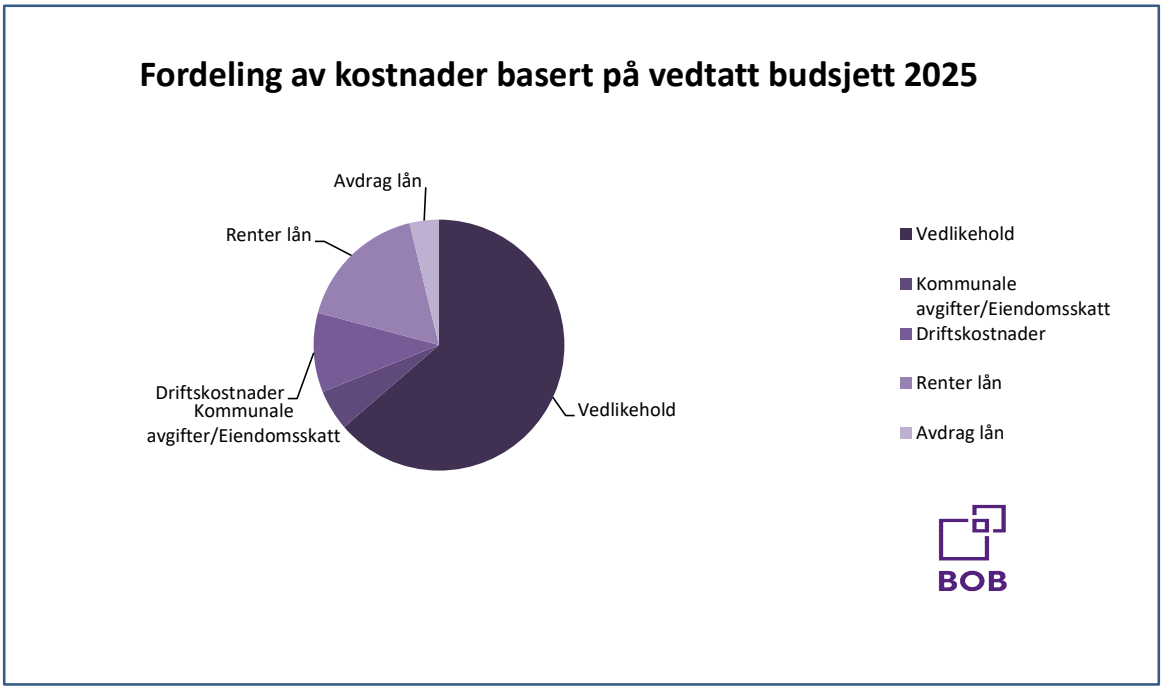
Forseglet av

Posten Norge

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

Husordensreglement for Toppe Borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 1980. Revidert på ordinær generalforsamling 6. mars 2007.

1. GENERELLE ORDENSREGLER I HELE LAGET:

1.0 Det nære naboskap i huset fordrer at beboerne viser hensynsfullhet og alminnelig høflighet overfor hverandre.

1.1 Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er utarbeidet av styret og godkjent av generalforsamlingen.

1.2 Radio, fjernsyn, stereoanlegg m. v. skal ikke stå på så høyt volum at det er til sjenanse for naboer. Etter kl. 22:30 skal disse dempes slik at de ikke er hørbar for naboer.

1.3 Oppvaskemaskiner og vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl. 22:30.

1.4 Boring og banking er ikke tillat på søn- og helligdager. Yrkesdager må slikt arbeid avsluttes senest kl. 20:00.

2. BRUK AV FELLESROM I HELE LAGET:

2.0 Fellerommene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, uten etter søknad og godkjenning fra styret.

2.1 Utstyr og leker som ikke hører årstiden til, skal ikke oppbevares i fellesrom og ganger. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke hensettes i inngangsparti eller ganger.

2.2 Grendahuset og andre rom som disponeres, for eksempel av miljøutvalget, har ved arrangement anledning til å dispensere fra de generelle ordensregler. Etter godkjenning fra styret.

3. BRUK AV BOSSJAKT I HØYBLOKKER:

3.0 Alt boss skal pakkes godt inn før det kastes i sjakten. Pakkene må ikke være for store og tunge. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, eller oljet avfall i sjakten. Lukene skal låses etter bruk.

3.1 Glass og andre skarpe gjenstander må ikke kastes i sjakten eller i plastsekk. Slikt avfall skal anbringes i plastdunken i bossrommet. Alternativt leveres til miljøstasjon. Malingsrester og liknende, samt batterier og elektronisk utstyr m.m. **SKAL** leveres til miljøstasjon.

4. BRUK AV VASKERIET I HØYBLOKKER:

4.0 Vaskeriet benyttes i tur og orden i henhold til vaskeliste. Vaskeriet skal kun benyttes av dem som har adgang til det. (Leil. inne i hver vestibyle.) Tillitsmann/kvinne kan gi dispensasjon.

4.1 Vaskeriet må ikke brukes etter kl. 22:30. Rommet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

5. TØRKING/LUFTING AV TØY I HELE LAGET:

5.0 Tørk av tøy kan foregå på altanen. Tøyet skal henge lavere enn brystvernet.

5.1 All lufting, banking av matter, løpere, sengetøy o.l. fra eller utenfor altan eller vindu er ikke tillat.

5.2 Hver leilighet i punkthusene, disponerer en tørkesnor på loftet. I påkomne tilfeller kan flere tørkesnorer disponeres etter avtale med den andelseier som gjeldende tørkesnor tilhører.

6. DIVERSE REGLER I HELE LAGET:

6.0 Det er en forutsetning at hver enkel andelseier og beboer rydder opp etter seg og sine barn om det på noen måte er noe som skulle tilsi at det er nødvendig. Uansett årsåk til behovet.

6.1 Alt boss skal pakkes godt inn før det kastes i konteiner. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, eller oljet avfall i konteineren. Lukene skal lukkes etter bruk.

6.2 Glass og andre skarpe gjenstander må ikke kastes i konteiner. Slikt avfall skal leveres til miljøstasjon. Malingsrester og liknende, samt batterier og elektronisk utstyr **SKAL** leveres til miljøstasjon.

6.3 Alle andelseiere skal medvirke til renhold etter behov:

- Vaske kjellergulvet der kjeller finnes.
- Tømme og rengjøre bosskorg der bosskorg finnes.
- Måke snø og strø gangvei med salt/og eller sand når dette ansees nødvendig.

7. KLAGER:

7.0 Alle henvendelser vedrørende skader og mangler i fellesrom, skjer gjennom tillitsmannen/kvinnen.

7.1 Uenighet mellom naboer i saker som kommer inn under dette reglementet, forsøkes løst av partene, før tillitsmannen/kvinnen kontaktes.

8. TILLITSMANN/KVINNE:

8.0 Tillitsmannens/kvinnens virkeområde er regulert i instruks gitt av borettslagets styre.

8.1 Tillitsmannsvervet skal respekteres. Hans/hennes person og hans/hennes verv må ikke sammenblandes.

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER:

9.0 Styret ved generalforsamlingen fastsetter eventuelle endringer for husordens-reglement ved simpelt flertall.

9.1 GROV MISLIGHOLDELSE AV DETTE HUSORDENSREGLEMENT OG VEDTEKTER FOR TOPPE BORETTSLAG MEDFØRER PÅBUD OM SALG AV ANDELEN I HENHOLD TIL BORETTSLAGSLOVEN § 5-22 FØRSTE LEDD, SAMT VEDTEKTER FOR TOPPE BORETTSLAG.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

I TOPPE BORETTSLAG 2025

Styret i Toppe Borettslag innkaller til Ordinær Generalforsamling

Tirsdag 17.06.2025, klokken 18:00 - 20:30

Salhushallen,

Salhusvegen 230

5107 Salhus

Fremmøte for registrering starter klokken 17:00

Buss fra Støbotn mot Salhus kl.16.48

Buss for beboere som ikke har mulighet selv å kjøre, eller og ta buss, oppmøte på parkeringsplass sone 2 rett ovenfor styrekontoret kl. 16.30.

Beboere som blir prioritert er de som har utfordringer i forhold til skyss.

Er dette aktuelt for deg, send en sms til styreleder 99 73 49 79 innen mandag 16.juni 2025

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

Parkering:

Parkeringsplasser er det ikke mange av, det kan være lurt at flere samkjører. Det er parkering på kaien, ta hensyn til at bussen skal snu der nede. Nede ved skolen og gravplassen er det noen plasser og til slutt noen få plasser rundt Salhushallen.

Møterett:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen. Det samme gjelder andelseiers ektefelle / samboer og husstandsmedlem. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i

borettslaget har også rett til å være til stede. Personer som er invitert av styret har også rett til å være til stede og det samme gjelder for andre etter generalforsamlingens beslutning.

Stemmerett:

Andelseiere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett. Hver andelseier har en stemme. For andel som har flere eiere gis det bare en stemme.

Fullmakt:

Fullmakt skal være skriftlig, signert og på skjema som følger denne innkallingen. Fullmakter skal være innlevert og registrert innen åpningen av generalforsamlingen. Fullmakt gir rett til å være med på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Fullmakter godkjennes av generalforsamlingen ved oppstart. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Det vil bli krevd legitimasjon fra den enkelte. Dette for å kunne sjekke at det er du som kommer og at det er rett person som står på fullmakten.

Stemmeregler:

Avstemming skjer ved stemmetegn (håndsopprekning) med mindre annet er angitt eller bestemt. Flertall regnes blant avgitte stemmer fra de stemmeberettigete som deltar i generalforsamlingen. Med mindre annet er angitt legges det til grunn at beslutninger krever alminnelig flertall, det vil si at mer enn halvparten av stemmene som deltar i generalforsamlingen.

Alle saker som er innsendt innen tidsfrist er medtatt i innkallingen.

1 Dagsorden:

1 Åpning og konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Antall fremmøtte, godkjenning av fullmakter, antall stemmer representert
   c. Godkjenning av innkalling
   d. Godkjenning av dagsorden
   e. Valg av protokollunderskrivere: møteleder og to andelseiere
   f. Valg av tellekorps: tre andelseiere
2 Saker til beslutning:
   a. Godkjenning av årsmelding for 2024
   b. Godkjenning av årsregnskap for 2024
   c. Informasjon om budsjett for 2025
   d. Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

3 Styrets leder redegjør for styrets aktiviteter , drift og forvaltning av laget i 2024.

4 Innkomne saker til beslutning

5 Valg
   a. Styrets leder; særskilt valg (valgperiode 2 år)

b. To styremedlemmer (valgperiode 2 år)
c. To varamedlemmer til styret (valgperiode ett år)
d. Valgkomite 2025, tre andelseiere (valgperiode ett år)

Valgkomiteen 2025

Valgkomiteens innstilling:

a)	Styreleder	Lilly Ekroll	valg for 2 år
b)	Styremedlem	Rosa Ivorra	valg for 2 år
c)	Styremedlem	David M Wanjama	valg for 2 år
d)	Varamedlem 1	Espen Angeltvedt	valg for 1 år
e)	Varamedlem 2	Eivind Grane	valg for 1 år
	Nestleder	Viktoria Slåen	ikke på valg
	Styremedlem	Gunn F Herland	ikke på valg

Valgkomiteen har bestått av Leif Steffensen, Frank O Nilsen og Hjørdis K Dahle.

De stiller alle til gjenvalg.

6 Orienteringssaker

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2024

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2024

Forretningsfører BOB (Kristine Holten) redegjør for årsregnskapet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024

2.3 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for 2024 fastsettes til kr. 510 000.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens godtgjørelse for 2024 fastsettes til kr. 15 000.

3 Innkomne saker til beslutning:

Komplett lister over innkomne saker er vedlegg til innkallingen.

3.1 Omfordeling av kostnadene til oppgradering av balkonger (skriftlig):

Jeg krever at styret tar ombudsmannens rapport til etterretning og bekrefter anbefalte justeringer knyttet kostnader i forbindelse med utvidelse med innglassede balkonger. Ombudsmannen sitt syn er at styret ikke har adgang til rettsgyldig å beslutte at kostnader som etter sitt sin karakter kommer alle andelseierne til nytte fordeles etter et annet prinsipp enn den fordeling som følger av gjeldende fordelingsnøkkel i laget. Det vises i uttalen til at lagets beslutning om å holde kostnadene utenfor felleskostnadene som fordeles etter lagets fastsatte fordelingsnøkkel følgelig ikke har hjenmel og at borettslaget dermed har anvendt borettslagsloven på uriktig måte. At feilanvendelse foreligger tør etter ombudsmannens syn videre være temmelig klart. I sin konklusjon rettes det sterk kritikk mot Toppe Borettslag hvor laget oppfordres til å til å annullere den etablerte ordningen og erstatte den med en fordeling av kostnadene etter fordelingsnøkkelen som er fastsatt for laget. I del 2 av uttalelsen tar ombudsmannen stilling til om borettslaget rent faktisk har besluttet at kostnadene skal holdes utenfor lagets fordelingsnøkkel og fordeles likt i kroner på andelseierne. Også her får styret skapt kritikk. Ombudsmannen mener at styret ikke har grunnlag for hverken å tolke generalforsamlingsvedtaket slik at aktuelle kostnader skulle fordeles på annen måte enn etter lagets fordelingsnøkkel eller at kostnadene skulle fordeles likt mellom andelseierne. Konklusjonen er også her at laget oppfordres til å annullere den etablerte ordningen med likedeling av kostnadene og i stedet fordele disse etter lagets fordelingsnøkkel. Uttale er skrevet av Eric Rundhovde, en uavhengig advokat fra Harris som fungerer som ombudsmann for BOB. Dette burde være en klar pekepinn på at styret i Toppe Borettslag her har gjort feil. Konklusjon: Vi ber styret om å ta ombudsmannens rådgivning til etterretning og ber om bekreftelse på at de anbefalte justeringene av felleskostnadene blir gjort med tilbakevirkende kraft. Alternativet til dette er at saken ender i retten.

1 Forslag til vedtak: Styret om å ta ombudsmannens rådgivning til etterretning og ber om bekreftelse på at de anbefalte justeringene av felleskostnadene blir gjort med tilbakevirkende kraft.

Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak.

Styret har hatt møte angående dette, med ombudsmannen og en advokat. Kostnadene fordeles likt for andelseierne i henhold til vedtak på EOGF i 2022.

Styrets anbefaling:

2 **Forslag til vedtak: Styret skal forholde seg til vedtak fra EOGF i 2022 om lik fordeling av kostnadene på oppgradering av balkongene.**

3.2 **Forslag til vedtak fra styret:**

Det opprettes et utvalg som skal ha som oppgave å holde oversikt og kontroll over anleggsmidler og verktøy.

3.3 Mistillitsforslag mot styrets leder:

Avsette Lilly Ekrol som styreleder med umiddelbar virkning på grunnlag av tilbakehold av informasjon ihht. rettssaken mot tidligere styreleder Pål Dyndal. Da tenker jeg bl.a. på rapporten som ikke ble fremlagt for oss beboere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar mistillit til styrets leder Lilly Ekrol som skal fratre sitt verv umiddelbart.

Se tilsvar i orienteringssaker vedlagt innkallingen ¨, fremsatt mistillitsforslag inneholder feil informasjon, da adv.Jentoft som har levert denne rapporten valgte å ikke informere om denne i 2024 som han ledet. Ombudsmannen har konkludert at styret ikke har gjort noe som kan anses som uriktig overfor andelseierne. Saken er vedtatt av GF ved flere anledninger.

Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak.

3.4 Ekstern styreleder:

Toppe borettslag er en av Norges største borettslag og omsetter for enorme summer hvert år. Eksisterende styre og forrige styre har avdekket at det er ett stort behov for å få inn kyndige personer i styret. Vi ber derfor styret se på alternativer for å få inn en uavhengig profesjonell styreleder. Dette er helt normalt og mange som har som profesjon. Her kan antagelig BOB være behjelpelig i prosessen med å finne rette aktør.

Forslag til vedtak: Styret skal se på alternativer for å få inn en uavhengig profesjonell styreleder.

Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak. Det er valgkomiteen og den enkelte andelseier på generalforsamlingen som foreslår kandidater til styreverv. Dagens situasjon er at styret bistås av forretningsfører og sakkyndige etter behov. En ekstern profesjonell styreleder vil medføre store kostnader. Toppe Borettslag vedtok 31.mai 2022 at 8.(5) Styremedlemmer må være andelseier eller ha folkeregistret adresse i borettslaget. Dette krever en vedtektsendring.

Styret velges av generalforsamlingen med vanlig flertall. Dersom valgkomiteen eller andre vil vurdere eksterne medlemmer av styret så bør økonomiske forhold rundt en slik tilknytning være avklart før valget gjennomføres.

3.5 Uteromsutvalg:

Utearealene i borettslaget er preget av stor slitasje. Busker, hekker og trær er gamle. Store områder er ødelagt i forbindelse med rehabilitering. Vet ikke hvor mye

entreprenøren skal gjøre i forbindelse med tilbakeføring av grøntområde. I den forbindelse mener jeg at vi må opprette et grøntutvalg 5-6 personer, som styrer hva som skal gjøres på grøntområdet. Grøntutvalge vil også ha ansvar/mulighet til å organisere dugnader. Alt innenfor økonomisk ramme satt av styret. En vil da ha mulighet til å oppgradere uteområdene systematisk og effektivt. Borettslaget er fyllt med mange bosskontainere. Noen står ut i kommunal vei og er lite pene å se på. Driften bruker også mye tid på bossrom i høyblokker som kunne vært brukt til andre ting. Lite bærekraftig i lengden. Det finnes andre løsninger. Nedsenket kontainere evt bossug.

- *Ønsker at styret i borettslaget kan undersøke mulighet for å installere solceller i laget.*
- *Om det eventuelt var mulig å få laget en vaskeplass man kan vaske biler på.*
- *Røykeforbud utenfor inngangspartier, balkonger*
- *Større parkeringsplasser til hver bil på uteparkering. Nå når biler blir større, setter det større krav til parkeringsplassen.*
- *Lekeområde, barnehagen*

Forslag til vedtak: Styret oppretter et utvalg som kommer med innstilling/forslag til styret med et budsjett kostnadsoversikt.

Styret anbefaler forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak: Styret oppretter et utvalg som kommer med innstilling/forslag til styret med et budsjett kostnadsoversikt

3.6 Vedtektsendring (kvalifisert flertall):

Forslag om endring av vedtektene til Toppe borettslag for å sikre at valgkomitéen er uavhengig av styret.

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene under avsnitt 8-1: Valgkomitéen skal opptre uavhengig av styret og styremedlemmer har ikke lov til å foreslå kandidater til valgkomitéen.

Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Enhver andelseier kan stille til valg eller foreslå kandidater. Styret har ellers ingen myndighet over valgkomiteen. Det er valgkomiteen som selv foreslår neste års komite. Styrets medlemmer kan ikke påvirke valget av medlemmer på annen måte enn gjennom egen stemmegivning i generalforsamlingen.

3.7 Informasjonsflyt:

Informasjon kommer via ulike kanaler - informasjonsskjermer i blokkene, borettslagets nettside, SMS, e-post, papirlapper i postkassene, BOB-appen. Det virker ikke som om det er noe systematikk bak hvor informasjonen kommer.

Forslag til vedtak: Fjern informasjonsskjermene, legg ut all informasjon på nettsidene og send dokumenter (innkallinger, referat etc.) på e-post.

<u>Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak</u>. Andelseierne har krav på informasjon om viktige og praktiske forhold som angår dem. For å nå frem til så mange andelseiere som mulig anser styret at det er viktig å kommunisere via flere plattformer. Avtalen som gjelder informasjonsskjermene, har ett års varighet. Styret vil fortløpende vurdere hvordan informasjonsflyten kan sikres best mulig.

3.8 Varmepumper – refusjonsordning:

Tidligere ordning er avviklet. Styret foreslår en overgangsordning frem til oppgraderingsprosjektet er ferdig, hvor det gis kompensasjon med kr. 1500 for varmepumper som nedmonteres.

Forslag til vedtak: Varmepumper som nedmonteres kompenseres med kr. 1500. Ordningen gjelder til oppgraderingsprosjektet er ferdig.

3.9 Ved sykdom, ferieavvikling eller hvis det er stort behov hos driftsavdelingen i TBL kan medlemmer av styret benyttes som vikar som alternativ til å innleie av eksternt selskap. Forutsetningen er at medlemmet er kvalifisert til jobben. Godtgjørelse av dette fastsettes av styret, lønn skal ikke overstige kr.275,-, pr time, eks sosiale kostnader.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at GF godkjenner denne ordningen.

3.10 Medlemmer og rådgivere i bygge-gruppen som er etablert fortsetter ut byggeperioden. I henhold til kontrakt og opplyst i infomøtene er det forutsatt at det er en bygge gruppe med en profesjonell representant, som skal sitte ut byggeperioden. Bygge møter gjennomføres en gang pr måned. Møtene gjennomføres på dagtid fra kl 1200 til 1530 og medlemmer for kompensert for tapt arbeidsfortjeneste. Pr dags dato med kr 1850,- pr møte.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at GF godkjenner dette forslaget.

Til orientering legges ved eksempel på kostnad ved innleid konsulenttjeneste for prosjektledelse/ oppfølging i byggefase. Dette er hentet fra en pågående oppgradering i et borettslag i Bergen. Vedlegg nr: 1

3.11 Tilbake stilling av lekeområdet til barnehagen i NT 3. De har kommet med to alternative ønsker til lekeområde. Styret ønsker at GF tar stilling til hvilket av disse områdene barnehagen kan få til disposisjon. Vedlegger de to forslagene til avstemning.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler GF alternativ 2, da alternativ 1 vil frata barna i borettslaget lekeområde.

Vedlegg nr.2

3.12 Forslag til vedtak:

Det tas inn i vedtektene: Styret skal ikke bruke mer en kr. 6000,- pr år til bespisning i forbindelse med for eksempel styremøter, arbeidsmøter.

4 Valg:

4.1 Forslag til vedtak, jf. vedtektene punkt 9-7(2):

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

4.2 Redegjørelse fra valgkomiteen.

4.3 Eventuelle forslag til kandidater utover valgkomiteens innstilling.

Eventuelt: Presentasjon av kandidater før avstemming.

Eventuell avstemming skjer skriftlig.

- Styrets leder velges særskilt
- Valg av styremedlemmer
- Valg av varamedlemmer
- Valg av valgkomite

5 Orienteringssaker (spørsmål fra andelseiere):

5.1 Vedlikeholdsplan:

Arild Midtun sammen med ledende vaktmester Andreas Marteng er engasjert til å utarbeide vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne vil besvare flere spørsmål som gjelder vedlikeholdsprosjektene. Styret har tanker om at det kanskje skal kalles opp til et planlagt og forberedt møte for å gjennomgå tekniske og økonomiske forhold rundt pågående arbeider. Vedlikeholdsplan vil bli sendt ut til alle andelseiere.

5.2 Utbetalinger til styremedlemmer:

Styrehonorar blir fordelt innad når GF har vedtatt godtgjørelsen 2024/25

5.3 Avtalen med Vestpark AS

Avtalen med Vestpark AS er forlenget. Det er et klart og definert behov for regulering av parkering på borettslagets eiendom. Styret ser at håndhevingsregime er strengt, men effektivt. Styret oppfordrer andelseierne til å være nøye med registreringer. Det samme gjelder gjester og besøkende.

5.4 Tidligere daglig leder Eirik Tonning:

Styret har ikke tatt initiativ når det gjelder å ta ut søksmål om krav mot tidligere daglig leder. Han er politianmeldt, og styret avventer politietterforskningen.

5.5 Oppslutning / fremmøte til generalforsamling:

Styret ønsker at flest mulig deltar på generalforsamlinger og at andelseierne ellers er involvert og interessert i drift og forvaltning av borettslaget. Dette er et ansvar som hviler på den enkelte andelseier. Styret vil fortløpende være opptatt av tiltak som kan bedre oppslutningen omkring viktige forhold i borettslaget. Foreløpig ser ikke styret at digitale gjennomføringer av generalforsamlinger er et alternativ som vil føre til høyere deltakelse blant andelseierne.

5.6 Vedtekter:

Vedtektene som BOB presenterer som gjeldende på sin nettside er ikke oppdatert, gjeldende vedtekter med siste endring korrigert på GF 2022 er de som skulle vært oppdatert på BOB sine sider. Andelseiere vil etter denne GF få tilsendt oppdaterte gyldige vedtekter.

5.7 Rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal:

Borettslaget tok initiativ til rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal. Denne saken ble trukket under hovedforhandlingen etter sterk anbefaling fra borettslagets advokat. Styret så ikke andre alternativer enn å forholde seg til anbefalingen fra advokaten. Borettslaget ble påført betydelig sakskostnader som en direkte følge av at saken ble trukket. I tillegg har borettslaget hatt betydelige kostnader til egen advokat. Styret har også brukt svært mye tid på saken.

Styret vil utarbeide en rapport som grundig gjennomgår denne saken og som også viser økonomiske konsekvenser av saken. Denne rapporten vil bli gjort tilgjengelig for andelseierne.

5.8 Plassering av el-sparkesykler – husordensregler:

Styret ser at det er behov for å gjøre endringer i husordensreglene for å sikre at el-sparkesykler plasseres og oppbevares på måter som forebygger brannfare og som sikrer tilgjengelighet på utearealer. Oppdaterte husordensregler vil bli sendt ut til alle andelseiere.

5.9 Heisalarmer NT3 og NT11 2G/4G nett:

Serviceavtaler og tilsyn fra Norsk Heiskontroll innebærer at heisene skal fylle krav til funksjon og sikkerhet til enhver tid. Andelseiere må på vanlig måte melde avvik til styret. Nødvendige oppgraderinger skjer løpende og i forbindelse med service og kontroll. Varslingstjenesten i begge heisene går på 2G nettet og vil bli oppgradert til 4G nettet ved behov.

5.10 Eventuelt salg av tomter i forbindelse med bybaneutbygging til Åsane:

Styret har påbegynt en prosess. Ingenting er avklart ennå. Eventuelt salg av arealer vil bli utredet og presentert for en egen EOGF før noe bestemmes.

Ingen flere saker til behandling.

6 Vedlegg

6.1 Årsregnskap 2024

6.2 Budsjett 2025

6.3 Innmeldte saker - fulltekst

6.4 Fullmaktsskjema

Toppe Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	32 547 487	29 924 079	32 663 000	33 176 000
Andre inntekter	3	6 372 710	2 645 728	6 156 000	9 284 000
Sum inntekter		**38 920 197**	**32 569 807**	**38 819 000**	**42 460 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	4 017 986	4 170 076	3 795 000	3 152 000
Dugnad	4	24 375	58 675	80 000	60 000
Styrehonorar	5	570 000	525 000	400 000	510 000
Andre honorarer	6	10 000	15 000	16 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	4, 5, 6	683 574	702 907	650 000	704 000
Avskrivninger	7	1 470 685	1 469 560	781 000	1 050 000
Felles strøm og varme		1 017 378	1 069 336	900 000	900 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 576 074	6 134 441	6 577 000	7 233 000
Andre driftskostnader	8	5 094 888	5 026 970	4 682 500	4 786 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 159 966	1 773 995	1 290 000	271 000
Vedlikehold	10	8 090 079	5 191 067	2 210 000	1 670 000
Rehabilitering	11	0	118 109 418	60 000 000	86 270 000
Forretningsførsel		622 285	688 309	608 000	637 000
Revisjonshonorar		57 875	52 250	56 000	61 000
Andre konsulenthonorarer		1 474 312	656 711	2 000 000	880 000
Kontingent		171 495	160 950	157 000	172 000
Forsikring		1 812 965	1 572 560	1 769 000	2 030 000
Sikringsfond		38 704	28 081	30 000	40 000
Tap avgang driftsmiddel	7	394 474	0	0	0
Tap på fordringer		0	226	0	0
Sum driftskostnader		**33 287 113**	**147 405 532**	**86 001 500**	**110 441 000**
Driftsresultat		**5 633 084**	**-114 835 724**	**-47 182 500**	**-67 981 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		233 433	177 479	0	240 000
Andre renteinntekter		84	573	0	2 000
Andre finansinntekter		163 217	151 431	0	163 000
Sum finansinntekter		**396 733**	**329 483**	**0**	**405 000**
Rentekostnader lån		14 546 296	5 267 831	13 585 000	23 533 000
Andre rentekostnader		1 885	3 609	0	0
Sum finanskostnader		**14 548 182**	**5 271 439**	**13 585 000**	**23 533 000**
Resultat av finansposter		**-14 151 449**	**-4 941 957**	**-13 585 000**	**-23 128 000**
Resultat		**-8 518 365**	**-119 777 681**	**-60 767 500**	**-91 109 000**
Til/fra udekket tap		-8 518 365	-119 777 681	0	0
Sum disponeringer		-8 518 365	-119 777 681	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	215 186 436	74 983 421
Garasjer	12	6 849 119	6 849 119
Tomt	12, 13	1 310 410	1 310 410
Andre driftsmidler	7	4 280 366	5 470 470
Sum varige driftsmidler		**227 606 331**	**88 613 420**
Sum anleggsmidler		**227 606 331**	**88 613 420**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		826 428	2 073 218
Andre fordringer		552 856	2 872 808
Sum fordringer		**1 379 285**	**4 946 026**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 744 355	7 544 291
Skattetrekk		243 508	189 490
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 987 863**	**7 733 781**
Sum omløpsmidler		**3 367 148**	**12 679 808**
SUM EIENDELER		**230 973 479**	**101 293 228**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		52 100	52 100
Sum innskutt egenkapital		**52 100**	**52 100**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-133 914 354	-125 395 989
Sum opptjent egenkapital		**-133 914 354**	**-125 395 989**
SUM EGENKAPITAL		**-133 862 254**	**-125 343 889**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	344 351 013	204 323 009
Borettsinnskudd	13	11 177 900	11 177 900
Sum langsiktig gjeld		**355 528 913**	**215 500 909**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		560 867	624 536
Leverandørgjeld		1 468 076	8 983 412
Skyldige off. myndigheter		476 916	423 036
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		920 501	830 022
Påløpne renter		110 606	48 419
Annen kortsiktig gjeld		5 769 854	226 783
Sum kortsiktig gjeld		**9 306 821**	**11 136 208**
SUM GJELD		**364 835 734**	**226 637 117**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**230 973 479**	**101 293 228**

Bergen,
Styret for Toppe Borettslag

Lilly Ekroll
Styrets leder

David Macharia Wanjama
Styremedlem

Stig Strømmen
Styremedlem

Viktoriya Slåen
Nestleder

Gunn Fluge Herland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	28 971 180	26 334 672	28 970 000	28 971 000
3804	Utleie garasjeplasser	651 220	647 370	637 000	651 000
3810	Utleie lokaler	420 981	420 981	393 000	421 000
3811	Utleie hybler/leiligheter	102 000	102 000	102 000	102 000
3812	Utleie parkeringsplasser	504 750	521 700	510 000	505 000
3816	TV/internett	1 894 356	1 894 356	1 895 000	2 370 000
3825	Leieinntekter El-bil	3 000	3 000	0	0
3848	Inntekter trimrom	0	0	156 000	156 000
Sum felleskostnader		**32 547 487**	**29 924 079**	**32 663 000**	**33 176 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av fellesslokale	81 100	83 050	50 000	50 000
3849	Nye innglasede balkonger	5 170 600	1 266 000	5 000 000	8 128 000
3850	Service-tjenester	1 095 840	1 095 840	1 096 000	1 096 000
3885	Andre inntekter	25 170	200 838	10 000	10 000
Sum andre inntekter		**6 372 710**	**2 645 728**	**6 156 000**	**9 284 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	13
Gjennomsnittlig antall årsverk:	5,85

:

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	485 000	500 000	400 000	510 000
5331	Avsetning styrehonorar	85 000	25 000	0	0
Sum styrehonorar		**570 000**	**525 000**	**400 000**	**510 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	10 000	15 000	0	15 000
5390	Honorar andre utvalg	0	0	16 000	0
Sum andre honorar		**10 000**	**15 000**	**16 000**	**15 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Greskiipper Walker 21HK	Elektrisk strøer 2012	Skranke til kontor	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	168 750	80 044	40 659	99 987
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	168 750	80 044	40 659	99 987
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	168 750	80 044	40 659	99 987
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2010	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Varmekabler gangvei	Egholm 2250 City Ranger	Kubota 5030 HST	Egholm 2200
Anskaffelseskost pr.01.01	251 038	598 115	462 500	706 509
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	251 038	598 115	462 500	706 509
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	251 038	598 115	462 500	706 509
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2015	2006	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Utelamper	Lekeplass	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	150 002	77 590	84 862	2 273 367
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	150 002	77 590	84 862	2 273 367
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	150 002	77 590	84 862	2 273 367
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2013	2013	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Parkeringsplass 2011	Parkeringsplass 2013	Isuzu D-max	Gjerde
Anskaffelseskost pr.01.01	1 314 688	136 138	444 882	44 813
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 314 688	136 138	444 882	44 813
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 314 688	136 138	444 882	44 813
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2013	2011	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Parkeringplass 2010	Brannvarslings anlegg	Terrengskile	Parkeringshus 2014
Anskaffelseskost pr.01.01	502 635	406 250	95 176	322 740
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	502 635	406 250	95 176	322 740
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	2 689
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	502 635	406 250	95 176	322 740
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Plog til Egholm 2200	Lekeplass - 2015	Traktor	Garasjetelt til traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	41 226	258 987	612 500	27 498
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 226	258 987	612 500	27 498
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	61 250	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 226	258 987	520 625	27 498
Bokført verdi pr.31.12	0	0	91 875	0
Anskaffelsesår	2016	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Tilhenger	Trimutstyr	Leke apparat	Ransomes Spider Mini
Anskaffelseskost pr.01.01	20 000	91 649	25 000	100 438
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 000	91 649	25 000	100 438
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 000	91 649	25 000	100 438
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Zanussi oppvaskemaskin	Ladestasjon EL bil	Ugressfjerner	Hundegård
Anskaffelseskost pr.01.01	32 860	187 500	371 319	103 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 860	187 500	371 319	103 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 860	187 500	371 319	103 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Traktor - brukt Volvo	Gresskipper m.klippeaggregat	Ikea inventar leilight N.T 9	Cramer gresskipp.-batterdr.
Anskaffelseskost pr.01.01	337 500	149 869	25 993	33 813
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	28 125	14 987	0	2 818
Anskaffelseskost pr.31.12	309 375	134 882	25 993	30 995
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 599	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	337 500	134 882	25 993	30 995
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	IKEA stoler til grendahuset	Varmepumpe 2019	PC - Harddisk Datapartner AS	Treningsutstyr Trimrom
Anskaffelseskost pr.01.01	32 499	73 115	29 987	324 141
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	8 616
Anskaffelseskost pr.31.12	32 499	73 115	29 987	315 525
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 624	12 185	0	56 212
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 499	73 115	29 987	315 525
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Hjertestarter 2019	Mobiltlf.til styrekontor	Gangstibelysning til skole	Fartsdempere - gummi
Anskaffelseskost pr.01.01	16 791	15 896	98 528	31 998
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 791	15 896	98 528	31 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 358	0	14 075	6 399
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 791	15 896	65 685	31 465
Bokført verdi pr.31.12	0	0	32 843	533
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	1

	Stillas - 2020	Lekestativ 2020	Rampe - 2020	Lekeapp. restfakt. montering
Anskaffelseskost pr.01.01	47 955	156 150	49 961	187 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 955	156 150	49 961	187 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 796	31 230	4 996	37 500
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 979	145 740	23 731	159 375
Bokført verdi pr.31.12	25 976	10 410	26 230	28 125
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	5	1	5	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Variant 3-vels tipphenger	Isuzu D-Max AT Premium	Vegghengte avfallsbeholdere	Datautstyr til styret
Anskaffelseskost pr.01.01	92 500	599 800	91 832	49 653
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	92 500	599 800	91 832	49 653
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 214	85 686	18 366	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	59 464	371 305	74 996	49 653
Bokført verdi pr.31.12	33 036	228 495	16 836	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	1	0

	Dataanlegg styrekontor	Kontormøbler styrekontor	Eplehuset - mobil styreleder	Mur og tilknytn.ladean l. 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	166 800	52 762	15 689	66 675
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	166 800	52 762	15 689	66 675
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	10 553	436	9 525
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	166 800	42 210	15 689	33 338
Bokført verdi pr.31.12	0	10 552	0	33 337
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	0	4

	Motorsag 2022	Port til verksted 2022	Varmepumper 2022	Granittstein
Anskaffelseskost pr.01.01	23 923	46 603	38 880	105 948
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	53 452
Anskaffelseskost pr.31.12	23 923	46 603	38 880	52 496
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 974	4 660	7 776	4 340
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 559	13 004	20 548	21 200
Bokført verdi pr.31.12	364	33 599	18 332	31 296
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	8	3	8

Dokumentet er elektronisk signert

	Kombiryddesag 2022	Gressklippere 2022	Egholm City Ranger 2260 - Kombimaskin	Dusjkabinett - vaktmesterkontor 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	21 637	17 701	1 112 959	21 702
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 637	17 701	1 112 959	21 702
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 327	3 540	161 516	4 340
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	10 830	8 860	372 679	9 983
Bokført verdi pr.31.12	10 807	8 841	740 280	11 719
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	5	3

	Verktøyvogn 2022	Høytrykksvasker 2022	Lekehus 2022	Varmepumper trimrom, grendahus, barnetre
Anskaffelseskost pr.01.01	31 243	26 275	114 500	106 566
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 243	26 275	114 500	106 566
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 249	5 255	22 900	21 313
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 372	11 941	51 779	48 073
Bokført verdi pr.31.12	16 871	14 334	62 721	58 493
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	3

	Dancover - Partytelt	Lekeapparater - Vestland Lek 2022	Infoskjermer - DBL Gruppen	Trakt på stativ til porsjonering av salt
Anskaffelseskost pr.01.01	63 806	622 754	967 582	24 062
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	63 806	622 754	967 582	24 062
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 269	124 551	340 161	4 812
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 942	258 476	629 766	9 793
Bokført verdi pr.31.12	12 864	364 278	337 816	14 269
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	1	3

Dokumentet er elektronisk signert

	Flishugger 2023	2 stk. Laptop - Harddisk Datapartn. 2023	Høytrykksvasker 2023	Lekeplass div.utstyr - 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	203 201	21 495	60 377	926 988
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	765 800
Anskaffelseskost pr.31.12	203 201	21 495	60 377	161 188
Årets av- og nedskr. pr.31.12	40 640	7 165	12 075	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	77 047	12 340	20 260	0
Bokført verdi pr.31.12	126 154	9 155	40 117	161 188
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	2	4	5

	Anleggsgjerder - 2023	Sittegressklippere 2023	Robotgressklipper	Måkepigger
Anskaffelseskost pr.01.01	86 133	204 859	61 799	33 849
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	86 133	204 859	61 799	33 849
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 227	41 773	12 360	6 770
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 749	58 654	17 908	9 481
Bokført verdi pr.31.12	59 384	146 205	43 891	24 368
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	4

	Hundeluftegård	Robotgressklipper AM520	Trillebår m. batteri	Honda Snøfreser - HSS1380AETD
Anskaffelseskost pr.01.01	87 480	29 699	16 112	65 610
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	27 591	15 065	62 365
Anskaffelseskost pr.31.12	87 480	2 108	1 047	3 245
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 496	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 751	2 108	1 047	3 245
Bokført verdi pr.31.12	63 729	0	0	0
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Power 2 stk. bærbare PC-er	Staypro - 8 varmepumper	Hagemøbler - Picnic spesial grønn 2 stk	Kontorstoler 3 stk. C-Ergo Comfort Air
Anskaffelseskost pr.01.01	21 550	42 488	47 125	22 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	41 095	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 550	1 393	47 125	22 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 183	0	9 425	4 500
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 477	1 393	10 839	4 975
Bokført verdi pr.31.12	13 073	0	36 286	17 525
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	4	4

	Eplehuset - mobiltelefon - Tonning	Mitsubishi miniventilasjon - 12 stk	Honda HSS ETD - Brøytemaskin	Lekeplass div.utstyr - 2024
Anskaffelseskost pr.01.01	20 328	68 626	0	0
Årets tilgang	0	0	74 021	601 034
Årets avgang	0	66 338	74 021	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 328	2 288	0	601 034
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 776	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 179	2 288	0	0
Bokført verdi pr.31.12	12 149	0	0	601 034
Anskaffelsesår	2023	2023	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	5

	Overvåkingskamera Trimrom	Lekeplass 2023/2024
Anskaffelseskost pr.01.01	62 268	0
Årets tilgang	0	765 800
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 268	765 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 454	153 160
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 936	153 160
Bokført verdi pr.31.12	38 332	612 640
Anskaffelsesår	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5

I løpet av 2024 er det foretatt en opprydning i lagets anleggsregister, slik at dette er oppdatert med hva som faktisk finnes av fysiske driftsmidler i laget.
Som følge av dette er kr. 394 474 ført opp som Tap avgang driftsmidler.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	13 689	8 352	20 000	20 000
5901	Gaver ansatte	4 270	12 626	10 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	3 645	3 794	10 000	0
5903	Gaver til beboere	3 255	2 700	0	0
5915	Overtidsmat	658	2 218	0	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	9 264	0	0	9 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	199 712	173 608	60 000	200 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	44 203	99 382	35 000	15 000
5990	Andre personalkostnader	6 809	0	0	1 000
5995	Andre sosiale kostnader	4 300	46 068	12 000	2 000
6300	Møtekostnader	28 674	21 256	0	20 000
6301	Leiekostnader	0	0	50 000	0
6326	Snømåking og brøyting	45 429	121 611	80 000	50 000
6335	Containerleie/ -tømming	154 887	132 285	150 000	160 000
6336	HMS	34 296	36 016	25 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	21 063	72 130	10 000	25 000
6360	Renhold og mattleie	1 056 694	1 026 857	1 000 000	880 000
6362	Maskiner og utstyr	0	43 187	10 000	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	22 500	31 313	30 000	30 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	232 060	302 143	100 000	220 000
6370	Garasjer	15 765	53 549	0	15 000
6371	Grendahus/miljøkafe	10 140	23 968	10 000	50 000
6372	Heis	62 687	56 788	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	11 723	52 696	150 000	25 000
6375	TV/Internett	2 145 720	1 929 768	2 000 000	2 146 000
6377	Vakthold	83 478	82 830	50 000	83 000
6390	Andre driftskostnader	2 325	15 000	0	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	186 234	185 391	200 000	200 000
6400	Leie maskiner og utstyr	189 834	81 099	50 000	190 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	37 854	51 421	37 000	38 000
6630	Egenandel ved skade	12 000	20 000	50 000	50 000
6800	Kontorkostnader	31 442	21 912	25 000	32 000
6840	Tidsskrifter, fagliteratur	374	0	0	500
6845	Kopiering	2 000	8 703	0	0
6860	Kursutgifter	148 512	55 439	200 000	0

Dokumentet er elektronisk signert

6900	Telefonutgifter	18 760	24 947	25 000	25 000
6906	Internett/bredbånd	0	4 265	10 000	0
6940	Porto	4 949	5 329	2 500	2 500
6975	Annonse & markedsføring	1 100	0	0	1 000
7000	Drivstoff	101 121	136 403	120 000	50 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	99 360	32 909	30 000	60 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	0	1 400	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	112	1 000	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	1 403	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	3 234	7 167	10 000	4 000
7140	Tjenestereiser	0	0	10 000	0
7420	Gaver	0	4 360	0	0
7740	Øreavrunding	-3	76	0	0
7770	Bankgebyr	11 292	6 151	0	15 000
7779	Andre gebyr	7 206	9 686	0	10 000
7782	Kostnader bomlfø	19 646	16 653	0	20 000
7790	Andre kostnader	2 528	0	0	0
Sum driftskostnader		**5 094 888**	**5 028 970**	**4 682 500**	**4 786 000**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	628	34 592	30 000	1 000
6502	Brannvernutstyr	0	245 291	200 000	0
6503	Annet driftsmateriell	89 018	115 795	60 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 535	486 755	100 000	10 000
6506	Porttelefon!	68 356	0	0	60 000
6510	Verktøy og redskap	135 303	349 602	375 000	50 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	10 000	0	0
6540	Inventar	9 784	49 208	25 000	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	25 732	500 000	0
6553	Abonnement og lisenser	852 341	457 020	0	100 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 159 966**	**1 773 995**	**1 290 000**	**271 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	370 765	82 294	75 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	841 812	759 372	1 150 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	348 223	220 828	150 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	454 161	292 096	150 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	191 791	76 098	75 000	100 000
6606	Vedlikehold garasjer	4 462	0	75 000	10 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	30 000	0
6614	Vedlikehold maling	1 096 803	931 677	80 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	199 736	65 818	0	100 000
6616	Vedlikehold tak	4 209 788	2 556 400	200 000	300 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	372 080	206 483	75 000	250 000
6635	HMS og brannvernkostnader	460	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**8 090 079**	**5 191 067**	**2 210 000**	**1 670 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6641	Rørfornying rehabilitering	0	57 095	0	0
6642	Energioptimalisering rehabilitering	140 183 015	139 487 223	60 000 000	86 270 000
6644	Påkostning utvidelse balkonger	-140 183 015	-21 434 900	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**118 109 418**	**60 000 000**	**86 270 000**

Hele rehabiliteringskostnaden i 2024 er ført som påkostning bygning. Endelig fordeling mellom kostnad og aktivering/påkostning foretas når rehabiliteringsprosjektet er avsluttet.

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	74 983 421	6 849 118	1 310 410
Årets tilgang	140 183 015	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	215 166 436	6 849 118	1 310 410
Bokført verdi pr.31.12	215 166 436	6 849 118	1 310 410
Anskaffelsesår	1975	1975	1975

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	355 528 913	215 500 909
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	223 325 965	83 142 950

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-133 914 354	-125 395 989

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,62%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2001	62 560 000	
Nedbetalt tidligere	40 764 437	
Nedbetalt i år	2 593 794	
Lånesaldo 31.12		19 201 769
Beregnet innfrielsesdato: 28.04.2031		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,62%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2001	33 680 000	
Nedbetalt tidligere	21 125 665	
Nedbetalt i år	1 329 601	
Lånesaldo 31.12		11 224 734
Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,62%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	23 760 000	
Nedbetalt tidligere	14 741 616	
Nedbetalt i år	920 564	
Lånesaldo 31.12		8 097 820
Beregnet innfrielsesdato: 26.04.2032		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 41 år		
Låneopptak 2023	160 954 727	
Låneopptak 2024	135 998 526	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		296 953 253
Beregnet innfrielsesdato: 13.01.2064		

Dokumentet er elektronisk signert

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2024	9 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	126 563	
Lånesaldo 31.12		8 873 437
Beregnet innfrielsesdato: 04.04.2049		
Sum langsiktig gjeld		**425 826 690**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til Husbanken	12 212 656
Gjeld til Handelsbanken	7 874 967

Det største lånet i Handelsbanken har en avdragsprofil på 41 år samtidig som lånet har en løpetid på 3 år. Dette lånet forfaller til betaling 30.12.2027. Resterende lån i Handelsbanken har en avdragsprofil på 25 år og en tilsvarende løpetid.

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13521164-30	108	42 284	4 566 672
	164	39 583	6 491 612
	80	35 594	2 847 520
	3	33 996	101 988
	128	32 781	4 195 968
	8	31 617	252 936
	1	28 074	28 074
	13	24 927	324 051
	16	24 555	392 880
Lån Husbanken 13521164-40	108	24 718	2 669 544
	164	23 139	3 794 796
	80	20 807	1 664 560
	3	19 873	59 619
	128	19 163	2 452 864
	8	18 482	147 856
	1	16 411	16 411
	13	14 571	189 423
	16	14 354	229 664
Lån Husbanken 13521164-50	108	17 832	1 925 856
	164	16 693	2 737 652
	80	15 011	1 200 880
	3	14 337	43 011
	128	13 825	1 769 600
	8	13 334	106 672
	1	11 839	11 839
	13	10 512	136 656
	16	10 355	165 680

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267299901	108	653 917	70 623 036
	164	612 149	100 392 436
	80	550 455	44 036 400
	3	525 739	1 577 217
	128	506 963	64 891 264
	8	488 953	3 911 624
	1	434 156	434 156
	13	385 491	5 011 383
	16	379 743	6 075 888

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 543 599**	**6 489 264**
Periodens resultat	-8 518 365	-119 777 681
Årets avskrivninger	1 470 685	1 469 560
Årets investeringer	-675 055	-3 045 359
Opptak lån	144 998 526	179 149 436
Avdrag lån	-4 970 522	-41 306 720
Endring verdi tomt/bygning	-140 183 015	-21 434 900
Andre poster som påvirker disp.midler	394 474	0
Endring i disponible midler	**-7 483 272**	**-4 945 665**
Disponible midler 31.12.	**-5 939 673**	**1 543 599**

Borettslaget har i 2025 tatt opp mer lån for å dekke løpende forpliktelser.

Dokumentet er elektronisk signert

12-472 Årsregns...

Name	Date
Strømmen, Stig	**2025-06-06**

Identification

bankID Strømmen, Stig

Name	Date
Wanjama, David Macharia	**2025-06-06**

Identification

bankID Wanjama, David Macharia

Name	Date
Herland, Gunn Fluge	**2025-06-06**

Identification

bankID Herland, Gunn Fluge

Name	Date
Ekroll, Lilly	**2025-06-06**

Identification

bankID Ekroll, Lilly

Name	Date
Slåen, Viktoria	**2025-06-06**

Identification

bankID Slåen, Viktoria

Signicat

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

Årsmelding kladd

2 - Informasjon fra styret 2023

2.1 - Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2.2 - Styrets sammensetning

Styreleder: Lilly Ekroll, Nordre Toppe 33, Granlia 19.

Nestleder: Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43,

Styremedlem: Gunn F Herland, Nordre Toppe 35

Styremedlem: David Macharia, NordreToppe 52

Styremedlem: Stig Strømmen, Marikollen 22

Varamedlem: Juma Nils Mutabazi, Nordre Toppe 11

Varamedlem: Rosa Ivorra, Marikollen 26

2.3– Årsrapport for 2024

2.3.1 |Økonomi vedrørende opptgradering av balkonger

LEGG INN BUDJETT FRA BE

2.3.2 –Gjeldende refusjonsatser ved oppussing av bad

Det er fattet vedtak på følgende refusjons satser:

Rør i rør kr. 15 000,-

Sluk: inntil kr. 6000,-

Egenandel for skifte av varmtvannsbereder er kr. 5000,-

2.3.3 - Avtaler

Borettslaget har fortsatt disse avtalene:

- Aneo El bil lading
- Parkeringsselskap VESTPARK AS med appen UNUM
- Anticimex, skadedyr
- Strømleverandør er byttet til Fjordkraft
- Service avtale når det gjelder varmepumpene vil være på plass når oppgraderingen er ferdig.
- EIR, vasking av fellesarealer, dette er nå byttet til Cares i juni 2025.
- Infoskjermene
-

2.3.4 - Drift

- TBL har nå totalt 4 heltidsansatte og 1 deltidsansatt.
- (1 sekretær, 1 ledende vaktmester, 2 vaktmester assistenter og 1 som vasker etter utleie på Grendahuset og Barnetreffet).
- Grøntanleggene har styret fortsatt fokus på, så lenge oppgraderingen pågår avventes det med eventuelle ny anskaffelser, planting da grøntanlegg rundt de ferdigstilte blokkene blir ferdigstilt av Entreprenør.
- Giftfri bekjempelse av skadedyr, Borettslaget bruker Anticimex.
- Det blir IKKE satt ut containere i borettslaget i år.
- Miljøbussen er bestilt til fredag 31. oktober 2025, dette var første ledige dato. Det vil bli gitt nærmere informasjon om hvor miljøbussen vil stå parkert og tidspunkt.
- Det er satt i gang tiltak mot måker. Borettslaget har to blokker som har prøveprosjekt med «måkepigger» montert på takbeslag. Det er kommet tilbakemelding på at dette ikke førte frem, måker har laget rede der det var satt ned måkepigger. Styret ser på andre alternativer.
- HMS jobbes det med hver eneste dag.
- Arbeidsmiljøet i Toppe Borettslag er viktig, og det jobbes kontinuerlig med å ivareta miljø og ansatte.
- Det jobbes med å få på plass merking av den enkelte leilighetsdør i hele borettslaget. Dette skal drift ordne.
- Drift har tatt inn benker og fått dem pusset opp og malt. Dette vil de fortsette med til alle benkene er blitt malt.
- Hundegården er nå en flott plass å lufte hundene, etter at vi valgte å låse port og gjøre den tilgjengelig for medlemmer. En av andelseierne har påtatt seg å etterse at hundeluftegården holdes ren, velstelt.

2.3.5 - Annet

- TBL har følgende utvalg: Parkeringsutvalg, TV/internett utvalg, og miljøutvalg, grønt utvalg etableres når oppgraderingen av borettslaget er ferdig og entreprenør har tilbakestilt rundt blokkene.

- 01.12. 2024 Julegateåpning. Dette er blitt et populært årlig arrangement.

2.3.6 - Trimlokalet

Er godt besøkt med 140 betalende medlemmer. Lokalet er godt utstyrt og ble oppgradert med en del nytt utstyr i 2023. Informasjon og bilder ligger på TB sin hjemmeside

Åpningstider: Man-Fre. kl. 06.00 – 22.00 og Lør – Søn. kl. 08.00 – 22.00.

Det henstilles om at barn er i følge med foreldre/voksne. Det er tilrettelagt for lek i egnet lekekrok. Det er ikke tillatt å la barn bruke trimrommet uten tilsyn av voksne. Personer under 14 år som ønsker å benytte treningsrommet skal være i følge med foresatte. Personer under 18 år som ønsker å bli medlem må ha samtykke fra foresatte.

Ved feil eller mangler på utstyr, send en e-post til styrekontor@toppeborettslag.no.

2.3.7 - Kommende periode

- Miljøutvalget har tilbud om å benytte «barnetreffet» til aktiviteter for barn.
- Det er sendt forespørsel til tre Elektrofirma, som kan levere en ekstra kurs til høyblokkene og til de andelshavere som ønsker en ekstra kurs ut på balkongen. (Bravida, Høva og ÅTG).
- Styret har hatt møte med Låssenteret i for å undersøke muligheten til kodelås på inngangsdøren til leilighetene, vi venter på et tilbud og vil da sende dette ut til alle.
- Styret ønsker i løpet av høsten å få i gang lokalet for ungdommer i NT 50
- Det vil jobbes med å gjenåpne kafe som vi hadde tidligere på Grendahuset.

2.4 - Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret hatt 47 ordinære styremøter.

Parkeringsutvalget: 24

Øvrige møter: 15

Innlåsing med politi/sykebil: 4

Informasjonsmøter: 11

Bygge møter: 15

Vernerunder: 24

Overlevering vedrørende ferdigstilling av oppgradering balkonger: 11 bygg

Styret har deltatt i Ladegruppen Bergen, der en har jobbet inn mot Aneo for å få en bedre løsning for andelseierne i TBL og andre borettslag og sameier.

I tillegg har en hatt en del arbeidsmøter og befaringer i forbindelse med oppgraderingen av balkonger.
Styret har hatt jevnlig kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

I tillegg til styremøter, har styret avholdt møter med leverandører, informasjonsmøter med andelseiere, andre samarbeidspartnere, juridisk assistanse, samt oppgangsmøter.

2.5 - Arrangementer

Det foregår mye god aktivitet i TBL med fokus på å skape gode relasjoner og trivsel blant store og små.

Julegateåpning 1. desember. Dette er blitt et årlig arrangement som er svært populært.

Barnetreffet
Aktivitet for barn, fast åpent første lørdag i måneden, men ved ledig kapasitet får en to slike aktiviter pr måned.
Aktiviteter: maling, brettspill, sjakk, puslespill, smykkelaging, arbeide med modellkitt og trolldeig m.m.
Sommeravslutning 21 juni med utstilling
Alle er velkommen.

Turgruppen vandrer i nærområdene og en ønsker at dette skal starte opp igjen. De har avsluttet med kaffe og te i Grendahuset.

Nabosamling i Grendahuset
Nabosamlinger i Grendahuset håper en at en vil komme i gang med igjen.
Noen som vil bidra, ta kontakt med miljøutvalget.

Gjenbruksmarked

Hvis noen har lyst å ha gjenbrukskafe, så ta kontakt med Miljøutvalget.

Vi mener da at den enkelte tar med seg det som den vil selge/bytte med andre.

Kaffe /te og lett bevertning

2.6 – Oppgradering

Oppgraderingen av balkongene startet i juni 2023. Fremdriften er god og fremdriftsplanene følges. I løpet av 2024 er det påbegynt oppgradering på to ulike bygningstyper som innebærer god fremdrift og mulighet for tidligere ferdigstillelse. Prosjektet har egen hjemmeside. I januar 2025 var det noe forsinkelser på leveranser som gjør at en ligger litt etter skjema.

Der hvor oppgraderingen er ferdig, kan den enkelte beboer gå inn på Enova energimerking og få energioppgradering på leiligheten.

2.7 - Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor har vært KPMG.

2.8 - Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 521 leiligheter, fordelt på høyblokker, lavblokker og punkthus.

Samt 1 utleieleilighet.

TBL har to forsikringer:

- Hoved polise 89405108 (Gjensidige forsikring).
- Helseforsikring & Inventar: SP0002902374 (IF Skadeforsikring).

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko pr. 01.01.24 hos Gjensidige forsikring AS.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i bolig innenfor opprinnelig bygge volum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. I tillegg omfatter forsikringen borettslagets bil, maskiner og forsikring for ansatte m.m.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandeler ved skader har i 2024 utgjort kr.12.000

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med Styremedlem Gunn Herland, slik at skademeldingen kan bli sendt forsikringsselskapet.

I 2024/2025 har 39 av borettslagets boliger blitt omsatt.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.
Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Bergen Kommune har kjøpt enda en leilighet i Toppe B/L. Selger er selv ansvarlig for å fremskaffe tilstandsrapport og takst på leilighet før salg.

Borettslaget eier også en utleieleilighet i Nordre Toppe 60.

2.9 - Borettslagets lån og lånevilkår

Toppe Borettslag har 3 lån finansiert gjennom husbanken og lån i Handelsbanken i 2023/2024.

Viser til vedlagt regnskap.

Vedlegg 1

Note 11 - Rehabilitering 150 enheter

Rehabilitering tak, fasader, balkonger og ventilasjon	Utførende	2024
Prosjektledelse byggefase	Kepla AS	2 225 060
Prosjektledelse skadeoppfølging	Kepla AS	93 009
Prosjektledelse beboeroppfølging	Kepla AS	50 805
Prosjektledelse ekstra oppfølging	Kepla AS	0
Prosjektering	Kepla AS, Link	51 459

2.364.123

Vedlegg 2 A

Norlandia
BARNEHAGENE

Erstatningsareal:

Alternativ 1

Gjerde inn en transportsone bort mot lekeplass som vi i dag bruker, og gjerde inn område som markert på bilde under. Sorte markeringer er porter. Permanent bodbygg på ny lekeplass må settes opp (erstatning for container).



Vedlegg 2B

Norlandia
BARNEHAGENE

Alternativ 2

Gjerde inn markert areal (ca 300m2) og opparbeide lekeplass på område. To porter markert i sort.



1

Orientering til andelseierne i Toppe borettslag om manglende utstyr og omorganisering av driftsavdeling.

I november 2024 innkalte styret i Toppe borettslag til **ekstraordinær generalforsamling** (EOGF). Formålet var å be generalforsamlingen om mandat til å midlertidig ivareta noen av oppgavene som tidligere daglig leder hadde i borettslaget, etter at vedkommende ble avskjediget høsten 2024.

Styret kunne ikke på dette tidspunktet gi informasjon om forhold rundt den pågående prosessen. Styret kan nå opplyse at det dreier seg om alvorlige forhold om forsvunnet utstyr som tidligere daglig leder Eirik Tonning har blitt bedt om å redegjøre for. Han benektet høsten 2024 enhver kjennskap til forsvinning av verktøy og anleggsutstyr fra Toppe borettslag. I skriftlig tilsvar den 4 nov 2024 stiller han seg ***«helt uforstående til anklager om at han skal ha stjålet verktøy eller øvrig utstyr fra Toppe».*** Han har videre bekreftet i retten, hvor han vitnet i sak mot tidligere styreleder, at det er en pågående sak mellom han og borettslaget.

Nye opplysninger om forsvunne kostemaskiner og tilbud om tilbakebetaling fra tidligere daglig leder til Toppe borettslag.

Styreleder Lilly Ekroll har etter sykemeldingen, klart å spore opp en del av anleggsutstyret som var forsvunnet fra Toppe borettslag, deriblant to stk kostemaskiner av typen Egolmen. Den ene har blitt solgt til et borettslag i Oslo og den andre maskinen ble solgt gjennom auksjon. Nå vedgår Tonning i skriftlig tilsvar den 28.01.2025 at han har gjort ***«feil»*** og tilbyr seg å tilbakebetale borettslaget verdien av kostemaskinene. Det viser seg at tidligere daglig leder fikk den ene kostemaskinen gjennomgått og klargjort for salg i april 2023 hos Proffia as, som er forhandler av disse maskinene i Bergen. Faktura som Toppe mottok den gang fra Proffia as var på kroner 62 379,- og merket «klargjøring for salg». Kostemaskinen ble kort tid etter solgt til et borettslag i Oslo for kroner 234 000,- den 11 mai 2023, uten at Toppe borettslag mottok oppgjør fra salget. Salgssum av maskinen skulle vært innbetalt til Toppe borettslags konto og bokført i vårt regnskap. Det ble den aldri. Den andre kostemaskinen ble sendt til Proffia AS for reparasjon den 26.01.2024 for kr 25.911 – uten at dette var kjent for styret og styreleder. Senere i 2024 ble denne maskinen lagt ut for salg **(på auksjon)** igjen uten at styret og styreleder var kjent med dette. Dette ble

avdekket av styreleder etter at aksjonen hadde funnet sted, at en mindre entreprenør hadde fått tilslaget på sitt bud på kroner 65 000,-. Toppe har ikke

mottatt noe oppgjør fra dette salget, som Tonning benektet enhver kjennskap til etter at han ble avskjediget høsten 2024.

Styret bemerker at en ny kostemaskin i dag, med samme utstyr koster over 1,2 millioner kroner. Iflg opplysningene fra kjøper av kostemaskinen var det Tonning som overleverte maskinen til han.

Uløste forsvinninger av verktøy og anleggsutstyr

Toppe borettslag mangler i dag 2 stk nye Honda snøfresere som ingen av våre ansatte på driftsavdelingen har hatt kjennskap til. Disse er iflg faktura og leverandør hentet ut av tidligere daglig leder. Våre ansatte har vinteren 2024 etterlyst denne type maskin direkte til Tonning, med bakgrunn i de snømengder vi hadde i Bergen denne vinteren. Gjennomgang av faktura viser imidlertid at den første snøfreseren ble hentet **ut allerede høsten 2023 og den andre i feb 2024** av Tonning. Styret finner det vanskelig å forstå at tidligere daglig leder, har valgt å ikke opplyse om at han har gått til innkjøp av snøfreserne til de ansatte på driftsavdelingen, som måtte leie inn eksterne maskiner vinteren 2024. Styret har for ordens skyld innhentet skriftlig bekreftelse fra samtlige av våre ansatte, hvor de bekrefter at de ikke har sett eller hørt noe om snøfreserne som tidligere daglig leder har hentet ut fra to ulike forhandlere og fakturert Toppe brl. ***Tonning opplyser i skriftlig tilsvar fra 6 september 2024 gjennom sin advokat at «han ventet med å orientere de ansatte» om at han hadde kjøpt 2 snøfresere «til senere bruk evt hvis det kom mer snø».*** Styret finner dette svært påfallende og jobber med å avdekke hvor snøfreserne på hhv kr 74 021,- og kr 65 610,- har tatt veien.

Det er totalt forsvunnet verktøy og anleggsutstyr på Toppe for ca 1 million kroner som er fordelt på mindre verktøy og anleggsmaskiner. Det er utarbeidet en utstyrsliste som er oversendt politiet. Styret tar forbehold om nye forhold.

Forslag om opprettelse av et utvalg for innkjøp og kontroll av utstyr.

Bakgrunnen for at styret ønsker å etablere et eget utvalg for innkjøp og kontroll av utstyr, som styret fremmet forslag om på EOGF i nov 2024 vil bidra til å ivareta verdiene i maskinparken på Toppe. Dette forslaget møtte imidlertid

motstand. En av de fremmøtte andelseierne mente at dette var en jobb for de ansatte i borettslaget. Vedkommende viste til egen arbeidsplass, hvor de ansatte ivaretar verktøy og anleggsutstyr. Forslaget fra styret ble dessverre nedstemt. Styret bemerker at det er betydelig forskjell mellom et borettslag og et selskap som driver næringsvirksomhet.

Forslaget om et utvalg for innkjøp og kontroll av utstyr, vil bli fremmet på nytt av styret, slik at andelseierne kan bidra i å følge opp anleggsutstyret som andelseierne finansierer.

Endringer i roller knyttet til rehabilitering og driftsavdelingen

I EOGF før jul i fjor fikk styret mandat til å ivareta midlertidig noen av oppgavene tidligere daglig leder hadde i en overgangsfase, inntil styret fikk omorganisert driftsavdelingen. Det ble vedtatt at Arild Midtun fra Midtun Consulting as skulle engasjeres som faglig ansvarlig for oppfølgning av byggetekniske forhold og skal ivareta rollen som byggherreombud for rehabilitering på Toppe brl sammen med byggmester Roger Myksvoll. Styreleder Lilly Ekroll overtok midlertidig administrasjonen av driftsavdelingen inntil vi fikk etablert og ansatt ny ledene vaktmester. Lilly Ekroll overtok også rollen som prosjektleder av byggegruppen etter Tonning. Midtun og Ekroll representerer borettslaget i byggemøter med entreprenør og andre aktører. De følger opp HMS krav og deltar på vernerunder. De innkaller og avholder egne oppstartsmøter med den enkelte blokk og koordinerer tilkomst og fremdrift. Begge deltar på overleveringer i prosjektet, hvor det kontrolleres at leveranse og kvalitet er oppfylt. Overlevering gjennomføres på hver enkelt leilighet sammen med entreprenørene. Alle møter i bygge gruppen og overlevering med entreprenøren foregår på dagtid. Lilly Ekroll mottar brutto kroner 25.000 pr måned i betaling for tapt arbeidsfortjeneste. Dette er tidsbegrenset frem til prosjektet med balkonger ferdig.

Status i saken mot tidligere daglig leder.

Styret understreker at det har vært en veldig krevende sak for styret og styreleder, ettersom tidligere daglig leder hadde høy tillitt blant beboerne og styret i borettslaget. Styreleder har hatt betydelig merarbeid ut over å ivareta styrelederrollen, da hun over natten ble tvunget til å ta tak i administrasjon og driftsoppgaver i driftsavdelingen. I tillegg til oppfølging av rehabiliteringsprosjekt, etter at tidligere daglig leder ble avskjediget.

Disse oppgavene er nå fordelt. Gunn Herland har påtatt seg ansvar som HR og personal ansvarlig for ansatte i Toppe Borettslag og følger opp våre ansatte, blant annet avklarer ferieavvikling, følger opp sykemeldinger og rapporterer til NAV. Hun har i tillegg ansvar for oppfølgning av forsikringssaker. Hun har bakgrunn fra administrasjon, HR, lønn og regnskap. Gunn Herland får brutto kr 9.000 pr måned for tapt arbeidsfortjeneste, da disse oppgavene må følges opp på dagtid og ligger utenfor styreoppgavene. Styret jobber med å finne en varig ordning på hvem som skal ivareta disse oppgavene.

Styret ønsker ikke å ansette ny daglig leder i driftsavdelingen, men vil i stedet ha en ledene vaktmester i Toppe borettslag. Vi har ansatt en ledende vaktmester i driftsavdelingen som heter Andreas Marteng. Han er nå etablert og fungerer meget bra.

Advokat Håkon Hauken har ledet oppsigelses prosessen av tidligere daglig leder på vegne av Toppe borettslag. Han deltok på EOGF før jul i fjor, hvor **Paul Jacobsen** i forkant av EOGF forsøkte å fremsette alvorlige injurierende påstander mot styreleder, som ble avdekket som oppkonstruerte. Kontroll av påstandene med deltagelse fra advokat og styrerepresentanter, avdekket at påstandene fra Jacobsen var rett og slett oppdiktet i den hensikt å skade styreleder privat. Saken ble tatt opp direkte med Jacobsen under EOGF, som ble avholdt og dokumentert. Det er krefter som forsøker å påvirke styrets oppfølgning av sakene mot tidligere styreleder, vedtatt av flertallet i GF i 2022 og styrets oppsigelse av tidligere daglig leder. Dette er svært alvorlig, noe styret vil forfølge og ta opp i den pågående politietterforskningen. Saken om de forsvunne anleggsmaskinene er politianmeldt og under etterforskning. Styret avventer resultat fra etterforskningen og forholder seg til konklusjonen fra Politiet. Det er styrets plikt å påse at denne type forhold blir politianmeldt. Det vil være Generalforsamlingen som avgjør hva som skal gjøres videre når resultat av politietterforskningen foreligger.

Advokat Raftevoll AS ble engasjert i Toppe Borettslag av tidligere daglig leder, Eirik Toning i forbindelse med en personalsak tidlig i 2022 og har siden vært engasjert i Toppe borettslag og deltatt på generalforsamlinger.

Styret oppfordrer alle andelseiere om delta på generalforsamlingen den 28 mai.

Dette til orientering. Mvh. Styret i Toppe Borettslag

Referat etter Informasjonsmøter i Toppe Borettslag april 2025.

Orientering fra styret
Det ble innkalt og avholdt informasjonsmøter over flere dager (02.04- 10.04 2025) pga begrensinger i antall plasser i møte lokalet.
Styreleder Lilly Ekroll ønsket velkommen og ga ordet videre til styremedlem Stig Strømmen som ledet møtene. Styret orienterte om utsendt brev fra advokat Raftevoll i sak mot tidligere styreleder. Brevet som er utsendt til alle andelseiere ble opplest i sin helhet av styreleder. Styremedlem Gunn Herland orienterte om oppsigelse av tidligere daglig leder og bakgrunnen for at styret ikke kunne kommentere om situasjonen på et tidligere tidspunkt. Saken er opplyst andelseierne i eget skriv.

Mangler og feil på garasjeanlegg
Arild Midtun fra Midtun Consulting AS er engasjert som faglig rådgiver og byggherreombud på rehabiliteringen på Toppe. Styret har i tillegg gitt Midtun i oppdrag å kartlegge konsekvensene av mangler og feil på arbeid utført av selskapet Norcore, et utenlandsk NUF registret selskap, som tidligere styreleder engasjerte. Midtun gjennomgikk rapporten og de funn han har avdekket på garasjeanleggene. Han opplyste om **alvorlige feil og mangler ved utført rehabilitering på garasjeanleggene**. Feilene medfører en eskalering av rustangrepp i stålarmeringen inne i betong dekker som svekker bære evnen på dekkene over tid. Årsaken til dette er entreprenørens bruk av feil maling som ikke er diffusjonsåpen «ikke slipper ut fukten» og at malingen er feilaktig påført på alle sider av betongdekkene som medfører at fukt blir kapslet inn og stående inne i betongdekkene. Konsekvensen av at fukt blir stående inne i betongen er spesielt uheldig på vinteren, da vannet inne i betongen fryser og sprenger løst betongflak som vil falle ned på parkerte biler, i verste fall personer. Det er kommet inn rapporter på at betong har løsnet og dette vil sannsynligvis øke i omfang i årene fremover. Selskapet Norcore har ikke hatt nødvendig kompetanse om betong og betongrehabilitering. Toppe brl må blant annet fjerne påført Epoxy-maling på undersiden av betongdekker og søyler, slik at fukten slipper ut av betongen. Dette arbeidet er svært krevende, da det må benyttes sandblåsing for å fjerne malingen. Midtun anbefaler borettslaget å utarbeide en utbedrings-plan for hele garasjeanlegget i sone 1 og 2 innen kort tid.
Videre mangler det brannprosjekterting av arbeidene, som er nødvendig dokumentasjon ved rehabilitering av garasjeanlegg. Dersom det oppstår brann, vil malingen frigi **giftige gasser** som kan utgjøre livsfare ved innånding. Med el-bilens inntog er dette spesielt viktig å ivareta, da brann fra elbilene er svært krevende å slukke. Dessverre vil borettslaget bli holdt ansvarlig for de mangler og feil som Norcore har påført borettslaget.

Midtun opplyser at andre borettslag som får utført denne type betong rehabilitering benytter selskaper med spesialkompetanse på betong som for eksempel Stoltz Røthing AS i Bergen. Garasje anlegget i sone 2 lider av manglende prosjektering og dokumentasjon, mangler ved utførelse og kontroll av utført arbeid. Midtun karakteriserer arbeidene som er utført av Norcore som grovt uaktsom og anbefaler at

det iverksettes tiltak for å utbedre videre følgeskader. **Faglig leder Håkon Winterseth hos brann ingeniør firma; Firesafe as uttaler at bruk av epoxy innvedig i et garasjeanlegg av denne typen er ulovlig.**

Rehabilitering av balkonger
Nils Torsvik fra Balkongentreprenøren orienterte om at balkongene skal benyttes som et uteareal i samsvar med innsendt søknad og godkjennelse i Bergen Kommune. Balkongene er godkjent som en åpen balkong med mulighet for lukking. Han opplyste videre om at det **ikke kan tilkobles nye energikrevende apparater som varmeovner eller elektrisk grill på samme kurs som varmepumpene**, da dette vil kunne påføre skader på varmepumper pga overbelastning. En må enten slå av varmepumpen eller etablere ny kurs til energikrevende apparater. Det ble presisert fra Torsvik at **de av andelseierne som ev har utført ombygging av leilighetene og eventuelt omlegging av elanlegg, uten at det er benyttet autorisert elektriker må melde dette inn til styret eller kontakte godkjent el firma for godkjenning.** Det vil bli mulig å bestille en ekstra 16 amperes kurs ute på balkongen, som kan brukes til for eksempel elektrisk varmelampe/ovn eller en elektrisk grill. Styret skal undersøke med tre ulike leverandører hva dette vil koste for den enkelte, da flere ønsker tilbud på ekstra el kurs.

Oversikt over leveranser av balkonger
Styret har vektlagt at leveransene skal være **mest** mulig **lik** under oppgraderingen. Det er tre ulike blokk-typer hvor alle balkonger er over 12 m2 og tilpasset arkitektonisk den enkelte blokk type.

	høyblokkene	lavblokkene	punkthusene
varmepumpe	X	X	X
Teppe	X		
Lås på vindu	X		
Balkong med mulighet for lukning	X	X	X
Hel klimavegg (glassvegg)	X		
Isolering/klimavegg mot vegg	X	X	X
Rømningsluke ved brann via nabobalkong	X		
Stikkontakt 16 ampere	X		
Asbestsanering på vegg ved balkong dør	X	X	X
Maling på kortveggene på balkong	X		
Undertak i hvit aluminium	X		

Lamper og balkongskyvedører er installert i alle leiligheter

Renteutvikling og prisøkning på leiligheter
Styret registrer at leilighetene som er solgt i Toppe borettslag det siste året har hatt en betydelig prisøkning. Nye EU krav om16 prosent kutt i energiforbruk i boliger frem til 2030 er vedtatt av den norske regjeringen og vil påvirke husleien for de fleste som eier bolig. EU kravene er ivaretatt på oppgraderingen Toppe nå gjennomfører. Tollkrig og vedvarende vekst i prisnivået (inflasjon) vil medføre økte kostnader for boligeiere som utsetter oppgraderingen. Sentralbanken har anslått to rentekutt for inneværende

år. Toppe har kun økt husleien med 1350 pr måned for oppgraderingen som er pågående.

Containere
Det har en gang i året blitt leid containere til bruk for andelshaverne og dette har vært et populært tilbud. Dessverre var det mange som ikke sorterte avfallet til rette containere, og dette førte til høyere kostnader enn forutsatt. Flere andelshavere har observert at det kom fremmede kjørende med lass til containerne. Dersom det var fullt, ble avfallet satt ved siden av containerne. Det ble også observert barn som gikk på leting inne i containerne og det skjedde en nestenulykke da en person nesten ble truffet av en uslkret kniv. Noe måtte gjøres. Et punkthus gikk sammen om å rydde og kjøre overskuddet av eiendeler opp til BIR. Borettslaget har to tilhengere, en liten og en bogey, som kan lånes av borettslaget. BIR har miljøstasjon i form av lastebiler som kjører rundt til ulike steder og henter boss som ikke skal i de faste containerne. Det går an å ha lukkede containere, men da må man ha vakter, og eventuelt egne åpningstider. Man risikerer likevel at noen setter bosset fra seg på utsiden.
Det kom også inn kommentarer om at fremmede benytter seg av de bosscontainerne som er til daglig bruk. Om det er mulig, ta bilde og sende til styret som kan ta det videre. Prøv å få med bilskiltet og nummeret på det. Det er til tider en utfordring med fulle containerne og noen ganger skyldes det at bosset ikke er skikkelig fordelt inne i containeren. Prøv å kaste posen, eller pappen, lenger inn på sidene slik at det pakker seg bedre. De nye containerne er lavere, noe som gjør at det på innsiden hoper seg opp mer enn i den høyere varianten. Noen containere, som i Marikollen, står slik at biler kan stoppe og lesse av uten å ha tilknytning til borettslaget. Det er ikke ønskelig å flytte containerne lenger opp i bakken, for da vil det bli en utfordring for en del eldre. Noen ganger ble containerne satt for langt inn i buskene så det var vanskelig å komme til. Ifølge styreleder hadde det også vært en utfordring med tømming av dunkene som står i et felles bossrom i høyblokken. Dette ble tatt opp med sjåføren, og det er nå nytt personell på bossbilene. Det har også vært utfordringer med at containere ikke blir tømt om sommeren, og da kommer fluene ganske kjapt og gjør avfallsleveringen ubehagelig.

IKKE KAST BOSS I CONTAINERNE TIL BALKONGENTREPRENØREN OG HINDENES, DA KOMMER DET EN VOLDSOM BOT, OG DEN BLIR SELVSAGT SENDT VIDERE TIL BORETTSLAGET!

Dersom man har spørsmål, ta kontakt med styret!

Nye vedtekter
På årets generalforsamling skal blant annet vedtektene til borettslaget gjennomgås. Noen av vedtektene er over 50 år gamle og kan trenge en oppdatering og fornying. Vedtektene ligger på hjemmesiden til Toppe borettslag (ToppeBorettslag.no). Vedtektene vedtas av generalforsamlingen og kan brukes til å begrense styrets fullmakt og pengebruk. Styret mener at det fra generalforsamlingens side må settes en øvre grense for hvor mye et styre kan bevilge seg til ulike aktiviteter, for å unngå sløsing av borettslagets midler slik det har blitt avdekket i tidligere saker.

Vi oppfordrer alle til å møte på **generalforsamling i Åsane kulturhus 28.05.2025 kl18.00**

REDEGJØRELSE I FORBINDELSE MED SAK FOR TOPPE BORETTSLAG MOT PÅL DYNDAL.

Styret i Toppe borettslag har bedt advokat Raftevoll om en skriftlig redegjørelse for deres begrunnelse om å trekke saken mot tidligere styreleder Pål Dyndal.

1. **Bakgrunn for saken, og opplysninger som ble kjent for saken.**

I ekstraordinær generalforsamling ved Toppe borettslag sommeren 2021, ble det gamle styret med Pål Dyndal avsatt og et interimsstyre for borettslaget ble midlertidig satt inn. Nytt styre ble konstituert høsten 2021. Det nye styret tok kontakt med advokatfirma Raftevoll AS, da de oppdaget en del foruroligende opplysninger knyttet til tidligere styreleder Pål Dyndal sine disposisjoner og transaksjoner. Dette gjaldt bl.a. betydelige utbetalinger til Norcor, et NUF foretak med hovedkontor i Polen, som var engasjert på Toppe borettslag av styreleder på vegne av borettslaget. Det ble etter hvert avdekket at Norcor ble drevet av Dyndals tidligere kollegaer. Dette selskapet ble engasjert til utførelse av rehabilitering på bla garasjeanlegg. Det ble videre avdekket at daværende styreleder Pål Dyndal, gjennom eget konsulentselskap fakturerte Norcor for konsulent tjenester. At styreleder i Toppe hadde et økonomisk samarbeid med entreprenøren anses som en alvorlig sammenblanding av roller som ikke var kjent for Toppe borettslag. *Det viste seg at Norcor ikke hadde nødvendig kompetanse på arbeidet de hadde påtatt seg for borettslaget. Styret som overtok etter Pål Dyndal forsøkte å oppnå kontakt med entreprenør for å følge opp reklamasjoner, uten at Norcor ville ta ansvar for arbeidet de hadde utført. Da arbeidstilsynet utførte uanmeldt kontroll på Toppe borettslag, av arbeidstakerne i Norcor, forlot de eiendeler og reiste ut av landet.* (dette ble oppdaget etter generalforsamlingen) Arbeidstilsynet utarbeidet en omfattende rapport om graverende forhold og krav om tilsvar fra Toppe borettslag på en rekke forhold. I denne perioden ble det benyttet betydelige ressurser på nedleggelse av driftsavdelingen som var tenkt overført til et annet polsk selskap med samme eiere som i Norcor, i påvente av at dette polske selskapet skulle bli godkjent av norske myndigheter tok de inn Bergen Vaktmester As. Daværende daglig leder Eirik Toning ble i denne sammenheng forsøkt oppsagt av Dyndal med bistand av advokatfirma Dalheim Rasmussen. I tillegg var det også brukt betydelige midler fra huskassen til private formål.

***Med deler av disse opplysningene vedtok generalforsamlingen i 2022, på en ekstraordinær generalforsamling at* det skulle reises erstatningssak mot Pål Dyndal. Generalforsamlingen traff dette vedtaket med 136 stemmer for og 33 stemmer mot.**

Nytt styret som overtok etter at Dyndal ble kastet på GF i 2021 videreførte imidlertid driftsavdelingen til daglig leder. Daglig leder var etter dette meget engasjert i å reise sak mot Pål Dyndal

2. **Second opinion**

Advokatfirma Raftevoll med advokat Carlsen-Raftevoll og advokat Håkon Hauken arbeidet tett opp mot tidligere daglig leder, Eirik Tonning. Tonning hadde et sterkt engasjement i saken og opplyste advokatfirmaet om hvilke krav som han mente at tidligere styreleder Pål Dyndal, urettmessig hadde disponert av borettslagets midler. Det ble reist sak mot Pål Dyndal høsten 2023.

Ikke lenge etter at stevning ble tatt ut, ble styreleder Lilly Ekroll sykemeldt. Hun var sykemeldt i februar til april 2024. I denne perioden tok tidligere daglig leder Eirik Tonning og konstituert styreleder kontakt med advokatfirma Ryger for å få innhentet en second opinion om rettssaken. Bakgrunnen for dette er uklart.

Etter det advokatfirma Raftevoll As kjenner til, har advokatfirma Ryger kun hatt tilgang til stevning og tilsvar når de gav sin second opinion. De hadde således ikke tilgjengelig alle dokumenter i saken når de skrev sin vurdering. Det er imidlertid vanskelig å vite hvilke andre opplysninger de hadde, da all kontakt med dem har gått gjennom tidligere daglig leder Eirik Tonning. Av vurderingen er det verd å merke seg at de mener at kravene var foreldet, uten at det fremkommer når styret i borettslaget fikk kunnskap om de disposisjoner som foranlediget stevningen. Videre skriver advokatfirma Ryger at sakens utfall vil kunne avhenge av hvordan parter og vitner vil forklare seg.

3 Generalforsamlingen

Denne ble avholdt sommeren 2024 og var ledet av advokatfirma Ryger AS. De stilte med to advokater, advokat Jentoft som var ordstyrer og advokat Kipagaard som referent. Dette var etter bestilling fra tidligere daglig leder Eirik Tonning og konstituert styreleder Espen Toppe, i den tid Ekroll var sykemeldt. Det var forventet at advokat Jentoft skulle orientere generalforsamlingen om sin second opinion vurdering, noe de valgte å ikke gjøre.

3. Hovedforhandling

Eirik Tonning, tidligere daglig leder i borettslaget var hovedvitne og vitnet under hovedforhandlingens 3. dag.

Han var den som hadde engasjert seg mest for å få til en ekstraordinær generalforsamling i 2022 for å få avsatt det forhenværende styret som tidligere hadde kjørt advokatprosess for å fjerne hans rolle i driftsavdelingen. Han var videre den som hadde framlagt hvilke krav som skulle bli krevd erstattet fra Pål Dyndal. Han var også en av dem som hadde bistått advokatfirmaet under fremdrift av saken. Han var av den grunn naturlig nok det mest sentrale vitne for borettslaget.

Under hovedforhandlingen snudde han tvert i forhold til det han hadde sagt tidligere, og forklarte seg på en helt annen måte. Dette bidro til at advokatene som førte saken for Toppe borettslag, vurderte det slik at saken måtte trekkes, og anbefalte dette for styret.

Det kom frem under hovedforhandlingen at Eirik Tonning nå var avskjediget fra Toppe borettslag og at det forelå en aktiv sak mellom ham og borettslaget.

4. Avslutning av sak.

Selv om man har brukt en del midler på saken som nå har blitt trukket, så har det også kommet noe positivt ut av saken. Man har fått bort en ukultur hvor det har blitt brukt mye midler som ikke har kommet andelseierne til gode. Denne korrigeringen i utøvelse av styreverv har vært nødvendig av hensyn til andelseierne i borettslaget og bør legge føringer for fremtidige styrer.

Styret arbeider med forsikringen for å se om den kan dekke noe av kravet.

Bergen 26.03.25
Cathrine Celsea - Raftevoll
notarius

Arbeidstilsynet

VÅR DATO
21.12.2020

VÅR REFERANSE
2020/42686

DERES REFERANSE

VÅR SAKSBEHANDLER

TOPPE BORETTSLAG
Postboks 7280
5020 BERGEN

Orgnr 953955083

Tilsynsrapport for TOPPE BORETTSLAG org.nr. 953955083

Vi viser til tilsyn hos TOPPE BORETTSLAG org.nr. 988005436

I tilsynet fant vi forhold som ikke er i samsvar med regelverket. Her er en oversikt over Arbeidstilsynets reaksjoner i saken.

#	Reaksjon	Status	Frist
1	Krav om opplysninger	Oppfylt	
2	Pålegg - Opplæring - generelt	Varslet	**01.03.2021**
3	Pålegg - Organisering, tilrettelegging og ledelse - kartlegging og risikovurdering	Varslet	**01.04.2021**
4	Pålegg - Tids- og arbeidspress - kartlegging, risikovurdering, plan og tiltak	Varslet	**01.04.2021**
5	Pålegg - Toppe Borettslag	Varslet	**01.02.2021**

Oppsummering av tilsynet

Arbeidstilsynet har gjennomført tilsyn med 7 ansatte. I tillegg har vi gjennomført et postalt tilsyn med krav om opplysninger, datert 27.10.2020 til styret i Toppe borettslag. Tilbakemeldingen fra postalt tilsyn sendes i eget brev.

Etter at postalt tilsyn var gjennomført og vi hadde mottatt deler av etterspurt dokumentasjon, valgte Arbeidstilsynet å gjennomføre et tilsyn/intervju med 7 arbeidstakere på Driftsavdelingen. Oppsummeringen under er et sammendrag av tilsynet med arbeidstakerne sett opp mot arbeidsmiljølovens regelverk.

Den 05.11.2020 og 06.11.2020 ble det foretatt tilsynssamtaler med ansatte i Driftsavdelingen i Toppe Borettslag.

Hensikten med tilsynet er å sikre at ansatte i Toppe Borettslag har et fullt forsvarlig arbeidsmiljø utfra kravene i arbeidsmiljøloven. Følgende tema har vært forsøkt belyst, og tilsynet har hatt som mål å avdekke om regelverket følges når det gjelder:

- arbeidsavtaler og innhold i disse
- organisasjonsstrukturen i Toppe borettslag. Formålet med dette er å plassere ansvar og myndighet for arbeidsgiver- og arbeidstakerfunksjon
- informasjon og medvirkning mellom styret og Driftsavdeligen
- rolleavklaring og ansvarsfordeling mellom styret og Driftsavdelingen

Ifølge våre innhentede opplysninger, basert på informasjon og samtaler med ansatte viser dette at Toppe Borettslag:

- har 5 ansatte i driftsavdelingen
- i tillegg er det 2 administrativt ansatte
- totalt betaler Toppe Borettslag lønn til 10 ansatte i større og mindre stillingsprosenter

Av tilsynssamtalene fremgår følgende oppsummering:

På generelt grunnlag har ansatte fortalt om gode arbeidsforhold både i forhold til styret og beboerne i borettslaget. Man har opplevd gjensidig tillit. Dette har imidlertid endret seg etter at nytt styre tok over i 2017 og det har vært særskilt merkbart det siste året, etter at ny styreleder tok over styrelederfunksjonen.

Om driftsavdelingen

Driftsavdelingen har gjennom mange år driftet borettslaget med planlagt vedlikehold og daglige gjøremål.

Driftsavdelingen har tidligere utført det meste av utbedringsoppgavene i borettslaget selv. Avdelingen har tidvis benyttet seg av ekstern hjelp ved behov. Dette har skjedd når man selv har manglet kompetanse og erfaring, eller arbeidet har vært av et slikt omfang at driftsavdelingen ikke har hatt ressurser til å gjennomføre. Den normale praksisen har da vært, at driftsleder (nå daglig leder) og styret i samråd har hentet inn nødvendig kompetanse.

Ansatte i driftsavdelingen opplever at utviklingen det siste året har vært at styret/styreleder overstyrer driftsavdelingens tradisjonelle ansvarsområder. Dette uten noe samarbeid eller dialog. Man er blitt fratatt oversikt og kontroll med den daglige driften. Som en følge av dette har ansatte på drift mistet oversikten over ulike vedlikeholdsbehov i borettslaget. Arbeidstakerne blir da fratatt de arbeidsoppgavene de er tillagt i henhold til sin arbeidsavtale.

Avviklingsprosess

Ansatte opplever at utfordringene som siste året har tiltatt, startet ved innsettelsen av det nye styret med ny styreleder. Dette bekrefter også tidligere driftsleder.

Den 6.5.2019 ble det avholdt personalmøte. Her fikk ansatte informasjon om at hele ansattegruppen og deres arbeidsoppgaver ville bli endret. Det ble ikke nevnt at Driftsavdelingen skulle legges ned eller at ansatte skulle sies opp. Våren 2019 kulminerte dette i konflikter mellom ansatte og styret. Dette på grunn av måten styret håndterte endringene på, herunder mangel på dialog.

Ansatte forteller at styret har utformet en ny organisasjonsmodell. Nytt organisasjonskart viser at under styreleder er det plassert inn 8 underutvalg før man kommer til driftsavdelingen. Denne form for organisering medfører en uoversiktlig arbeidshverdag for ansatte. I flere tilfeller har styreleder også trådt inn og overstyrt underutvalgene. Konsekvensen er at det i prinsippet er styreleder som reelt sett har kontroll med, og bestemmer hvilke oppgaver som skal utføres. Jfr. arbeidsmiljølovens § 4-1 (2).

Arbeidstilsynet vil varsle pålegg om rolleavklaring og ansvarsfordeling mellom styret, underavdelingene og Driftsavdelingen.

Arbeidsoppgaver

Ansatte opplever at det er manglende dialog mellom styret og driftsavdelingen. Dette skaper utrygghet og gjør at ansatte i avdelingen ikke lenger er kjent med hva som foregår av ulikt arbeid i borettslaget. Dette gjelder i stor grad arbeid som driftsavdelingen selv har utført og har hatt ansvar for tidligere.

Eksterne selskaper har blitt innhentet til arbeid som f.eks. legging av kantstein, utbedring av lekeplasser og brøyting. Dette er en kategori av arbeidsoppgaver som driftsavdelingen tidligere har utført. Daglig leder har også mange års erfaring som anleggsgartner. Innhenting av eksterne til arbeidet ble foretatt uten dialog med driftsavdelingen.

De ansatte sier de opplever følgende:

- stadig flere oppgaver blir fratatt avdelingen, og ansvar for utførelse plassers hos eksterne leverandører. Ansatte i Driftsavdelingen må så sørge for opplæringen av disse eksterne aktørene.
- styremedlemmer og familie til styremedlemmer blir hyret inn for å delvis utføre de ansattes oppgaver
- avviksmeldinger til driftsavdelingen blir ikke fulgt opp, og tilbakemelding om hvordan man skal forholde seg til avvik kommer ikke i retur fra styret
- det har blitt gjort forsøk på å avskjedige 4 ansatte uten at man har forelagt noen reell årsak eller fått advarsler i forkant. I denne prosessen har styret hyret inn advokat.

Arbeidstakerne sier at styret ikke har konsultert noen av de ansatte på noe tidspunkt i forhold til ønske om/behov for å sette arbeidet med brøyting eller andre tillagte oppgaver ut til eksterne.

Arbeidstakerne opplever også at det foretas kontroll på ansattes PC, e-post-kontoer, passord etc. Tilganger til ulike programmer er blitt fratatt daglig leder og ansatte, uten noen form for informasjon eller begrunnelse. Ansatte har heller ikke oversikt over hvilke systemer som er i bruk og hvordan nye systemer skal brukes.

Ansatte i driftsavdelingen opplever dette som bevisste handlinger.

Arbeidsmiljøloven § 4-2 (3) sier at det «Under omstillingsprosesser som medfører endring av betydning for arbeidstakernes arbeidssituasjon, skal arbeidsgiver sørge for den informasjon, medvirkning og kompetanseutvikling som er nødvendig for å ivareta lovens krav til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø».

Arbeidstilsynet vil varsle pålegg på dokumentasjon om medvirkning ved endringer i arbeidstakernes arbeidsområder.

Kompetanse- og opplæringsbehov

Ansatte på drift sier at økt driftsstans på maskiner kommer først og fremst på grunn av at eksisterende driftsinstrukser for opplæring og bruk ikke blir fulgt, herunder fra eksterne eller innleide. Ansatte på drift vet ikke lenger hvilken tilstand maskiner er i når de kommer på jobb da de ofte er brukt av eksterne/innleide, også etter ordinær arbeidstid.

Driftsavdelingen har ikke eget budsjett for opplæring og vedlikehold av kompetanse, og de har ikke oversikt over hvordan det blir fremover hva gjelder arbeidsoppgaver og kompetansebehov.

Arbeidstilsynet vil varsle pålegg på gjennomgang av opplæringsbehov og vedlikehold av opplæring for de ansatte ved driftsavdelingen.

Daglig leder

Daglig leder for driftsavdelingen forteller at han ble ansatt i driftsavdelingen i 2014, og ble tilsatt som daglig leder i 2019. Rollen medfører i tillegg til driftsansvar, personalansvar for 6 arbeidstakere. Som følge av en tiltagende konflikt med nåværende styre, har dette medført en svært belastende arbeidssituasjon. Følgende eksempler nevnes:

- Daglig leder forteller i samtale med Arbeidstilsynet at han ikke har fått avsatt tid/mulighet, til å gi teamleder den opplæringen hun skulle hatt. Teamleder ble ansatt i mai 2019. Han var selv relativt nytilsatt som daglig leder, og var uerfaren med å ha personalansvar. I tillegg hadde han på det tidspunktet, driftsansvar for hele borettslaget. Samtidig ble han pålagt oppgaver av styret som tidligere var utført av administrativt ansatt. Totalbelastningen ble, i tillegg til den uoversiktlige situasjonen, så stor at han opplevde og ikke ha mulighet til å utføre jobben sin innenfor gitte rammer.
- Han har blitt bedt om å bytte kontor 2 ganger på kort tid. I forbindelse med dette fikk han sin stasjonære jobb-PC med to skjermer inndratt. Dette er et viktig arbeidsverktøy for daglig leder. Han ble bedt om å benytte seg av eldre utstyr uten samme kapasitet, med begrunnelse i at styret trengte en server på sin nyopprettede IT-lab. Daglig leder føler han har mistet autoritet og handlingsrom fra styret. Dette opplevdes som starten på å frata daglig leder oppgaver og utstyr.
- Styreleder har fortalt til daglig leder at ingen av kollegaene eller styremedlemmene liker han. Dette har daglig leder tatt opp med sine kollegaer, hvor styreleders uttalelser og påstander er avkreftet. Kollegaer sier at han har mye kompetanse om arbeidet som skal utføres. Han kjenner også godt til beboerne i borettslaget og han er viktig for driftsavdelingen.

Daglig leder forteller videre at som følge av det nye styrets misnøye med hans gjennomføringsevne, ble han fratatt arbeidsoppgaver fra januar 2020 til han ble sykemeldt i juni 2020.

I slutten av april 2020 følte daglig leder seg presset til å gå over i en rolle som prosjektkoordinator. Omkring 2 uker etter at han signerte stillingsinstruks som prosjektkoordinator, ble han kalt inn til forhandling i henhold til arbeidsmiljølovens § 15-1 Drøfting før beslutning om oppsigelse. Dette skjedde uten noen form for varsel eller dialog i forkant. Stillingen ble plassert på et kontor vekk fra kollegaer, med beskjed om og ikke kontakte andre ansatte. Han ble instruert i at ved behov, skulle han forholde seg til "tjenestevei". Ifølge instruksen er tjenestevei via styreleder, nestleder i styret og så teamleder drift. Han sier at han i praksis ble nektet samarbeid med kollega.

Arbeidstilsynet kan ikke se å ha mottatt opplysninger eller dokumentasjon på at arbeidskontrakten fra daglig leder til prosjektkoordinator ble endret, som følge av endring i rolle/arbeidsoppgaver i denne perioden.

Arbeidstilsynet stiller spørsmål ved om det er mulig for en person å utføre alle oppgavene i stillingsbeskrivelsen. Vi legger da ovennevnte forhold til grunn, samt gjennomgang av daglig leders stillingsinstruks/stillingsbeskrivelse. Jfr arbeidsmiljølovens § 4-1 (1) og 4-1 (2)

Arbeidstilsynet vil varsle pålegg på kartlegging av daglig leder sin arbeidssituasjon.

Teamleder drift

Den ansatte forteller at hun startet å jobbe i en nyopprettet stilling som teamleder i borettslaget i mai 2019. Hun ble da også tildelt en del av vaktmesterassistent sine arbeidsoppgaver.

Teamleder sier hun ikke har mottatt stillingsbeskrivelse for jobben hun er tilsatt i. Slik situasjonen er i dag, opplever hun at hun får ordre på kryss og tvers av det hun mener reelt sett er hennes oppgaver innenfor stillingen. Hun er usikker på hva som er hennes egentlige oppgaver, og hvem som i realiteten er hennes leder.

Slik situasjonen er på tilsynstidspunktet, sier hun at det er liten tid til å orientere og informere medarbeiderne på driftsavdelingen på en måte som er tilfredsstillende, jf. arbeidsmiljøloven § 4-1 (2).

Ansatte forteller at tidligere ble ukeplaner laget av driftsleder/daglig leder med enkelte innspill fra styret. Oppgavene blir nå fordelt av nåværende nestleder/daglig leder og styreleder til teamleder drift. Ansatte på driftsavdelingen blir ikke gjort kjent med planene. Det blir derfor dårlig flyt og kontinuitet i arbeidet. Denne nye organiseringen skaper også en utrygghet i arbeidsmiljøet.

Arbeidstilsynet vil varsle pålegg om stillingsbeskrivelse for teamleder drift.

Administrativt ansatt

Administrativt ansatt har lang erfaring som styresekretær fra 2005. Hun var sykemeldt 100 % i en periode. Da hun skulle komme tilbake i stillingen ble hun tilbudt sluttpakke. Dette under et møte som fagforbundet hadde bedt om. Tilbudet var 3 måneder med full lønn, dersom hun valgte å levere oppsigelse. Den ansatte avviste tilbudet. Som tema under møtet var blant annet hvilke arbeidsoppgaver skal administrativt ansatt ha, når hun nå skal tilbake i 100 % stilling etter en sykemelding.

Hun forteller at hun ble flyttet til et eget kontor uten innlagt vann eller toalettfasiliteter. Hun jobber alene og ingen kollegaer eller beboere får lov til å kontakte henne.

Hun har blitt orientert av styreleder, at styrets medlemmer og daglig leder har overtatt deler av hennes tidligere oppgaver. Ny administrativt ansatt/økonomicontroller og daglig leder har fått flere av hennes oppgaver. Dette uten noen form for begrunnelse, og uten at noen har drøftet dette med henne i forkant. Hun vet altså ikke hvorfor hun er fratatt oppgaver, og fysisk plassert utenfor rekkevidde fra de andre kollegaene.

Personalbehandlingen fra styret gjør at den administrativt ansatte har mistet fellesskapet med tidligere kollegaer. Tidligere kollegaer har i tillegg fått beskjed om å ikke oppsøke henne, og ikke snakke med henne på jobb. Denne behandlingen strider mot arbeidsmiljøloven § 4-1

Arbeidstilsynet vil bemerke at Fagforbundet er part i denne saken og den vil således ikke bli fulgt opp av Arbeidstilsynet.

Ny administrativt ansatt

Den nye administrative medarbeider forteller at hun ble tilsatt i prosjektstilling som økonomicontroller, som siden ble begrenset til kun å ha ansvar for prosjektavdelingen. Avdelingen er nyopprettet av styret. Hun sier hun fikk jobben via et innlegg på Facebook og samtale med styreleder. Hun kom inn som vikar for nåværende administrativt ansatt, i hennes sykefravær. Når den ansatte kom tilbake etter sykemelding, ble hun tilsatt i en prosjektstilling fra 01.05.2020 – 01.05.2021 med mulighet for forlengelse. Hun opplyser at hun i hovedsak arbeider for styret med regnskap/prosjektregnskap og faktura, og i et potensielt nytt renoveringsprosjekt (rørfornying) i borettslaget.

Hun har overtatt endel oppgaver fra daglig leder, men er usikker på hvilke av oppgavene hun har overtatt. Hun har gjennomført 40 timer med HMS-kurs for ledere uten å inneha noen lederfunksjon. Et kurs daglig leder ikke har fått.

Hun informerer videre om at driftsavdelingen ikke lenger jobber etter ukeplaner, men at ansatte i stedet har tilgang til en app, hvor man fortløpende kan «ta ut» arbeidsoppgaver. Det er ikke alle ansatte i driftsavdelingen som har verktøy for å kunne laste ned app på telefonen sin.

Bruk av innleie/eksterne aktører

Ansatte forteller at følgende virksomheter har vært leid inn for å utføre oppgaver som tidligere har vært tillagt driftsavdelinge:

Nor Cor Slawosz Bach

Styret i Toppe Borettslag har i 2020 leid inn det polske selskapet NorCor Slawosz Bach. Selskapet var satt til å utføre sandblåsing på garasjetak og malerjobb på terrasser mm. Disse har jobbet i borettslaget fra mars 2020 – 02.10.2020. Selskapet er et NUF (Norskregistrert Utenlandsk Foretak). Det ikke registrert ansatte i denne virksomheten, men 3 ansatte jobbet i borettslaget.

KM Bygg Service AS

KM Bygg & Service AS 922832273 er leid inn for legging av 400m kantstein i borettslaget. Til dette oppdraget hadde borettslaget allerede kjøpt inn kantstein, sand, løsmasser og betong. Arbeidet var i utgangspunktet tiltenkt gjennomført av driftsavdelingen sommeren 2020.

Saihou Njie (varamedlem i styret) og Håvard Pettersen (familiemedlem av styreleder) er ansatt som tømrerlærlinger i borettslaget i 30 % stilling. Disse skulle opprinnelig utføre malerarbeidet. Styret var ikke var fornøyd med det arbeidet som allerede var utført, og KM Bygg & Service AS ble videre leid inn for å for å fullføre malerarbeid i Nordre Toppe 41. Arbeidstilsynet er ikke kjent med om det

foreligger en lærlingekontrakt godkjent av Hordaland Fylkeskommune, for disse to som er innregistrert i Aa-registeret som tømrerlærlinger.

Varsel om pålegg

Dette er et varsel om at Arbeidstilsynet kommer til å gi TOPPE BORETTSLAG pålegg om å rette opp forhold som ikke er i samsvar med regelverket. Før vi vedtar pålegg, har dere rett til å kommentere saken.

Gi oss skriftlig tilbakemelding innen 08.01.2021 hvis dere mener at beskrivelsen nedenfor ikke er korrekt, eller hvis dere har kommentarer til de påleggene vi varsler og de fristene vi har satt. Etter denne datoen kan vi vedta pålegg.

Send oss tilbakemeldingen via eDialog. Oppgi referansenummer 2020/42686.

#2 Pålegg - Opplæring - generelt

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakerne får den opplæring, øvelse og instruksjon som er nødvendig for å utføre arbeidet.

Innen 01.03.2021 må dere sende oss:

Arbeidstilsynet vil lukke pålegg når vi har mottatt følgende dokumentasjon:

- Skriftlig bekrefteise på HMS-opplæring for daglig leder Eirik Tonning er gjennomført. Jfr. arbeidsmiljølovens § 3-2 (1) b)
- Oversikt over innholdet i opplæringen
- Beskrivelse av hvordan arbeidsgiver sikrer fremtidig opplæring og vedlikehold av opplæring i forhold til å være driftsleder for et stort borettslag med over 500 boenheter.
- Dokumentasjon på kartlegging av opplæringsbehov for ansatte i Driftsavdelingen
- Dokumentasjon for planlagt og tidfestet opplæring/vedlikehold av opplæring for ansatte på Driftsavdelingen i forhold til oppgaver som skal utføres og maskinparken de disponerer og vedlikeholder Jfr. arbeidsmiljølovens § 4-2 (3)

Dette står i regelverket:

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakerne får den opplæring, øvelse og instruksjon som er nødvendig for å utføre arbeidet.

Arbeidstakere som bruker utstyr og anlegg, eller håndterer varer, stoffer eller produkter skal få nødvendig opplæring og øvelse i hensiktsmessig arbeidsteknikk, organisering av arbeidet, andre relevante forhold og ha nødvendige kvalifikasjoner for sikker utførelse av arbeidet.

Opplæringen skal gjentas når det er nødvendig og gis på et språk som arbeidstakerne forstår.

Dette har vi funnet hos dere:

Daglig leder Eirik Tonning har opplyst at han har etterlyst HMS-opplæring for ledere etter at han fikk denne stillingen i mai 2019. Han opplyser at han ikke har fått dette kurset innvilget med begrunnelse at andre ting var viktigere. Samtidig har andre ansatte, som ikke har lederfunksjoner fått delta i denne opplæringen.

Ansatte på Driftsavdelingen har per d.d. ikke noe rutiner, systemer som sikrer dem kompetanseutvikling/vedlikehold av kompetanse for de oppgavene de skal utføre og den maskinparken de disponerer og vedlikeholder.

Dette er brudd på arbeidsmiljøloven § 3-2 første ledd bokstav a og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 8-1.

#3 Pålegg - Organisering, tilrettelegging og ledelse - kartlegging og risikovurdering

Arbeidsgiver skal kartlegge farer og problemer forbundet med hvordan arbeidet er organisert, tilrettelagt og ledet. På denne bakgrunn skal arbeidsgiver vurdere risikoforholdene i virksomheten. Verneombud/ansattes representant skal medvirke i planleggingen og gjennomføringen av kartleggingen og risikovurderingen.

Innen 01.04.2021 må dere sende oss:

For at pålegget skal lukkes skal Arbeidstilsynet ha mottatt kopi av/dokumentasjon på:

- Rolleavklaring mellom Styreleder og daglig leder Eirik Tonning. Rolleavklaringen skal utarbeides i samarbeid mellom de 2 og ved hjelp av ekstern, nøytral part, f.eks bedriftshelsetjeneste
- Rolleavklaring mellom Styret, styrets underutvalg opp mot Driftsavdelingen. Rolleavklaring mellom Styret, Styrets underutvalg og Driftsavdelingen skal utarbeides i samarbeid mellom Styreleder og ansatte på Driftsavdelingen. Dette skal gjøres ved hjelp av ekstern, nøytral part f.eks. bedriftshelsetjeneste.

jf. arbeidsmiljølovens § 4-2 (3), § 4-1 (2)

Dette står i regelverket:

Arbeidsgiver skal ved planlegging og utforming av arbeidet legge vekt på å forebygge skader og sykdommer. Arbeidets organisering, tilrettelegging og ledelse, arbeidstidsordninger, lønnssystemer, teknologi mv. skal være slik at ikke arbeidstakerne utsettes for uheldige fysiske eller psykiske belastninger og slik at sikkerhetshensyn ivaretas.

Arbeidsgiver skal kartlegge farer og problemer knyttet til hvordan arbeidet er organisert, tilrettelagt og ledet. På denne bakgrunn skal arbeidsgiver vurdere risikoforholdene i virksomheten. Risikovurderingen

skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig og oppbevares slik at opplysningene kan anvendes på et senere tidspunkt.

Kartleggingen og risikovurderingen skal gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres tillitsvalgte.

Dette har vi funnet hos dere:

Daglig leder opplever at det ikke er rolleavklaring mellom styreleder, styrets underutvalg og daglig leder for Driftsavdelingen. Både daglig leder på Driftsavdelingen og ansatte der opplever at Styret og medlemmer av Styret overstyrer daglig leder sitt arbeids- og ansvarsområde i forhold til hans stilling og stillingsinstruks. Ansatte på Driftsavdelingen opplever at styret forsøker å drive en type "splitt og hersk" i forhold til Driftsavdelingen. Ansatte blir satt opp mot hverandre.

Driftsavdelingen ansatte opplever samarbeidsforholdene med Styret og styrets underutvalg i borettslaget som lite forutsigbart og dårlig. De opplever at arbeidsoppgaver som de har utført gjennom mange år forsvinner uten noen grunn eller forklaring. De opplever også at styreleder m/underutvalg overstyrer Driftsavdelingens prioriteringer. Også her opplever ansatte at det drives en "Splitt og hersk" fra styret og styrets underutvalg sin side.

Dette er brudd på arbeidsmiljøloven §§ 4-1 andre ledd og 3-1 andre ledd bokstav c og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 7-1.

#4 Pålegg - Tids- og arbeidspress - kartlegging, risikovurdering, plan og tiltak

Arbeidsgiver skal kartlegge og risikovurdere forhold i arbeidssituasjonen som kan medføre at arbeidstakere er utsatt for helseskadelig tids- og arbeidspress. På denne bakgrunn skal det utarbeides planer og iverksettes nødvendige tiltak for å hindre at arbeidstakere blir utsatt for helseskadelig tids- og arbeidspress. Dette skal gjøres i samarbeid med verneombud/ansattes representant.

Innen 01.04.2021 må dere sende oss:

For at Arbeidstilsynet skal lukke pålegget skal vi ha mottatt følgende:

- Kopi av kartlegging, risikovurdering og handlingsplan av daglig leder Eirik Tonning sin stillingsinstruks/stillingsbeskrivelse opp mot en 100% stilling, Jf. arbeidsmiljøloven § 4-1 (1) og § 4-1 (2) Risikovurderingen skal særlig ta hensyn til arbeidets organisering og tilrettelegges for dette. Det skal, etter kartlegging og risikovurdering, utarbeides en tidfestet handlingsplan for gjennomføring av de endringer som måtte fremkomme. Dette skal gjøres i samarbeid mellom styreleder og daglig leder og ved hjelp av ekstern, nøytral part f.eks. bedriftshelsetjeneste..

Dette står i regelverket:

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidsmiljøet i virksomheten er fullt forsvarlig ut fra en enkeltvis og samlet vurdering av faktorer i arbeidsmiljøet som kan innvirke på arbeidstakernes fysiske og psykiske helse og velferd.

Arbeidsgiver skal kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risikoen for skade på eller fare for arbeidstakere som utsettes for helseskadelig tids- og arbeidspress. Risikovurdering skal gjentas regelmessig.

For å redusere risikoen i arbeidet, skal arbeidsgiver iverksette tiltak og/eller utarbeide plan. Tiltakene og/eller plan må bygge på den gjennomførte kartlegging og risikovurdering.

Kartlegging, risikovurdering, planer og tiltak skal dokumenteres i den form og omfang som er nødvendig og oppbevares slik at opplysningene kan anvendes på et senere tidspunkt.

Arbeidstakerne og deres tillitsvalgte skal medvirke i arbeidet.

Dette har vi funnet hos dere:

Etter Arbeidstilsynet sin gjennomgang av Daglig leder sin stillingsinstruks og samtale med daglig leder, finner vi grunn til å be om en gjennomgang av hans stillingsinstruks opp i mot at alle disse oppgavene skal gjøres innenfor en 100 % stilling.

Dette er brudd på arbeidsmiljøloven §§ 3-1 første ledd og andre ledd bokstav c og 4-1 andre ledd og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 7-1.

#5 Pålegg - Toppe Borettslag

Det må utarbeides stillingsbeskrivelse for Teamleder Drift , Camilla Folkestad (C.F.). Stillingsbeskrivelsen skal utarbeides av Daglig leder sammen med teamleder drift.

Innen 01.02.2021 må dere sende oss:

Arbeidstilsynet vil lukke pålegget når vi har mottatt stillingsbeskrivelse for teamleder drift, Camilla Folkestad. Det skal fremgå av tilbakemeldingen at denne er utarbeidet av C.F. sammen med daglig leder.

Dette står i regelverket:

I arbeidsmiljølovens § 4-1 (2) står det: "Ved planlegging og utforming av arbeidet skal det legges vekt på å forebygge skader og sykdommer. Arbeidets organisering, tilrettelegging og ledelse, arbeidstidsordninger, lønnssystemer, herunder bruk av prestasjonslønn, teknologi mv. skal være slik at arbeidstakerne ikke utsettes for uheldige fysiske eller psykiske belastninger og slik at sikkerhetshensyn ivaretas.

I arbeidsmiljølovens § 4-2 (2) b) og c) står det: " Arbeidets organiseres og tilrettelegges under hensyn til den enkelte arbeidstakers arbeidsevne, kyndighet, alder og øvrige forutsetninger.

Det legges vekt på å gi arbeidstaker mulighet til selvbestemmelse, innflytelse og faglig ansvar.

Dette har vi funnet hos dere:

Under tilsynet kom det fram at Teamleder Drift ikke hadde mottatt noen stillingsbeskrivelse ved ansettelsen på Driftsavdelingen i Toppe Borettslag. Hun opplever også at hun utfører arbeidsoppgaver som ikke naturlig hører inn under hennes arbeidsområde som hun ble forespeilet ved ansettelse.

Dette er brudd på arbeidsmiljøloven §§ 4-1 andre ledd og 4-2 andre ledd bokstav b og andre ledd bokstav c.

Send dokumenter eller kommentarer via eDialog

Bruk eDialog hvis dere skal sende oss dokumentasjon eller for å svare på dette brevet. Husk å oppgi referansenummer 2020/42686. Les mer om eDialog på www.arbeidstilsynet.no/kontakt-oss/post/.

Gi informasjonen videre til verneombudet

Verneombudet skal gjøres kjent med vedtak fra Arbeidstilsynet (arbeidsmiljøloven § 18-6 (8)). Vi ber derfor om at du som arbeidsgiver gir en kopi av dette brevet til verneombudet. Hvis dere ikke har verneombud, skal du gi kopien til representanten for de ansatte.

Mer informasjon?

Dere finner informasjon om gangen i et tilsyn og reaksjonene vi kan gi, på arbeidstilsynet.no/om-oss/tilsyn/.

Med hilsen
Arbeidstilsynet

Jens Erik Romslo
seksjonsleder

Dette brevet er elektronisk signert.

Kopi til:
Daglig leder Eirik Tonning, Toppe Borettslag, eiriktonning@outlook.com
Tillitsvalgt Jan-Erik Ryver, Toppe Borettslag, danixh@hotmail.com
Nestleder Toppe Borettslag Helge Johannessen, nestleder@toppeborettslag,no
Styremedlem David Arnesen, Toppe borettslag, david.arnesen@toppeborettslag.no
Styremedlem Eva Jensen, Toppe Borettslag, eva.jenssen@toppeborettslag.no
Styremedlem Linda A. Stendal, Toppe Borettslag, linda.stendal@toppeborettslag.no
varamedlem Lis Merete Berge@Toppe Borettslag, berge71@outlook.no
Varamedlem Saihou Rølvåg Njie, Toppe Borettslag, saihou.njie@toppeborettslag.no
Driftssekretær Elin Hestdahl, Toppe Borettslag, økonomi@toppeborettslag.no
Konsernsjef Harald Scheldrup, BOB, Nygårdsgaten 13, 5015 BERGEN

Saker til Generalforsamlingen 28. mai 2025 i Toppe Borettslag.

Ihht. Generalforsamlingsprotokoll datert 31.08.2021 ble det oppfordret til åpenhet ut til oss andelshavere.

I vedtektene står det følgende:
Pkt 8: Styrets og dets vedtak:
8-1 (4) – «Arbeidet i styret må være transparent for beboerne med unntak av personalopplysninger»
I den forbindelse har jeg en del saker som jeg ønsker det redegjøres og synliggjøres for til oss andelshavere på Generalforsamlingen 28. mai 2025.

Sak 1:
Styreleder får etter Generalforsamlingsvedtak kr. 40 000,- i mnd for å utføre arbeid som prosjektleder. Om styreleder jobber 100% med dette tilsvarer det kr. 266,67 pr. time. Slik vedtaket er utformet har vi beboere liten innsikt i behov og arbeidsmengde, derfor hadde en månedsrapport over utført arbeid vært ønskelig.
Forslag til GF:
Styreleder utformer en rapport som viser timer brukt knyttet til prosjektet. Denne er tilgjengelig for innsyn for oss andelshavere på forespørsel.

Det burde være ett krav at det fremlegges på bakgrunn av styreleders dobbeltrolle som ansatt og som styreleder.
Betalingen for utført arbeid i henhold til denne rapport settes til kr. 266,67 med et øvre tak på kr. 40000,- slik at betaling står i forhold til det faktiske arbeid som utføres.

Videre lurer jeg på hvor det står at styreleder er stemt inn som prosjektleder av Generalforsamlingen for denne rehabiliteringen.
Ber om at det fremlegges protokoll som viser denne avstemningen. Ber også om at det fremlegges dokumentasjon som viser at styreleder innehar den kompetanse som kreves for å utføre dette arbeidet.

Viser til informasjonsmøter gjennomført i april, hvor dette er forklart. Viser til protokoll av EOGF i november 2024. Styret viser til skriv utsendt til andelseierne om situasjonen vedrørende tidligere dagligleder og bakgrunnen for situasjonen som nødvendiggjorde at styreleder i en overgangsfase måtte ivareta administrasjonen av driftsavdelingen.
Forslaget om å skrive timelister på de 40.000,- er ikke lengre relevant, da det er ansatt ny ledende vaktmester. Det ble vedtatt med stort flertall at Lilly Ekroll skulle overta som prosjektleder på den EOGF den 13. november 2024. Hun mottar de 25.000,- som har vært utbetalt tidligere til prosjektleder.

Det ble vedtatt på EOGF før jul i fjor et budsjett på 200.000,- eksmva i måneden for dekning av Midtun Consulting AS, og oppgavene som byggegruppen og HR oppgaver som Gunn F. Herland ivaretar for TB.

Styret mener at dette vil medføre økte kostnader, dersom alt arbeid skal loggføres.

Sak 2:

Styremedlemmer får ekstra betalt for å ha personalansvar og ansvar for forsikringer mm. Dette blir i andre sammenlignbare borettslag ansett som vanlig forvaltning noe som gjenspeiles gjennom størrelsen på styrehonorar til fordeling. For å unngå tvil om overforbruk og unødige kostnader er det derfor ønskelig med en uavhengig vurdering på av denne praksis.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber om at styret får utført en vurdering fra en uavhengig tredjepart på om denne praksis er å anse som vanlig i sammenligningsbare borettslag, med mål om at neste Generalforsamling med forbedret underlag skal kunne vurdere disse ekstra utbetalinger med et bedre beslutningsunderlag.

Ombudsmannen har uttalt seg om dette. Dette er arbeid utover styrearbeid som må utføres på dagtid og kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste er noe en må påberegne. Styret viser til utsendt informasjon : Orientering til andelseiere i Toppe Borettslag 28.04.2025

Sak 3:
Toppe Borettslag har hatt vesentlige advokatutgifter i saken mot tidligere styreleder. For at vi andelshavere skal kunne vurdere kostnadsbildet i saken er det ønskelig at styret fremlegger en oversikt over kostnader knyttet til saken fra regnskapsåret 2021 frem til dags dato.

Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber styret legger frem regnskap med fakturagrunnlag som viser kostnader knyttet til advokatutgifter fra regnskapsåret 2021 og frem til dags dato.

Sak 4:
Avsette Lilly Ekrol som styreleder med umiddelbar virkning på grunnlag av tilbakehold av informasjon ihht. rettssaken mot tidligere styreleder Pål Dyndal. Da tenker jeg bl.a. på rapporten som ikke ble fremlagt for oss beboere.
Forslag til GF:
Ønsker at andelshaverne skal kunne ta stilling til om styreleder Lilly Ekrol skal fortsette som styreleder ut i fra utfallet av saken mot tidligere styreleder. Og for at hun har holdt tilbake informasjon for oss andelshavere. Denne rapporten skulle vært fremlagt på en ekstraordinær Generalforsamling da det er Generalforsamlingen som hadde øverste myndighet om man skulle gått videre med søksmålet.

Advokat kontoret Ryger hadde saken v/advokat Jentoft. Dette skulle han legge frem på GF i 2024, noe han ikke gjorde.
Styret har gjennomført det som GF har bedt styret gjøre.
Ombudsmannen har uttalt at styret har gjort det de skulle.
Styret ber GF forholde seg til de retningslinjer som gjelder vedrørende valg.

Sak 5:
Alle kostnader knyttet til advokat Raftevoll etter at styret mottok anbefaling om å droppe saken mot tidligere styreleder Pål Dyndal.
Da dette ikke er blitt informert om til oss andelshavere må sittende styret dekke kostnadene selv.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ønsker en skikkelig gjennomgang om hvorfor styret valgte å fortsette saken mot tidligere styreleder når anbefalingene fra rapporten var å ikke gjøre dette.

Ønsker derfor at Generalforsamlingen skal kunne avstemning om hvem det er som skal dekke disse kostnadene.

Styret har gjennomført det som GF har vedtatt, og fulgt de råd/retningslinjer advokatene har gitt.
Ombudsmannen har også uttalt seg i denne sammenhengen og konkludert med at Styret har utført det GF har pålagt styret.

Sak 6:
Da det er fremmet påstander om mulig forsikringsdekning knyttet til rettsak mot tidligere styreleder er det hensiktsmessig at det fremlegges forsikringsvilkår for de forsikringsavtaler som styret mener kan være relevante. Dette da vi andelshavere kan få bedre innsikt i underlaget. Ref. uttalelser til BA.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber styret utlevere alle vilkårsdokumenter til forsikringer som menes er relevante i forhold til påstanden om mulig dekning til andelshavere som ønsker dette utlevert.

Som tidligere opplyst, jobber styret med forsikringsselskapet for å se om de kan dekke noen av utgiftene ved at saken ble trukket. Tidligere styreleder har brukt vår forsikring, ansvarsforsikring i saken. Dersom andelshavere ønsker forsikringsdokumente, kan de ta kontakt med Gjensidige.

Sak 7:
Det kan fremstå som om styreleder Lilly Ekrol og advokat Raftevoll har et personlig vennskap fra før rettsaken mot tidligere styreleder Hadde dette innvirkning på at styret valgte akkurat denne advokaten? Om så er tilfelle fremstår det uheldig da det kan gi inntrykk i at det har påvirket valget av advokatbistand.
Dette kan se ekstra uheldig ut all den tid allment tilgjengelig materiell gjennom Google-søk viser at advokat Raftevoll spesialiserer seg på: ***Familierett, barnevern, utlendingsrett, avtale- og kontraktsrett, skilsmisse og avtalerett samt eiendomsmegling.***

Dette er injurierende påstander, som styret avstår å svare på.
Advokatfirmaet Raftevoll AS her ved tre ulike GF vært og opplyst om saken.

Forslag til GF:
Styret utarbeider en redegjørelse til oss andelshavere som informerer om grunnlaget til at nettopp advokat Raftevoll ble valgt til oppgaven, samt utfyllende informasjon om eventuelle alternativer som ble vurdert og hvorfor disse alternativer ble vurdert som svakere.

Håkon Hauken bistod under EOGF i 2021 , det var naturlig at en fortsatte med samme kontor, da de allerede var i gang. Tidligere Dagligleder jobbet da hardt for å få fjernet tidligere styreleder. I denne forbindelse var det tidligere Dagligleder som samarbeidet med Advokatkontoret Raftevoll AS. Viser også til skrivet :orientering til andelseier 28.04.2025, der Tidligere DL var den som engasjerte advokatfirmaet Raftevoll i 2022.

Sak 8:

Medlem av valgkomiteen Hjørdis Dahle fulgte hele rettsaken mot tidligere styreleder med stor interesse og skrevet utfyllende notater knyttet til alle vitnemål. Hun var imidlertid plutselig ikke tilstede dagen da borettslaget valgte å trekke saken. Dette åpner for uheldige spekulasjoner knyttet til informasjonsflyten i borettslaget. Herunder sensitiv informasjon.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber om at styret og valgkomiteen separat og skriftlig orienterer om hvem som ble informert om at saken skulle trekkes i forkant og hvem som har fått tilgang til informasjon knyttet til rapporten fra advokatfirmaet Ryger.

Ingen andre enn styret hadde denne informasjonen.
Styret fikk tilgang til denne rapporten fra Ryger, etter purring til tidligere Dagligleder.

Sak 9:
Har Hjørdis Dahle nå underskrevet Taushetserklæringen sin?
Om Hjørdis Dahle ikke har undertegnet taushetserklæringen har hun da fått informasjon fra sittende styret som hun da ikke skulle hatt? Dette er da brudd på lov om taushetsplikt.
Om det siste her er tilfelle forventes det at hun fratas alle verv med umiddelbar virkning, samt at i all fremtid ikke kan ha inneha verv i Toppe Borettslag.
Forslag til GF:

Generalforsamlingen ber om at det fremlegges underskrevet taushetserklæring for Hjørdis Dahle fra 2020.

Hjørdis Dahle har underskrevet taushetserklæring.
Styret har ikke delt taushetsbelagt informasjon med Hjørdis Dahle.

Sak 10:
Det fremgår at Toppe Borettslag har en mulig rettsak mot tidligere daglig leder Eirik Tonning. Det fremstår som merkelig at andelshavere ikke er orientert om grunnlag for sak, eller får mulighet til å votere over om det er ønskelig med sak. En risikerer igjen at en sak må inn til Tingretten med de saksomkostninger vi alt har erfart at dette kan innebære dersom en har gjort dårlige vurderinger underveis i saksforberedelsene.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber styret redegjøre for grunnlaget/bakgrunn for saken, samt styret bestiller en ekstern vurdering på saksgrunnlag fra et uavhengig advokatfirma som gjøres tilgjengelig for andelshavere i borettslaget så snart det er praktisk mulig.

Viser til informasjon utsendt andelseierne om bakgrunnen for avskjedigelsen av tidligere dagligleder, utsendt andelseierne den 28.04.2025. Vedlagt i Innkallingen som orientering til GF. Dette er en pågående politisak, slik at en heller ikke kunne si noe til andelshaverne før han selv uttalte at han hadde en pågående personalsak med TB.

Sak 11:
Ut i fra vedtektene i Toppe borettslag fremkommer det at barn av styret ikke kan arbeide i borettslaget.

Se vedtektene pkt. 10-1 (2) hvor det står følgende: «*Slekt, venner og bekjente kan ikke hentes inn for å utføre arbeid i borettslaget, med unntak av sommerjobber, dugnadsarbeid o.l*»
Lurer i den forbindelse på hvorfor datter av styreleder Lilly Ekrol arbeider her.
Forslag til GF:
Generalforsamling ber styret redegjøre for om ansettelsesforhold er i samsvar med borettslagets vedtekter og at det blir gitt innsyn i inngått arbeidsavtale.

Dette var oppe på GF i 2024 og det forslaget falt.
Inhabilitet i forbindelse med ansettelser i Toppe Borettslag
Styret svarer: Styret stiller seg bak innkommet forslag om endring i vedtektene som foreslått under pkt. 10-1 (3).
Merknad: Andelseier mener at det allerede er vedtektsfestet i 2011. Er lagt historisk til grunn.
Merknad: daglig leder ansetter
Merknad: forslaget er upresist
Merknad: «bekjente» er for omfattende og vanskelig å håndheve
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer over endringer i vedtektene under punkt: 10-1 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
(3) «Slekt, venner og bekjente av styremedlemmer kan ikke ansettes for å utføre arbeid i borettslaget, hverken deltid eller heltid, med unntak av sommerjobber, dugnadsarbeid o.l.»
Avstemming: Forslaget krever 2/3 flertall.
Stemmer for: 35
Stemmer mot: 41
Forslaget falt.

Datter av Ekroll jobber ikke i TB, har vært tilkallingshjelp i fht til brøyting i vinter. Dette er ingen fast avtale.

Sak 12:
Erfaring fra tidligere Generalforsamlinger viser at det lav oppslutning/fremmøte med tanke på at det er 520 andelshavere i borettslaget. Dette kan det selvsagt være flere grunner til. Men for å sikre at flest mulige andelshavere får mulighet til å stemme over store saker bør det finnes en bedre løsning. Ser på hjemmesiden til BOB at de har system som gjør at Generalforsamlinger kan gjøres digitalt. Se vedlagte link hentet fra BOB sin hjemmeside.
https://bob.no/aktuelt/digitale-generalforsamlinger-arsmoter-og-kommunikasjon/
Jeg mener det er udemokratisk at store saker ble avgjort med 1/3-del av fremmøtte stemmer. Det viser jo i dag hvor store konsekvenser det har fått for borettslaget i forbindelse med rettsaken.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen mener styret bør kunne innhente informasjon fra f.eks. forretningsfører i BOB om det Toppe borettslag hadde vært bedre tjent med å benytte seg av en slik løsning i fremtiden.

Styret skulle også ønske at det hadde vært større oppslutning på GF, men digital avstemning er pga størrelsen vanskelig å gjennomføre. Vi har folk som ikke har tilgang på digital løsning.

Toppe, 03.04.2025

Med vennlig hilsen

Sindre Stephen Corneliussen Herstad

Min mailadr. skal ikke stå i innkallingen eller på noe som helst måte gies eller gjøres synlig for beboerne, da dette er personvern og inngår i GDPR.

Det er for oss i styret en selvfølge.

Saker til Generalforsamlingen 28. mai 2025 i Toppe Borettslag.

Ihht. Generalforsamlingsprotokoll datert 31.08.2021 ble det oppfordret til åpenhet ut til oss andelshavere.

I vedtektene står det følgende:
Pkt 8: Styrets og dets vedtak:
8-1 (4) – «Arbeidet i styret må være transparent for beboerne med unntak av personalopplysninger»
I den forbindelse har jeg en del saker som jeg ønsker det redegjøres og synliggjøres for til oss andelshavere på Generalforsamlingen 28. mai 2025.

Sak 1:
Styreleder får etter Generalforsamlingsvedtak kr. 40 000,- i mnd for å utføre arbeid som prosjektleder. Om styreleder jobber 100% med dette tilsvarer det kr. 266,67 pr. time. Slik vedtaket er utformet har vi beboere liten innsikt i behov og arbeidsmengde, derfor hadde en månedsrapport over utført arbeid vært ønskelig.
Forslag til GF:
Styreleder utformer en rapport som viser timer brukt knyttet til prosjektet. Denne er tilgjengelig for innsyn for oss andelshavere på forespørsel.

Det burde være ett krav at det fremlegges på bakgrunn av styreleders dobbeltrolle som ansatt og som styreleder.
Betalingen for utført arbeid i henhold til denne rapport settes til kr. 266,67 med et øvre tak på kr. 40000,- slik at betaling står i forhold til det faktiske arbeid som utføres.

Videre lurer jeg på hvor det står at styreleder er stemt inn som prosjektleder av Generalforsamlingen for denne rehabiliteringen.
Ber om at det fremlegges protokoll som viser denne avstemningen. Ber også om at det fremlegges dokumentasjon som viser at styreleder innehar den kompetanse som kreves for å utføre dette arbeidet.

Viser til informasjonsmøter gjennomført i april, hvor dette er forklart. Viser til protokoll av EOGF i november 2024. Styret viser til skriv utsendt til andelseierne om situasjonen vedrørende tidligere dagligleder og bakgrunnen for situasjonen som nødvendiggjorde at styreleder i en overgangsfase måtte ivareta administrasjonen av driftsavdelingen.
Forslaget om å skrive timelister på de 40.000,- er ikke lengre relevant, da det er ansatt ny ledende vaktmester. Det ble vedtatt med stort flertall at Lilly Ekroll skulle overta som prosjektleder på den EOGF den 13. november 2024. Hun mottar de 25.000,- som har vært utbetalt tidligere til prosjektleder.

Det ble vedtatt på EOGF før jul i fjor et budsjett på 200.000,- eksmva i måneden for dekning av Midtun Consulting AS, og oppgavene som byggegruppen og HR oppgaver som Gunn F. Herland ivaretar for TB.

Styret mener at dette vil medføre økte kostnader, dersom alt arbeid skal loggføres.

Sak 2:

Styremedlemmer får ekstra betalt for å ha personalansvar og ansvar for forsikringer mm. Dette blir i andre sammenlignbare borettslag ansett som vanlig forvaltning noe som gjenspeiles gjennom størrelsen på styrehonorar til fordeling. For å unngå tvil om overforbruk og unødige kostnader er det derfor ønskelig med en uavhengig vurdering på av denne praksis.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber om at styret får utført en vurdering fra en uavhengig tredjepart på om denne praksis er å anse som vanlig i sammenligningsbare borettslag, med mål om at neste Generalforsamling med forbedret underlag skal kunne vurdere disse ekstra utbetalinger med et bedre beslutningsunderlag.

Ombudsmannen har uttalt seg om dette. Dette er arbeid utover styrearbeid som må utføres på dagtid og kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste er noe en må påberegne. Styret viser til utsendt informasjon : Orientering til andelseiere i Toppe Borettslag 28.04.2025

Sak 3:
Toppe Borettslag har hatt vesentlige advokatutgifter i saken mot tidligere styreleder. For at vi andelshavere skal kunne vurdere kostnadsbildet i saken er det ønskelig at styret fremlegger en oversikt over kostnader knyttet til saken fra regnskapsåret 2021 frem til dags dato.

Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber styret legger frem regnskap med fakturagrunnlag som viser kostnader knyttet til advokatutgifter fra regnskapsåret 2021 og frem til dags dato.

Sak 4:
Avsette Lilly Ekrol som styreleder med umiddelbar virkning på grunnlag av tilbakehold av informasjon ihht. rettssaken mot tidligere styreleder Pål Dyndal. Da tenker jeg bl.a. på rapporten som ikke ble fremlagt for oss beboere.
Forslag til GF:
Ønsker at andelshaverne skal kunne ta stilling til om styreleder Lilly Ekrol skal fortsette som styreleder ut i fra utfallet av saken mot tidligere styreleder. Og for at hun har holdt tilbake informasjon for oss andelshavere. Denne rapporten skulle vært fremlagt på en ekstraordinær Generalforsamling da det er Generalforsamlingen som hadde øverste myndighet om man skulle gått videre med søksmålet.

Advokat kontoret Ryger hadde saken v/advokat Jentoft. Dette skulle han legge frem på GF i 2024, noe han ikke gjorde.
Styret har gjennomført det som GF har bedt styret gjøre.
Ombudsmannen har uttalt at styret har gjort det de skulle.
Styret ber GF forholde seg til de retningslinjer som gjelder vedrørende valg.

Sak 5:
Alle kostnader knyttet til advokat Raftevoll etter at styret mottok anbefaling om å droppe saken mot tidligere styreleder Pål Dyndal.
Da dette ikke er blitt informert om til oss andelshavere må sittende styret dekke kostnadene selv.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ønsker en skikkelig gjennomgang om hvorfor styret valgte å fortsette saken mot tidligere styreleder når anbefalingene fra rapporten var å ikke gjøre dette.

Ønsker derfor at Generalforsamlingen skal kunne avstemning om hvem det er som skal dekke disse kostnadene.

Styret har gjennomført det som GF har vedtatt, og fulgt de råd/retningslinjer advokatene har gitt.
Ombudsmannen har også uttalt seg i denne sammenhengen og konkludert med at Styret har utført det GF har pålagt styret.

Sak 6:
Da det er fremmet påstander om mulig forsikringsdekning knyttet til rettsak mot tidligere styreleder er det hensiktsmessig at det fremlegges forsikringsvilkår for de forsikringsavtaler som styret mener kan være relevante. Dette da vi andelshavere kan få bedre innsikt i underlaget. Ref. uttalelser til BA.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber styret utlevere alle vilkårsdokumenter til forsikringer som menes er relevante i forhold til påstanden om mulig dekning til andelshavere som ønsker dette utlevert.

Som tidligere opplyst, jobber styret med forsikringsselskapet for å se om de kan dekke noen av utgiftene ved at saken ble trukket. Tidligere styreleder har brukt vår forsikring, ansvarsforsikring i saken. Dersom andelshavere ønsker forsikringsdokumente, kan de ta kontakt med Gjensidige.

Sak 7:
Det kan fremstå som om styreleder Lilly Ekrol og advokat Raftevoll har et personlig vennskap fra før rettsaken mot tidligere styreleder Hadde dette innvirkning på at styret valgte akkurat denne advokaten? Om så er tilfelle fremstår det uheldig da det kan gi inntrykk i at det har påvirket valget av advokatbistand.
Dette kan se ekstra uheldig ut all den tid allment tilgjengelig materiell gjennom Google-søk viser at advokat Raftevoll spesialiserer seg på: ***Familierett, barnevern, utlendingsrett, avtale- og kontraktsrett, skilsmisse og avtalerett samt eiendomsmegling.***

Dette er injurierende påstander, som styret avstår å svare på.
Advokatfirmaet Raftevoll AS her ved tre ulike GF vært og opplyst om saken.

Forslag til GF:
Styret utarbeider en redegjørelse til oss andelshavere som informerer om grunnlaget til at nettopp advokat Raftevoll ble valgt til oppgaven, samt utfyllende informasjon om eventuelle alternativer som ble vurdert og hvorfor disse alternativer ble vurdert som svakere.

Håkon Hauken bistod under EOGF i 2021 , det var naturlig at en fortsatte med samme kontor, da de allerede var i gang. Tidligere Dagligleder jobbet da hardt for å få fjernet tidligere styreleder. I denne forbindelse var det tidligere Dagligleder som samarbeidet med Advokatkontoret Raftevoll AS. Viser også til skrivet :orientering til andelseier 28.04.2025, der Tidligere DL var den som engasjerte advokatfirmaet Raftevoll i 2022.

Sak 8:

Medlem av valgkomiteen Hjørdis Dahle fulgte hele rettsaken mot tidligere styreleder med stor interesse og skrevet utfyllende notater knyttet til alle vitnemål. Hun var imidlertid plutselig ikke tilstede dagen da borettslaget valgte å trekke saken. Dette åpner for uheldige spekulasjoner knyttet til informasjonsflyten i borettslaget. Herunder sensitiv informasjon.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber om at styret og valgkomiteen separat og skriftlig orienterer om hvem som ble informert om at saken skulle trekkes i forkant og hvem som har fått tilgang til informasjon knyttet til rapporten fra advokatfirmaet Ryger.

Ingen andre enn styret hadde denne informasjonen.
Styret fikk tilgang til denne rapporten fra Ryger, etter purring til tidligere Dagligleder.

Sak 9:
Har Hjørdis Dahle nå underskrevet Taushetserklæringen sin?
Om Hjørdis Dahle ikke har undertegnet taushetserklæringen har hun da fått informasjon fra sittende styret som hun da ikke skulle hatt? Dette er da brudd på lov om taushetsplikt.
Om det siste her er tilfelle forventes det at hun fratas alle verv med umiddelbar virkning, samt at i all fremtid ikke kan ha inneha verv i Toppe Borettslag.
Forslag til GF:

Generalforsamlingen ber om at det fremlegges underskrevet taushetserklæring for Hjørdis Dahle fra 2020.

Hjørdis Dahle har underskrevet taushetserklæring.
Styret har ikke delt taushetsbelagt informasjon med Hjørdis Dahle.

Sak 10:
Det fremgår at Toppe Borettslag har en mulig rettsak mot tidligere daglig leder Eirik Tonning. Det fremstår som merkelig at andelshavere ikke er orientert om grunnlag for sak, eller får mulighet til å votere over om det er ønskelig med sak. En risikerer igjen at en sak må inn til Tingretten med de saksomkostninger vi alt har erfart at dette kan innebære dersom en har gjort dårlige vurderinger underveis i saksforberedelsene.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen ber styret redegjøre for grunnlaget/bakgrunn for saken, samt styret bestiller en ekstern vurdering på saksgrunnlag fra et uavhengig advokatfirma som gjøres tilgjengelig for andelshavere i borettslaget så snart det er praktisk mulig.

Viser til informasjon utsendt andelseierne om bakgrunnen for avskjedigelsen av tidligere dagligleder, utsendt andelseierne den 28.04.2025. Vedlagt i Innkallingen som orientering til GF. Dette er en pågående politisak, slik at en heller ikke kunne si noe til andelshaverne før han selv uttalte at han hadde en pågående personalsak med TB.

Sak 11:
Ut i fra vedtektene i Toppe borettslag fremkommer det at barn av styret ikke kan arbeide i borettslaget.

Se vedtektene pkt. 10-1 (2) hvor det står følgende: «*Slekt, venner og bekjente kan ikke hentes inn for å utføre arbeid i borettslaget, med unntak av sommerjobber, dugnadsarbeid o.l*»
Lurer i den forbindelse på hvorfor datter av styreleder Lilly Ekrol arbeider her.
Forslag til GF:
Generalforsamling ber styret redegjøre for om ansettelsesforhold er i samsvar med borettslagets vedtekter og at det blir gitt innsyn i inngått arbeidsavtale.

Dette var oppe på GF i 2024 og det forslaget falt.
Inhabilitet i forbindelse med ansettelser i Toppe Borettslag
Styret svarer: Styret stiller seg bak innkommet forslag om endring i vedtektene som foreslått under pkt. 10-1 (3).
Merknad: Andelseier mener at det allerede er vedtektsfestet i 2011. Er lagt historisk til grunn.
Merknad: daglig leder ansetter
Merknad: forslaget er upresist
Merknad: «bekjente» er for omfattende og vanskelig å håndheve
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer over endringer i vedtektene under punkt:
10-1 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
(3) «Slekt, venner og bekjente av styremedlemmer kan ikke ansettes for å utføre arbeid i borettslaget, hverken deltid eller heltid, med unntak av sommerjobber, dugnadsarbeid o.l.»
Avstemming: Forslaget krever 2/3 flertall.
Stemmer for: 35
Stemmer mot: 41
Forslaget falt.

Datter av Ekroll jobber ikke i TB, har vært tilkallingshjelp i fht til brøyting i vinter. Dette er ingen fast avtale.

Sak 12:
Erfaring fra tidligere Generalforsamlinger viser at det lav oppslutning/fremmøte med tanke på at det er 520 andelshavere i borettslaget. Dette kan det selvsagt være flere grunner til. Men for å sikre at flest mulige andelshavere får mulighet til å stemme over store saker bør det finnes en bedre løsning. Ser på hjemmesiden til BOB at de har system som gjør at Generalforsamlinger kan gjøres digitalt. Se vedlagte link hentet fra BOB sin hjemmeside.
https://bob.no/aktuelt/digitale-generalforsamlinger-arsmoter-og-kommunikasjon/
Jeg mener det er udemokratisk at store saker ble avgjort med 1/3-del av fremmøtte stemmer. Det viser jo i dag hvor store konsekvenser det har fått for borettslaget i forbindelse med rettsaken.
Forslag til GF:
Generalforsamlingen mener styret bør kunne innhente informasjon fra f.eks. forretningsfører i BOB om det Toppe borettslag hadde vært bedre tjent med å benytte seg av en slik løsning i fremtiden.

Styret skulle også ønske at det hadde vært større oppslutning på GF, men digital avstemning er pga størrelsen vanskelig å gjennomføre. Vi har folk som ikke har tilgang på digital løsning.

Toppe, 03.04.2025

Med vennlig hilsen

Sindre Stephen Corneliussen Herstad

Min mailadr. skal ikke stå i innkallingen eller på noe som helst måte gies eller gjøres synlig for beboerne, da dette er personvern og inngår i GDPR.

Det er for oss i styret en selvfølge.

Spørsmål til Generalforsamling 2025
Vedrørende rettsak mot tidligere styreleder Pål Dyndal:

1. Styret hentet i styreleders fravær (sykemelding) inn en second opinion fra et annet advokatfirma som ble bedt om å vurdere saken en ønsket å føre mot tidligere styreleder Pål Dyndal. I tråd med åpenhetskulturen styret mener det følger, hvorfor valgte styreleder både på ordinær generalforsamling og på ekstraordinær generalforsamling å ikke presentere denne informasjonen for beboerne?

   I kontakt mellom undertegnede og BOB ombudsmann skriver ombudsmannen i svarbrev datert 04 april 2025, med styreleder på kopi, at styret ikke har noen juridiske forpliktelser til å orientere Generalforsamlingen om «Second Opinion» rapporten etter at generalforsamlingsvedtak foreligger. Undertegnede synes likevel det er beklagelig at styret mener det er bedre at beboerne ble kjent med dette gjennom media heller enn fra styret selv.

   Dette skulle Jentoft opplyse om på GF i 2024, da han var ordstyrer, noe han ikke gjorde.
   Viser til Ombudsmannen tilbakemelding

2. Hvorfor mente en at vurderingene fra en advokat som reklamerer for kompetanse innen arv, barn og foreldre, bolig og hytte, samliv og samlivsbrudd og trygd og stønad skulle veie tyngre enn advokater som jobbet med saker knyttet til økonomisk kriminalitet til vanlig?

   GF ble orientert av advokat Raftevoll om saken i flere General forsamlinger og det ble vedtatt med stort flertall å saksøke tidligere styreleder av GF.

3. Hvilke vurderinger ble gjort av styreleder v/ advokat på hva som var realistisk av Toppe Borettslag å hente inn ved en eventuell rettslig kjennelse som gikk i Toppe Borettslags favør? Ble det gjort en kredittvurdering før en valgte å ta ut sak mot tidligere styreleder?

   Risikoen informerte advokat Raftevoll GF om, før avstemning om å gå videre med saken som ble vedtatt av GF.
   Dyndal har opplyst at han var likvid og jobbet som selvstendig næringsdrivende.

4. Leste styreleder v/ advokat gjennom «Second Opinion» rapporten og korrespondansen mellom styret og Ryger advokatfirma, og var de kjent med at Ryger advokatfirma hadde kredittsjekket tidligere styreleder og konkludert med at han ikke hadde midler til å gjøre opp for seg hvis utfallet ble at han var erstatningspliktig?
   Se svar over.

5. Hva mener styret om å bruke et såpass stort beløp av fellesskapets midler på en rettsak hvor det ikke var noe penger å hente fra motpart?

Se svar over. Det var GF som stemte over om en skulle gå videre med saken. Styret fulgte opp vedtaket fra GF slik de er pålagt i hht Borettslagsloven.

6. Kan Generalforsamlingen få fremlagt en oversikt over hvor mye advokat Raftevoll har fakturert borettslaget fra og med 2021 da det tidligere styret ble avsatt og frem til dags dato?
   Som nevnt tidligere blir dette utsendt til andelseierne i en egen rapport.

7. Hva vil rettsaken mot tidligere styreleder koste Toppe Borettslag når en regner med Toppe Borettslags egne advokatutgifter + tidligere styreleders advokatutgifter? (Hva et eventuelt motsøksmål med erstatningskrav mot TBL vil innebære vet ingen på dette tidspunktet). Hvordan er dette tenkt dekket inn?
   Se svar over.
   Dette blir medtatt i rapporten som sendes ut til andelseierne.
   Vi avventer svar fra forsikringsselskapet vårt om hvor mye som vil bli dekket av forsikringen.

8. Når en leser følgende avsnitt i dommen, mener da styreleder ved advokat som har kunnet forberede sakskomplekset siden 2021 at dette vitner om godt forberedt juridisk håndverk?

   Retten legger videre vekt på at saken har vært unormalt arbeidskrevende under saksforberedelsen, og at Toppe Borettslag i stor grad er å bebreide for dette. Det har under saksforberedelsen vært utfordrende både for retten og for saksøkte å få klarlagt saksøkers anførsler.

   Saksøker har siden planmøtet avholdt 14.11.2023 fått gjentatte frister for dette, og ble senere pålagt å foreta nødvendige konkretiseringer i Hordaland tingretts kjennelse avsagt 12.08.2024. Likevel tok det ytterligere tre måneder før anførslene var tilstrekkelig klarlagt.
   Retten legger til grunn at dette har ført til betydelig merarbeid for saksøkte, både ved at det har vært nødvendig å etterspørre klargjøringene, og ved at det har gjort det nødvendig for saksøkte å gå bredt ut under sine forberedelser.

   Toppe Borettslag har anført at tidsbruken i stor grad skyldes gjentatte og omfattende bevisprovokasjoner fra saksøktes side. Til dette bemerker retten at det er Toppe Borettslag som har vært i besittelse av det meste av informasjon og dokumentasjon av relevans for saken, og at Toppe Borettslag ved rettens kjennelse 12.08.2024 ble pålagt å etterkomme de fleste av saksøktes bevisprovokasjoner som ikke allerede var besvart.

   Retten legger derfor til grunn at dokumentasjonen borettslaget ble pålagt å gi tilgang til, var relevante bevis. I lys av dette kan retten ikke se at det har vært unødvendig tidsbruk å be om dokumentasjonen og purre på saksøker ved fristoversittelser. Retten kan heller ikke se at saksøkte har gått utover det som har vært nødvendig for å ivareta Dyndals interesser.

   Dette er det fritt for den enkelte å vurdere og vil bli belyst i rapporten som blir utsendt til andelseierne fra styret. Se for øvrig vedlegg,, orientering til andelseierne fra Advokat Raftevoll.

9. I nylig avholdte beboermøter ble i praksis svarbrevet til advokat Raftevoll lest opp for beboerne ord for ord, uten noen ytterligere nye opplysninger eller kommentarer. Her kan en blant annet lese følgende formulering:

   «Ikke lenge etter at stevning ble tatt ut, ble styreleder Lilly Ekroll sykemeldt. Hun var sykemeldt i februar til april 2024. I denne perioden tok tidligere daglig leder Eirik Tonning og konstituert styreleder (Espen Johannessen) kontakt med advokatfirma Ryger for å få innhentet en second opinion om rettsaken. Bakgrunnen for dette er uklart».

   Ut fra hva vi beboere kjenner til, var «Second Opinion» rapporten basert på et styrevedtak og en bestilling fra Styret i Toppe Borettslag, hvor bakgrunnen var å finne ut om det var hensiktsmessig å bruke fellesskapets midler på denne rettsaken. Siden tidligere styreleder ble kredittvurdert tidlig i dette arbeidet, og en derav fant ut at han ikke ville være i stand til å gjøre opp for seg, fremstår det som legitimt (kost/nytte) å innhente en slik rapport.

   Siden bakgrunn for å innhente «Second Opinion» rapport fremstår som uklar for advokat og ikke minst styreleder, betyr dette at «Second Opinion» rapporten ikke har vært diskutert på styremøter etter at den ble levert Toppe Borettslag?

   Det forrige Styret engasjerte adv Jentoft og det var forventet at han orienterte om sine vurderinger, da han ledet GF i TB i 2024, ettersom det var Jentoft som var ordstyrer og hadde utarbeidet denne rapporten. Viser for øvrig til tidligere svar på dette spørsmål, og vurdering fra ombudsmannen.

10. Sist, men ikke minst; Har det gått prestisje fra styreleder i å gå etter Pål Dyndal?

Styret reagerer på denne fremstillingen i atter et forsøk på å stille styreleder i et uriktig og dårlig lys. Styret har i saken mot tidligere styreleder Pål Dyndal, kun fulgt opp GF sitt vedtak, om å saksøke tidligere styreleder. Her var avstemningsresultatet 136 for og 33 i mot i 2022. Styret forholder seg til GF sitt vedtak, uavhengig av person.

Om rehabiliteringsprosjekt i Toppe Borettslag:
I tidligere BA-sak om delrehabiliteringen i Toppe Borettslag ble styret sitert på at en hadde «arvet» rehabiliteringsprosjektet fra det tidligere styret. Dette fremstår som en omskrivning av virkeligheten, all den tid alt av kontrakter og avtaler vedrørende delrehabiliteringen er blitt inngått og undertegnet av det sittende styret.

Alle kontrakter og avtaler vedrørende oppgraderingen ble inngått og signert etter EOGF 2022 og etter vedtak på GF i 2023 av det styret som satt da, ikke det sittende styret.

1.
Hvilke føringer og bindinger fra det tidligere styret mener dagens styreleder har vært

retningsgivende for de valg knyttet til rehabilitering som er gjort mens hun har hatt styrelederrollen?

Styret viser til avholdt EOGF i 2022 og ordinær GF avholdt i 2023 i forbindelse med oppgraderingen av borettslaget.

1. Sammen med svarbrevet fra advokat Raftevoll angående sak mot tidligere styreleder Pål Dyndal datert 26 mars 2025 til beboerne i Toppe Borettslag ble det også vedlagt referat fra Generalforsamling 2023 hvor en kan lese fra protokoll av advokat Raftevolls gjennomgang at:

   «Det ble inngått avtaler med diverse firma (les: det gamle styret) uten at jobben ble lyst ut på anbud på det åpne markedet.»

   På informasjonsmøtet vedrørende delrehabilitering som ble gjennomført i Åsane kulturhus
   19 april 2023 introduserte styreleder Balkongentreprenøren som «vinneren av anbudsrunden».
   Beboergruppen har vært i kontakt med både «Balco» og «Beslag og Balkonger AS» og har fått bekreftet at ingen av disse selskapene på noe tidspunkt ble forespeilet at de skulle være med på noen anbudskonkurranse. Daglig leder i Beslag og Balkonger opplyste om at det ikke hadde vært noen kontakt mellom ham og Toppe Borettslag i det hele tatt. Mener styret at daglig leder i Beslag og Balkonger lyver angående dette? Jamfør innkalling til generalforsamling 14.06.2023, side 42, spørsmål 4 «Kan generalforsamlingen få vite hvilke to andre selskap som er forespurt? Styrets innstilling: Balco AS / Balco Group AB (NUF) og Beslag og Balkonger AS

   Balco AB og Beslag og Balkong, ble begge vurdert. Balco var et Nuf selskap i strid med de etiske retningslinjene vedtatt av styret den gang.
   Beslag og balkong var et selskap som var for lite i fht til borettslagets oppgraderingsbehov.
   Styret fant at begge selskapene ikke oppfylte vilkårne.

2. Hvilke tanker gjør styreleder og advokat seg rundt det faktum at Toppe Borettslag nå gjennomfører en rehabilitering av borettslaget til over 400 millioner kroner som ikke har vært ute på anbud?

   Se svar under punkt 1

3. Siden det ikke er blitt hentet inn noen alternative tilbud i markedet fra andre leverandører enn Balkongentreprenøren, og en i en tidlig fase gjorde Balkongentreprenøren oppmerksom på at de ikke hadde noen konkurrenter i det hele tatt, og at Toppe Borettslag kun ønsket å forhandle med dem alene, hvor mye

penger anslår styret at Borettslaget betaler mer for arbeidet enn hvis Balkongentreprenøren hadde hatt reell konkurranse og måtte strekke seg etter å få Toppe «på kroken»?

Det ble vurdert flere selskaper, se svar under pkt 1

4. Mener styreleder at Toppe Borettslag i et enterprise til flere hundre millioner fikk Balkongentreprenørens absolutt beste priser uten at de hadde en eneste reell konkurrent?

Kontrakten ble gjennomført som en samspill vedtatt av GF, der du fulgte opp med flere spørsmål til våres sakkyndige i GF den gangen .

På generalforsamling i 2024 ble det stemt over og vedtatt at Styret v/ Styreleder skulle overta daglig leders tidligere arbeidsoppgaver for å spare borettslaget for penger. Kompetanse som ikke Styret v/ Styreleder hadde selv skulle kjøpes inn av eksterne. For å snu på problemstillingen; Kan Styret bringe på det rene hvilken relevant utdannelse og arbeidserfaring fra tilsvarende enterpriser til flere hundre millioner kroner styreleder har som gjør at hun har noe å bidra med utover å stille som deltaker på møter?

Viser til utsendt orientering til andelselerne fra 28.04.25 (vedlagt som orientering til GF) hvor prosjektleder er avskjediget. Viser til beboermøter i april 2025, hvor styreleders deltagelse og oppgaver i bygge møter er skissert og hvorfor Arild Midtun er engasjert.

5. Har Toppe Borettslag som en del av delrehabiliteringen en vedlikeholdsavtale på varmepumpene som nå installeres i laget? Hvis ikke, siden en slik avtale er nødvendig for at utstyret skal fungere optimalt gjennom levetiden, hva vil en slik avtale koste beboerne ekstra?

Som en del av delrehabiliteringen har vi 5 års garanti på varmepumper. Daiken som er leverandør av varmepumpene vil gi oss tilbud på serviceavtale.

6. Har Toppe Borettslag som en del av kontrakt med entreprenør at entreprenør skal tilbakestille fellesområder rundt blokkene i sin opprinnelige tilstand? Hvis ikke, hva vil dette arbeidet koste borettslaget?

Tidligere dagligleder ønsket å benytte driftsavdelingen til å ivareta tilbake stillingen. Styret den gang anså dette til å være en effektiv utnyttelse av internarbeidskraft. Etter som en har nedbemannet og det har oppstått ny situasjon med tidligere dagligleder, er det naturlig at en må leie en inn etter behov.

7. Hvilken rente la styret til grunn når en regnet på at borettslagets beboere kun skulle betale 1500 kr pr måned etter at delrehabiliteringen var fullført? Hvem satt opp dette regnestykket? Hvem kvalitetssikret det? Kan Generalforsamlingen få presentert dette regnestykket skriftlig?

Dette ble utregnet uti fra en rente (1.95%)som renten lå på den gangen.
Det ble i tillegg lagt inn en sikring uti fra en rente på 2,25%

8. Hvorfor har ikke beboerne i Toppe Borettslag fått presentert et budsjett for rehabiliteringen før det ble stemt over på ekstraordinær generalforsamling i 2022?

Beløpet 330 mill ble presentert og stemt over på EOGF høsten 2022, hvor det ble avholdt avstemning og vedtatt med et solid flertall gjennomføring av prosjektet. Etter påtrykk fra flere andelseiere som etterspurte balkongskyvedør, ble oppgraderingen på nytt behandlet i GF 2023. Etter andre gangs behandling ble oppgraderingen vedtatt med 76 stemmer for og 16 stemmer i mot. GF vedtok å utvide oppgraderingen 370.mill.

På ekstraordinær generalforsamling 13 november 2024 påpekte undertegnede at det ikke forelå noen informasjon om budsjett og kostnader til rehabiliteringen i hverken skriv til beboere, innkallinger eller møteprotokoller. Undertegnede inviterte Styret til å selv kontrollere om denne påstanden stemte.

Styret refererer i protokoll til ekstraordinær generalforsamling 13 november 2024 at de «antar» at undertegnede sikter til ekstraordinær generalforsamling 05 september 2022 hvor delrehabiliteringen ble stemt over. Styret finner ikke noen slik informasjon protokollført, men «er klar på at beløpet er nevnt».

Selv om Styret har brukt ord som både «budsjett» og «kostnadsramme» i kommunikasjonen sin med beboere, er det ikke på noe tidspunkt vedlagt noe budsjett hverken i informasjonsskriv, innkallelser til generalforsamlinger, eller møteprotokoller fra noen møter i det hele tatt. Informasjonen finnes ikke, og første gang beboere ble presentert for reelle tall for prosjektet var på ekstraordinær generalforsamling 13 november 2024. Styret er selvsagt velkommen til å undersøke hvorvidt denne påstanden også stemmer.

Viser til EOGF høsten 2022 og ny behandling i GF 2023, som nevnt ovenfor.

9. Hvilke konkrete tiltak har prosjektet iverksatt for kostnadskontroll siden prosjektets oppstart? Hvem er det som har holdt i dette fra byggherres ståsted?

Tidligere Dagligleder hadde dette som sin oppgave da han var prosjektleder.
Nå er det Arild Midtun, Roger Myksvoll og styreleder i samarbeid.

10. Hvor lenge har borettslaget garanti på balkongene som nå monteres opp?
Det er 5 års garanti etter norsk standard.

11. Hvor lenge forplikter leverandøren seg til å levere reservedeler til løsningen?

Deler kan leveres i levetiden på balkongene

12. Er det lagt opp til noen service på balkongene i løpet av deres levetid?

Andelseier skal følge FTV. Utbedringer av avvik blir ivaretatt innenfor garanti tiden på 5 år, forutsatt at dette er en garantisak.

13. Ved ekstraordinær generalforsamling 05. september 2022 når delrehabiliteringen skulle stemmes over, var alternativet til innglassede balkonger følgende:

«Betongrehabilitering av den nåværende balkongen med skiftning av tak og etterisolering av tak som har for lite isolering. Dette blir dyrt, da en ikke kan få lån lenger enn 8-10 år, samtidig som dette må gjentas i faste rater på 8-10 år for å holde det i god stand. Da får en ikke bort kuldebroene som er en stor utfordring i store deler av borettslaget.»
Hvilke planer har styret for betongrehabilitering av inngangssiden av Nordre Toppe 3 og 11 (høyblokkene). Basert på argumentasjonen for å gå for innglassede balkonger i høyblokkene, er det nødvendig å betongrehabilitere også denne siden hvert 8-10 år for å holde konstruksjonen i god stand. Blokkene blir utsatt for mye vær og vind også her, og en har samme konstruksjon som på balkongsiden med unntak av at det mangler noen skillevegger mellom boenhetene. Har styret satt av midler til dette vedlikeholdet fremover?

Arild Midttun som er vår fagkyndige, vurdere dette vedlikeholdet.

14. Det virker som det er en rød tråd i Toppe Borettslag at en havner i konflikt med ulike parter. Her kan nevnes:

1. Tidligere styreleder (Rettsak)
2. Tidligere daglig leder (Rettsak)
3. Beboere i N. Toppe 3 og N. Toppe 11 (Mulig rettsak)
4. Tidligere innleid advokat i prosjektgruppen (Uenigheter)
5. Tidligere innleid prosjektleder i prosjektgruppen (Konflikt)
6. Tidligere innleid PR-rådgiver (les: «Gravejournalist») (Uenigheter)

Kan det være at årsaken til at styret har så mange uenigheter i så mange ulike retninger, at det er Styret som ikke gjør jobben sin? Hvilke refleksjoner gjør Styreleder seg i forhold til at hun virker å ha en egen evne til å havne i konflikter med såpass mange mennesker?

Styret kjenner seg ikke igjen i fremsatte påstander og har ingen konflikter.
Styret følger opp saker og ikke personer i henhold til vedtak gjort på GF.

15. Det er kommet beboere for øret at en prosjektleder som var engasjert på konsulentbasis i Toppe borettslag har fått en sluttavtale hvor han har fått utbetalt et millionbeløp i sluttvederlag. Hvis dette stemmer, kan styret da belyse hvem som utarbeidet denne avtalen, hvor mye som er blitt utbetalt i sluttvederlag, hvem som signerte avtalen, og hvorfor en mener dette var nødvendig bruk av fellesskapets midler?

Dette var en personalsak som tidligere Dagligleder håndterte.

16. Toppe Borettslag betaler nå mange millioner kun i renter hvert år av delrehabiliteringen i en avdragsfri periode. Dette er kostnader som tilløper i tillegg til nedbetalingsperioden på 50 år, og er ikke noe som gir beboerne noen tilført verdi, men er kun «gratis penger» til banken.

Renter er noe alle må betale på lån til banken.

Kan styret belyse hvor mange titalls millioner som borettslaget kommer til å betale ekstra i den avdragsfrie perioden? Dette er spesielt interessant siden handlingsrommet til borettslaget vil være vesentlig strammere de neste årene enn hva det har vært, samtidig som også annet vedlikeholdsarbeid vil stå for tur.

Det er regulert av sentralbanken som vedtar styringsrente i Norge.

17. Kan Generalforsamlingen få en oppdatert rapportering rundt økonomien til prosjektet? Dette ønskes skriftlig som en del av innkallingen, så det er mulig for beboerne å gjøre seg opp en formening om tallene før en stiller på selve generalforsamlingen 28 mai.

Dette vil fremgå av regnskapet som føres av vår regnskapsfører BOB

18. Det er ønsket at prosjektleder for byggherre tar seg av presentasjoner for det som er relatert til prosjektet, da dette er en arbeidsoppgave som tilfaller prosjektleder.

Byggherre gruppen fremfører slike saker sammen.

Om vedlikehold i borettslaget:

1. Styret har valgt å fortsette uten daglig leder. Borettslaget gjennomgår nå en delrehabilitering, men laget har også andre oppgraderingsbehov de kommende årene som også vil koste en god del penger.

Kan Generalforsamlingen få fremlagt en skriftlig vedlikeholdsplan som viser hvilke vedlikehold som må utføres i Borettslaget i et 10-15 års perspektiv, hvilke kostnader dette bringer med seg, og i hvilken rekkefølge disse oppgavene bør prioriteres?

En har engasjert Arild Midtun sammen med drift til å utarbeide en slik plan.

Hvis svaret her er at dette var tidligere Daglig Leders ansvar, så må Styret i denne sammenheng påminnes om at tidligere daglig leder sa opp sin stilling i juli måned i fjor, og at Styret nå alene har hatt ansvaret for dette i snart 1 års tid. Det er en forventning om at Toppe Borettslag på lik linje med andre borettslag evner å fremlegge en kvalitetssikret vedlikeholdsplan for beboerne.
Dette kommenterer vi ikke.
Se over.

Hvis styret trenger inspirasjon til hva en vedlikeholdsplan består av, så finner dere eksempler på dette her:

https://helgerudterrasse.no/wp-content/uploads/2023/06/vedlikeholdsplan-2022-2027.pdf
https://husebygrenda.borettslag.net/media/17449/vedlikeholdsplan-med-tidsperiode-2023-2026.pdf

2. Hva er status for rørrehabiliteringen i borettslaget? Stemmer det at denne er stanset? Hvor langt er den kommet? Hva gjenstår? Når blir det resterende tatt? Hva vil det koste? Hvordan er kostnadene til rørrehabilitering tenkt dekket inn?
Alle bunnledningene er tatt i hele borettslaget. Tilbakemeldingen fra VITEK som har tatt bilder av rørene, var at dette ikke hastet, slik at det er tenkt tatt over tid, der en tar det som haster mest først. Foreløpig er det ikke noen som er hastesak.

3. Hvorfor opererer styret med en post på huslelefaktura hvor en sier beboerne betaler 1300 kr for innglasset balkong, samtidig som hver og en av oss betaler adskillig mer enn dette pr måned, og hvor differansen hentes fra driftsbudsjettet? Hvor en tar pengene fra spiller ingen rolle. Summen for innglassede balkonger pr måned er fremdeles ikke 1300 kr. Synes ikke styret at dette blir å villede beboerne?

Det er avholdt en EOGF i 2022 og en vanlig GF i 2023, der summene er opplyst og vedtatt.
Som vi sa på den EOGF før jul 2024, jobber styret hele tiden med å holde husleien så lav som mulig. De 1300,- som står på husleien er de økningene som er gjort i forbindelse med oppgraderingen.

Dette er nå svar på spørsmål fra Paul Jacobsen, styret ser på dialogen som avsluttet og den vil ikke bli videre diskutert i GF.
Er det flere spørsmål, må disse sendes til styret i ettertid.

Emne: Forslag til generalforsamling

Utearealene i borretslaget er preget av stor slitasje. Busker, hekker og trær er gamle. Store områder er ødelagt i forbindelse med rehabilitering. Vet ikke hvor mye entrepenøren skal gjøre i forbindelse med tilbakeføring av grøntområde. I den forbindelse mener jeg at vi må opprette et grøntutvalg 5-6 personer som styre hva som skal gjøres på grøntområdet. Grøntutvalge hvil også ha ansvar/mulighet til å organisere dugnader.Alt innenfor økonomisk ramme satt av styret.En hvil da hå mulighet til å oppgradere uteområdene systematisk ig effektivt.
Forslag 1: Det opprettes et grøntutvalg med myndighet til å utbedre grøntområder innefor økonomisk ramme satt av styret?

Dette er et godt forslag. Styret ønsker at beboere også blir med i et slikt utvalg

Renovasjon
Borretslaget er fyllt med mange bosskontainere. Noen står ut i kommunal vei og er lite pene å se på.Driften bruker også mye tid på bossromi høyblokker som kunne vært brukt til andre ting. Lite bærekraftig i lengden.Det finnes andre løsninger. Nedsenket kontainere evt bossug.
Forslag:
Generalforsamlingen ber styret se på andre løsninger for renovasjon og legger frem for genealforsamlig kostnader inkludert besparelser i drift ved annen løsning.

Styret vil sjekke dette med Bergen kommune, renovajon for å se om vi kan få bedre løsninger.

Mvh
Geir Andersen
Nordre Toppe 56

Sak til generalforsamlingen 28.05.25

Ønsker at styret i borettslaget kan undersøke mulighet for å installere solceller i laget.

Kostnader og nytte/strømbesparelse for beboerne
Evt.om det er muligheter for:
Tilskudd fra kommunen
Enova
Innovasjon Norge

Fra Inger Johanne Vågenes MK24

Styret svarer:

Dette var et godt forslag.
Styret vil undersøke mulighetene.

Hei.. Vi må ta opp emne om varmepumpe utbetalingene på generalforsamlingen i Mai.. Dere må finne ut hvor mange som har varmepumpe fra før av,hvor mange som har fått penger av dere og hvem som ikke får.. Dette må taes opp som et emne på møtet..

Mvh Lene Drotningsvik

Hei ! Jeg satt å tenkte på en idé som jeg lurte på var mulig at vi kunne se på , ser det nå blir en del(tomrom) plasser rundt i borettslaget. Om det eventuelt var mulig å få laget en vaskeplass man kan vaske biler på eventuelt . Mvh Stian
Sendt fra Outlook for iOS

Styret vil undersøke om dette lar seg gjennomføre.

Annette Rysjedal

Større parkeringsplasser til hver bil på uteparkering. Nå når biler blir større, setter det større krav til parkeringsplassen. Når plassen er altfor liten, får man ikke ut feks varer når man har parkert. Andre borettslag allerede tatt hensyn til store biler, har tatt affære og ordnet opp i dette med å gjøre parkeringsplassen større.
Mvh Annette Rysjedal.

Svar: Pga balkongutvidelsen, mangler det en del parkeringsplasser, disse vil bli frigitt når prosjektet er ferdig i 2026.
Kan en feks parkere en med fronten inn og neste med bakenden inn, da vil det bli større plass for den enkelte

Hei,

Her er nokre saker, forslag og spørsmål til avklaringar, til generalforsamlinga.

1. Ønsker informasjon om Vestpark-avtalen. Er dette noko me betalar Vestpark for, og i så fall, kor mykje? Eller er dette ein avtale der deira forteneste kun kjem gjennom bøtene dei gir? Sistnemnde vil i så fall gje dei insentiv til å vere langt strengare enn det som burde vere naudsynt for burettslaget. Eg kan ikkje forstå at me skal vere tent med at bebuarar eller gjester får bøter for å registrere noko feil, stå fem minutt for lenge eller gjere andre feil som i det store bildet er bagatellar som ikkje øydelegger for andre.
2. Vi betaler en liten sum til VestPark, men vi har også et Parkeringsutvalg som er behjelpelig på slike saker du beskriver. Vi har erfaring med at vi må dessverre ha et parkeringsselskap til å følge opp parkering, foruten vil der aldri være ledig plasser til gjester.

2. Vedtektsendring:
Her trengs først ei avklaring: I vedtekter på heimesida (frå 2022) er det bestemt at alle som skal sitte i styret må bu eller vere andelseigar i burettslaget (8-1 (5)). I vedtektene tilgjengeleg i BOB-appen, frå 2024, er ikkje denne paragrafen med, men den er aldri vedtatt fjerna.

Dette var viktig at du avdekte, styret tar kontakt med BOB og får dette på plass.

Om 8-1 (5) fortsatt gjeld, føreslår eg å fjerne denne heilt, eller erstatte den med følgande:

"Boligbyggelaget BOB har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagsloven §8-2 (1)"

Eg meiner dette er eit godt tiltak for å sikre god og brei kompetanse på burettslagsfeltet, og for å få eit blikk utanfrå sjølve burettslaget. Dette er noko fleire burettslag har, og teksten over er lik den Prestestien, det største burettslaget i Åsane, har i sine vedtekter.

Vert dette vedtatt, kan ein vurdere om eitt av styremedlemma som er innstilt til valg no blir sett til sides, slik at BOB kan velge eitt siste styremedlem for denne perioden.

Styret mener at det ikke er behov for en slik endring.

3. Dei siste åra har det vore mykje uro, usikkerheit og mange spørsmål rundt balkongprosjektet. Noko av dette kan styret enkelt hjelpe til med å oppklare.

Forslag:
Generalforsamlinga ber styret om å sende ut skriftleg informasjon til alle bebuarar der budsjett, rekneskap, kostnadsfordeling/kostnadsnøkkel vert lagt fram på ein tydeleg måte. Dette må også inkludere avklaringar og kostnader for konsulentarbeid og styret sitt arbeid og roller i prosjektet etter ekstraordinær generalforsamling i november 2024.

Regnskap og budsjett er vedlagt innkallingen.
Kostnader vedrørende konsulentarbeid og roller i prosjektet (tenker her menes oppgraderingen?) kommer frem i regnskap og budsjett..

4. Bebuarane har behov for betre føreseielegheit når det gjeld auke i felleskostnadane grunna prosjektet. Det er vanleg i andre burettslag å ha ein plan for gradvis auke.

Forslag:

Generalforsamlinga ber styret legge fram ein plan for vidare kostnadsauker i felleskostnadane som følge av balkongprosjektet. Eventuelle endringar i planen skal informerast om så raskt som mogleg og seinast ein månad før auke trer i kraft.

Det blir alltid varslet en måned før en økning. Som tidligere forklart jobber styret intensivt med å holde kostnadene nede slik at det blir så lite økning i felleskostnadene som mulig.

Mvh
Synne Grimen Hammervoll

Spørsmål til Generalforsamlingen

1.
Når ble de ulike økonomiene for punkt, lav og høyblokk slått sammen til én økonomi? Og hva var bakgrunnen for dette?

I byggeperioden fra 1968 til 1972 var det tre forskjellige borettslag/ økonomier.
I 1972 ble alle tre slått sammen til ett borettslag TB, da ble all økonomi slått sammen.

2.
På generalforsamlingen 2024 ble det anført av styreleder at punktblokkene tidligere hadde fått utvidet sine altaner samt at det var satt inn vinduer på disse. Ble denne oppgraderingen noe punktblokkene betalte selv? Eller var dette en kostnad som ble pålagt lav og høyblokker og medfinansiere? I så fall, på hvilket grunnlag ble felleskostnadene beregnet for de svært forskjellige enhetene når det gjelder størrelse og kvalitet?

Det ble gjennomført en rehabilitering i 1999/2000. Alle i hele borettslaget måtte være med og betale på dette. På lik måte som at alle i TB må være med å betale når heisene i høyblokkene skal ha service.

3.
Når det gjelder den nåværende rehabiliteringen i borettslaget har fordelingsnøkkelen for felleskostnader ikke blitt gjenspeilet i størrelsen på leilighetene i kvadratmeter. Hva er grunnen til dette, når dette har vært brukt tidligere ved rehabilitering i borettslaget?
Dette er en utvidelse som alle får nytte av hver på sin balkong og ikke inne i leiligheten.
Viser til avholdte informasjonsmøter i april 2025 hvor dette ble opplyst og besvart.

4.
I punkt og lavblokk er balkongene helt nye og utvidet med 8 til 11 kvadratmeter, mens høyblokkene har fått 2 kvm i økt størrelse i form av en på skjøtet betongplanke på det eksisterende betonggulvet. Gulvet er ikke blitt avrettet og taket er ikke blitt malt. Hvorfor?
Taket skal dere male selv, dere får utdelt maling og utstyr ved å kontakte driftsavdelingen.
Dere har fått teppe på gulvet og avrettet gulv. Det er utført kontroll av at alle dekkene/gulvene er avrettet og funnet ok.

Det er under rehabiliteringen blitt nye fasader, samt nye vinduer med påfølgende klimavegg i tillegg til nye ventiler og helt ny balkong på punkt og lavblokk. Disse energisparende tiltak skiller seg i vesentlig grad fra nytteverdien høyblokkene får. Hvordan vil dette gjenspeiles i felleskostnadene for de ulike enhetene?

Se vedlagt skjema, fra referat beboermøtene 28.april 2025.

5.
På informasjonsmøte kom det frem at høyblokkene kun har fått asbestsanering der det er satt inn nytt vindu og skyvedør.

Ved avstemningen og premissene for avstemmingen var asbestsanering et av de tiltakene som ble lagt til grunn for rehabiliteringen da det ville bli et krav fra EU. Hvorfor er det bare delvis blitt gjort i høyblokkene? Når de først var i gang med det?
I følge byggetekniske fagfolk er bytte av gammel isolasjon nødvendig, spesielt når det har vært asbestsanering involvert.
Hvorfor er ikke det blitt satt inn ny isolasjon i høyblokkene?
Der en river og setter inn ny balkongskyvedør/vinduer er det utført asbestsanering på alle blokker.
Det ble utført etter isolering i 1999/2000 på høyblokkene, i tillegg dekker klimaveggen hele fremsiden.

6.
Når blir malerarbeidet på fellesarealer ferdigstilt i N.T.3?

Hilsen Elisabeth

Svar: Det må en komme tilbake til.

Hei, Savnet en mer detaljert Utredelse på alt arbeid som har blitt gjort/planlagt i borettslaget under Prosjektet på de forskjellige boligene.

Ble det gjort Asbest sanering på alle balkongene i Høyblokkene eller bare der skyvedøren ble satt in?
hvis ikke alt hvorfor ikke?
Beregnet økning i U-verdi på Lavblokkene, Høyblokkene og punkthus?
Se svar til Elisabeth Sandvik, vedlegg nr 13 pkt 5.

Fra Informasjonsmøte 19 april 2023
Målpris i prosjektet er en økning i felleskostnader på Kr 1500,- pr mnd

- Per i dag er rentesatsen 3,99 på lånet til del-rehabiliteringen.

  Hvordan ligger dette ann?

  5,49 % er rentesatsen nå

- Høyblokk. Det vil bli etablert en klimavegg utenfor utvidelsen (Rekkverk og innglassing).

  hva utgjør denne innglassing i forbedret U-verdi?

  Dette må gjennomsnitts beregnes og utredes nærmere.

hva har blitt gjort med disse omfattende kuldebroer som ble avdekket særlig på høyblokkene og lavblokkene?

Kuldebroene er tatt hensyn under oppgraderingen, som informert om på avholdte informasjonsmøter før påske i år.

Vennlig hilsen

Haakon Halsvik

Hei,

Sak 1
Jeg krever at styret tar ombudsmannens rapport til etterretning og bekrefter anbefalte justeringer knyttet kostnader i forbindelse med utvidelse med innglassede balkonger.

Ombudsmannen sitt syn er at styret ikke har adgang til rettsgyldig å beslutte at kostnader som etter sitt sin karakter kommer alle andelseierne til nytte fordeles etter et annet prinsipp enn den fordeling som følger av gjeldende fordelingsnøkkel i laget.

Det vises i uttalen til at lagets beslutning om å holde kostnadene utenfor felleskostnadene som fordeles etter lagets fastsatte fordelingsnøkkel følgelig ikke har hjenmel og at borettslaget dermed har anvendt borettslagsloven på uriktig måte. At feilanvendelse foreligger tør etter ombudsmannens syn videre være temmelig klart.

I sin konklusjon rettes det sterk kritikk mot Toppe Borettslag hvor laget oppfordres til å til å annullere den etablerte ordningen og erstatte den med en fordeling av kostnadene etter fordelingsnøkkelen som er fastsatt for laget.

I del 2 av uttalelsen tar ombudsmannen stilling til om borettslaget rent faktisk har besluttet at kostnadene skal holdes utenfor lagets fordelingsnøkkel og fordeles likt i kroner på andelseierne.

Også her får styret skapt kritikk. Ombudsmannen mener at styret ikke har grunnlag for hverken å tolke generalforsamlingsvedtaket slik at aktuelle kostnader skulle fordeles på annen måte enn etter lagets fordelingsnøkkel eller at kostnadene skulle fordeles likt mellom andelseierne.

Konklusjonen er også her at laget oppfordres til å annullere den etablerte ordningen med likedeling av kostnadene og i stedet fordele disse etter lagets fordelingsnøkkel.

Uttale er skrevet av Eric Rundhovde, en uavhengig advokat fra Harris som fungerer som ombudsmann for BOB. Dette burde være en klar pekepinn på at styret i Toppe Borettslag her har gjort feil.

Konklusjon:
Vi ber styret om å ta ombudsmannens rådgivning til etterretning og ber om bekreftelse på at de anbefalte justeringene av felleskostnadene blir gjort med tilbakevirkende kraft. Alternativet til dette er at saken ender i retten.

Svar:
Styret har hatt møte angående dette, med ombudsmannen og en advokat. Kostnadene fordeles likt for andelseierne i henhold til vedtak på EOGF i 2022.

Styrets anbefaling: Vedtak 1: styret skal forholde seg til vedtak fra EOGF i 2022 om lik fordeling av kostnadene på oppgradering av balkongene.

Alternativt til styrets forslag: Vedtak 2: styret skal utrede muligheten for omfordeling av kostnadene på oppgraderingen av balkongene og presentere ny sak for GF innen 01.11.2025.

Sak 2
Toppe borettslag er en av Norges største borettslag og omsetter for enorme summer hvert år. Eksisterende styre og forrige styre har avdekket at det er ett stort behov for å få inn kyndige personer I styret. Vi ber derfor styret se på alternativer for å få inn en uavhengig profesjonell styreleder. Dette er helt normalt og mange som har som profesjon. Her kan antagelig BOB være behjelpelig i prosessen med å finne rette aktør.

Svar: Viser til tidligere svar, der GF har vedtatt at en må være andelseier eller ha folke registrert adresse i borettslaget.

Med vennlig hilsen
Niclas Mjelstad

Takker for samtale idag med Lilly Ekrol.
Leie elsparkesykler må ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra blokk og punkthus. Dette gjelder også egne elsparkesykler og elsykler.
Jfr slike fremkomstmiddel utvikler en enorm varmeutvikling og er umulig å slukke hvis de begynner å brenne .

Mvh Steinar Egil Wiik
Nordre Toppe 60, 5136 Mjølkeråen.

Forslag fra styret: inn i vedtektene
Batteridrevne el-sparkesykler og el-sykler kan pga varmeutvikling ikke oppbevares mindre enn 10 meter fra husene.

Spørsmål til Generalforsamling, Toppe borettslag, 28.05.25:
1. Forslag om endring av vedtektene til Toppe borettslag for å sikre at valgkomitéen er uavhengig av styret. På generalforsamling 14.06.23 hadde valgkomitéen innstilt tre personer til ny valgkomité. Alle var forespurt og hadde sagt seg villige til å stille. På generalforsamlingen kom styreleder med forslag om andre kandidater i stedet for to av dem valgkomitéen hadde innstilt. Det ble skriftlig avstemning og styreleders kandidater ble valgt. Den valgkomitéen man da fikk kan ikke sies å ha vært uavhengig av styret - to av tre medlemmer var styreleders ønskede kandidater. En valgkomité skal bistå generalforsamlingen med å finne egnede kandidater til styret. Valgkomitéen bør derfor være helt uavhengig av styret. Forslag: Nytt punkt i vedtektene under avsnitt 8-1: Valgkomitéen skal opptre uavhengig av styret og styremedlemmer har ikke lov til å foreslå kandidater til valgkomitéen.

Svar: Styret er uenig i at en andelseier skal bli fratatt sin rettighet til å komme med egne forslag til styret eller valgkomite.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt i vedtektene under avsnitt 8-1: Valgkomitéen skal opptre uavhengig av styret og styremedlemmer har ikke lov til å foreslå kandidater til valgkomitéen.

2. Informason. Per dags dato er et svært vanskelig å holde seg orientert om viktige saker i borettslaget. Informasjon kommer via ulike kanaler - informasjonsskjermer i blokkene, borettslagets nettside, SMS, e-post, papirlapper i postkassene, BOB-appen. Det virker ikke som om det er noe systematikk bak hvor informasjonen kommer. Forslag: Fjern informasjonsskjermene, legg ut all informasjon på nettsidene og send dokumenter (innkallinger, referat etc) på e-post.

Svar: Det er ikke alt som kan legges ut på hverken nettside/skjermene. Borettslaget har inngått avtale om 1 års avtale på informasjonstavlene.

3. Er alarmen i heisens i NT 3 og 11 knyttet til 4G-nettet? Hvis ikke, foreligger det planer for oppgradering til 4G gitt at 2G-nettet fases ut ila 2027 og heisene blir stengt dersom alarmen da ikke er koblet til 4G?

Svar: Alarmen til heisene går på 2G nettet og kan legges om til 4G nettet ved behov.

4. Salg av tomter ifm bybanesalg. Hvordan langt er prosessen med sonderinger rundt salg av tomter ifm bybaneutbygging til Åsane kommet? Hvor store inntekter regner styret med å kunne få av evt slikt salg?

Vennlig hilsen
Eva Benedicte Danielsen Norman

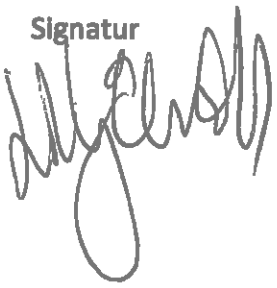
Vi arbeider med eventuelt salg av tomt, og det vil bli presentert av arkitekter. Muligheter i Toppe Borettslag, som kan gi store inntekter, dette vil bli presentert på en egen EOGF

Toppe, den 09.06 2025

Lilly Ekroll

Styreleder

Signatur



Viktoria Slåen

Nestleder

Signatur



Fullmakt

Toppe Borettslag

Ordinær Generalforsamling, Tirsdag 17.06.2025 i Salhushallen kl.18.00

Fullmakt gitt til: _____ (Blokkbokstaver)

Fra Andelseier: _____ (Blokkbokstaver)

Adresse: _____ (Blokkbokstaver)

Andelsnummer: _____

_____

Andelseiers underskrifter

TOPPE borettslag

ØKNING AV FELLESKOSTNADER FRA 01.02.2026

Det vil bli økning av felleskostnadene fra 01. februar 2026

Det vil bli kr. 400,- for oppgraderingen, denne nærmer seg nå slutten.

For de vanlige felleskostnadene vil det bli 6 % økning, dette på grunn av økning i fakturaer fra kommunen, Bergen Fiber, forsikring med flere.

Det vil bli en Ekstra Ordinær General Forsamling den 20.januar 2026 i Åsane Kulturhus.

Vi håper at flest mulig møter til denne EOGF.

Styret sender ut innkalling rett over Nyttår

Hilsen Styret

Skatteetaten

Dato
08.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Organisasjonsnr 953 955 083 Andelsnr 578

Eiendommens adresse:

Nordre Toppe 11, 5136 MJØLKERÅEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 640 799
Som sekundærbolig:	kr 2 563 195

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bergen kommune
Adresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 05556

Utskriftsdato: 11.7.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 1201 **Gårdsnr.:** 183 **Bruksnr.:** 12
Adresse: Nordre Toppe 11, 5136 MJØLKERÅEN
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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.