DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nordre Toppe 3

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

NITO

Boligbygg med flere boenheter

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN BERGEN kommune

gnr. 183, bnr. 12

Andelsnummer 546

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1738 **Eiendomsverdi ref nr:** DE1265

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

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

Leiligheten i 4. etasje, holder normalt god standard på overflater og innredning.

Heisadkomst.

Del av Toppe borettslag med 521 leiligheter fordelt på 22 bygninger, ref. hjemmesiden (www.toppebrl.no).

Borettslaget er et av landets største og har egen driftsavdeling (6 ansatte).

Utsikt når det ikke er blader på trærne. Sommerstid er det sol fra ettermiddag til sen kveld.

Inneholder gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Bod i blokkens kjeller.

Garasjeplass i garasjeanlegg på området kan søkes styret (ansiennitet), forøvrig utvendig beboerparkering/ gjesteparkering. Elbilladere.

Blokkens fasade/ yttervegg (vestsiden) skal rehabiliteres/ moderniseres med nye fasadeplater. Altanene skal utvides og innglasses.

Arbeidet inkluderer også nye vinduer og skyvedør i denne veggen.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på sameiets fellesområder, hvor sameierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).

På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Boligblokken er oppført i betong, og har flat takkonstruksjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Både vinduer med fastkarm og åpningsvinduer.
Vinduene er godt beskyttet både mot øst og vest, da altan er innglasset og mot øst er vinduene beskyttet av svalgang.
Ytterdør, branndørklassifisert (EI30) i malt trevirke med rundt, isolert glassfelt. Døren har kikkhull. Montert dørpumpe.
Døren er beregnet for svalganger til leiligheter med utendørs adkomst.
Åpner, lukker og låser fint.

Skyvedør med isolerglass i trekarmer beslått med metallbeslag, utvendig.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Innglasset altan, ca. 12 m², med utgang fra stue.
Store vindusflater med skyveglass/ skyvevinduer.
Betongdekke belagt med heldekkende teppe, malt betonghimling.
«Lysekrone» i himling med 6 lysspotter.
Dobbel stikkontakt.
Rømningsluke i vegg mot nabo.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Laminat på gulv.
Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Malte platevegger. Malte betongvegger.
Malte betonghimlinger.
Garderobe i gang og på soverom.
Etasjeskille i betong.
23 mm høydeforskjell gjennom stue.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Profilerte, formpresset innerdør mellom gang og bad.
Døren åpner og lukker fint.
Glatt, malt fyllingsdør inn til soverom.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse.
Keramiske fliser på vegger. Malt platehimling med lysspotter
Keramiske fliser på gulv.
Nedfelte natursteiner (elvesteiner) i dusjsone.
Plastsluk, smøremembran.
Vanntett sjikt (membran) er en skjult bygningsdel og lar seg ikke kontrollere ved en visuell befaring. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i membranen ved befaring. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner, men membranens faktiske utførelse og tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.
Håndvask med underskap. Speilskap med belysning.
Vegghengt wc (Drenshull under wc. som synligggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dører.
Nisje for vaskemaskin og varmtvannstank. Tørketrommel
Godt mekanisk avtrekk oppe på vegg over wc.
Tilluft under dør.
Hulltaking ble gjennomført i stuevegg som tilstøter dusjsonen på bad/ vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, under/ overskap.
Laminerte benkeplater.
Dobbel stålvask. Ny kjøkkenvask (2026).
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap).

Laminat på gulv.
Malt betongvegg.
Malte platevegger.
Malt betonghimling med tradisjonell belysning.
Nye stikkontakter på kjøkken og i himling.
Ny kombinert vridimmer for belysningen enspolet lysbryter.
Nytt lampepunkt i himling.

2 åpningsvinduer med lufteventiler.
Godt mekanisk avtrekk (fast avtrekk som ikke kan reguleres).
Tilluft via lufteventiler i vindu og åpning (91 cm) mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg bak varmtvannstanken.
Drenshull oppe på vegg, bak/ på siden av vaskemaskin.
Det var ikke tilkomst til skapet grunnet at varmtvannstank er montert tett på rørskapet..
Kjøkken: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Røropplegg under håndvask, bad/ vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Vesentlig nyere røropplegg enn på kjøkken.
Ventilasjon gjennom lufteventiler
i vinduer.
Mekaniske avtrekk på kjøkken og bad/ vaskerom.
CTC Ferro varmtvannstank, 115 liter fra 2014, montert på hylle over vaskemaskin.
CTC Ferro varmtvannstank på bad/ vaskerom.
Varmepumpe oppe på vegg i stue.
Sikringsskap montert i skap i gang.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Foreligger samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Brannslukkingsapparat i skap på kjøkken.
Røykvarslere (2 stk. som er seriekoblet), montert i kjøkkenhimling og 1 oppe på skap i stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

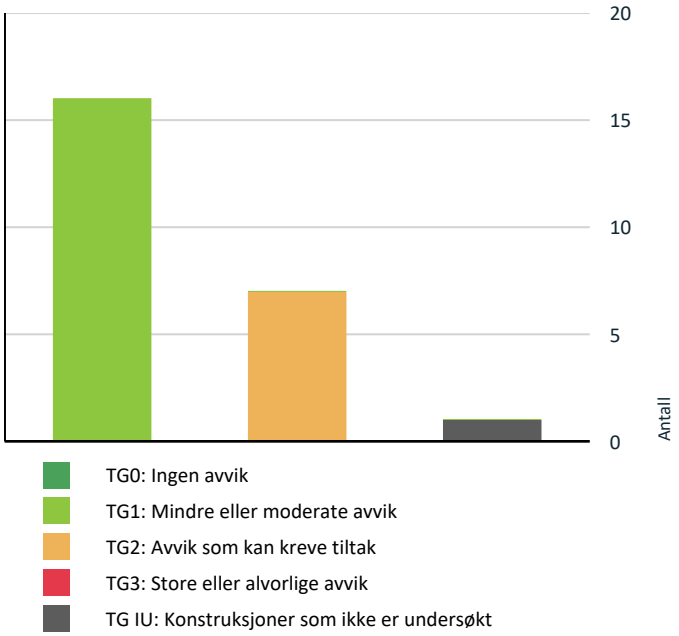
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom (5,62 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken (12,27 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Både vinduer med fastkarm og åpningsvinduer.
Vinduene er godt beskyttet både mot øst og vest, da altan er innglasset og mot øst er vinduene beskyttet av svalgang.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør, branndørklassifisert (EI30) i malt trevirke med rundt, isolert glassfelt. Døren har kikkhull. Montert dørpumpe.
Døren er beregnet for svalganger til leiligheter med utendørs adkomst.
Åpner, lukker og låser fint.

Skyvedør med isolerglass i trekarmer beslått med metallbeslag, utvendig.
Døren åpner, lukker og låser fint.



Ytterdør, innside.



Ytterdør, utside.



Merke, innside dør.



Skyvedør mellom stue og innglasset altan.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset altan, ca. 12 m², med utgang fra stue.
Store vindusflater med skyveglass/ skyvevinduer.
Betongdekke belagt med heldekkende teppe, malt betonghimling.
«Lysekrone» i himling med 6 lysspotter.
Dobbel stikkontakt.
Rømningsluke i vegg mot nabo.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Laminat på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Malte platevegger. Malte betongvegger.
Malte betonghimlinger.
Garderobe i gang og på soverom.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
23 mm høydeforskjell gjennom stue.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeforskjell i gulvets planhet på ca. 23 mm. gjennom stue. Avviket er målt lokalt og vurderes som et forhold knyttet til gulvets utførelse og/ eller byggets alder. Boligen er oppført i 1974, og det må forventes at eldre bygg kan ha mindre avvik i planhet som følge av setninger, toleranser ved utførelse og normal aldring. Det er ikke registrert forhold som tyder på at avviket har konstruksjonsmessig betydning ved befaring.

• Det er registrert høydeforskjell i gulvets planhet på ca. 23 mm. gjennom stue. Avviket er målt lokalt og vurderes som et forhold knyttet til gulvets utførelse og/ eller byggets alder. Boligen er oppført i 1974, og det må forventes at eldre bygg kan ha mindre avvik i planhet som følge av setninger, toleranser ved utførelse og normal aldring. Det er ikke registrert forhold som tyder på at avviket har konstruksjonsmessig betydning ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på avviket ved eventuell rehabilitering eller legging av nye gulv. Dersom det ønskes et helt plant gulv, må det påregnes tiltak som avretting eller andre utbedringer. Kostnader og omfang må vurderes nærmere ut fra valgt løsning og utførelse.

• Det anbefales å være oppmerksom på avviket ved eventuell rehabilitering eller legging av nye gulv. Dersom det ønskes et helt plant gulv, må det påregnes tiltak som avretting eller andre utbedringer. Kostnader og omfang må vurderes nærmere ut fra valgt løsning og utførelse.

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, formpresset innerdør mellom gang og bad.
Døren åpner og lukker fint.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Glatt, malt fyllingsdør inn til soverom.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Løst håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales å feste håndtak.



Dør til soverom.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Malt platehimling med lysspotter

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

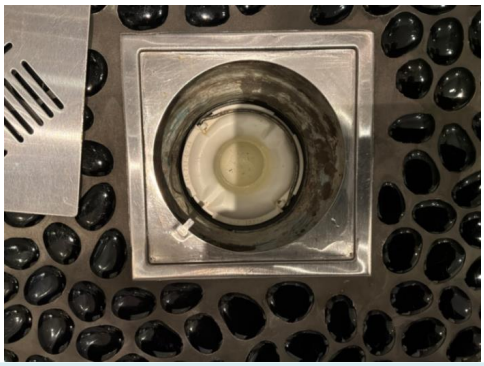
Keramiske fliser på gulv.
Nedfelte natursteiner (elvesteiner) i dusjsone.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk, smøremembran.
Vanntett sjikt (membran) er en skjult bygningsdel og lar seg ikke kontrollere ved en visuell befaring. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i membranen ved befaring. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner, men membranens faktiske utførelse og tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilskap med belysning.
Vegghengt wc (Drenshull under wc. som synligggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dører.
Nisje for vaskemaskin og varmtvannstank. Tørketrommel

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk oppe på vegg over wc.
Tilluft under dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,62 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking ble gjennomført i stuevegg som tilstøter dusjsonen på bad/ vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.





KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (12,27 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, under/ overskap.
Laminerte benkeplater.
Dobbel stålvask. Ny kjøkkenvask (2026).
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap).

Laminat på gulv.
Malt betongvegg.
Malte platevegger.
Malt betonghimling med tradisjonell belysning.
Nye stikkontakter på kjøkken og i himling.
Ny kombinert vridimmer for belysningen enspolet lysbryter.
Nytt lampepunkt i himling.

2 åpningsvinduer med lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.





4. ETASJE > KJØKKEN (12,27 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk (fast avtrekk som ikke kan reguleres).
Tilluft via lufteventiler i vindu og åpning (91 cm) mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg bak varmtvannstanken.
Drenshull oppe på vegg, bak/ på siden av vaskemaskin.
Det var ikke tilkomst til skapet grunnet at varmtvannstank er montert tett på rørskapet..

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Kjøkken: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk.

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Røropplegg under kjøkkenvask har oppnådd en alder hvor normal aldring, slitasje og redusert gjenværende levetid må forventes.
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av røropplegget. Skjulte rørføringer og innvendig tilstand i rørene er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales jevnlig kontroll av koblinger, vannlåser og synlige rør for å avdekke eventuelle lekkasjer eller tegn til svekkelse. Pakninger og koblinger bør skiftes ved behov. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter ved eventuell svikt eller ved oppgradering av kjøkken.



Røropplegg under kjøkkenvask.
Synlig lekkasjesikring.

TG 1 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Røropplegg under håndvask, bad/ vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Vesentlig nyere røropplegg enn på kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom lufteventiler
i vinduer.
Mekaniske avtrekk på kjøkken og bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet (1980). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon, luftutskifting og energieffektivitet. Det ble ikke registrert forhold som indikerer manglende funksjon utover det som kan forventes for boliger med naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av løsningens alder og tekniske standard sammenlignet med dagens krav. Naturlig ventilasjon gir normalt mindre kontrollert luftutskifting enn moderne balanserte eller mekaniske ventilasjonssystemer. Dette kan påvirke inneklima, komfort og fukttransport, særlig ved utilstrekkelig lufting. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Det anbefales å opprettholde gode rutiner for lufting og vedlikehold av ventiler. Oppgradering til balansert ventilasjon kan vurderes ved rehabilitering eller dersom det oppleves utfordringer med inneklima eller fukt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

CTC Ferro varmtvannstank, 115 liter fra 2014, montert på hylle over vaskemaskin.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

CTC Ferro varmtvannstank på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe oppe på vegg i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap montert i skap i gang.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Foreligger samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat i skap på kjøkken.
Røykvarslere (2 stk. som er seriekoblet), montert i kjøkkenhimling og 1 oppe på skap i stue.

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

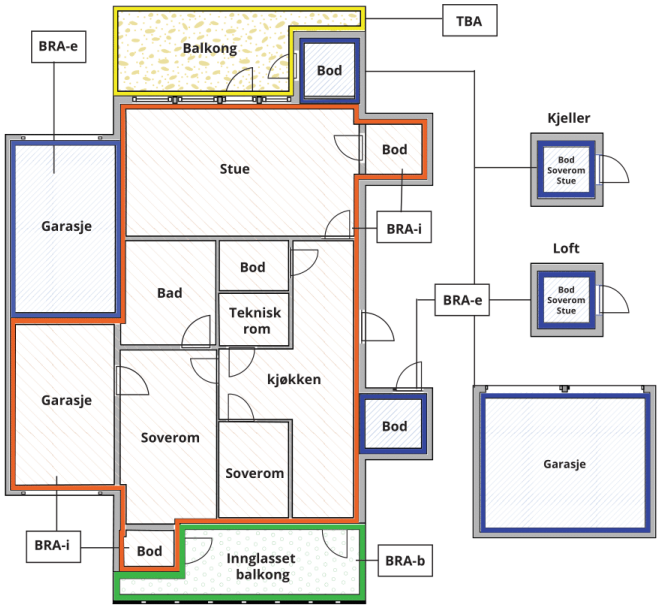
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	56	4	12	72	
SUM	**56**	**4**	**12**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang (6,23m²), bad/vaskerom (5,62 m²), stue (17,91 m²), soverom (10,66 m², kjøkken (12,27 m²)		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Innglasset balkong: Ca. 12 m².

Bod i kjeller: 4,42 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.
Dokumenterte elektriske arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Torill Johanne Tenfjord	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Nordre Toppe 3

Hjemmelshaver
Toppe Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0409/TOPPE BORETTSLAG	953955083	H0409		Tenfjord Torill Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
546

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet i Åsane bydel med sine drøyt 40 000 innbyggere.

Matbutikk like ved blokken. Gode bussforbindelser i området. Fint turterreng.

4-5 km. nordvest for kjøpesentrene Åsane Storsenter, Horisont, Gullgruven og interiørsenteret IKEA. For øvrig har Åsane et godt og bredt butikkutvalg som dekker de fleste behov. God offentlig kommunikasjon.
Knappe 17 km. til Bergen sentrum.
31,5 til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Stor, felles eiet tomt, 110 744,40 m².

For det meste flat tomt, opparbeidet med grøntarealer, gangveier, lekeplasser, ballbinge og skatebane.
Både garasjeanlegg og utendørs parkering. Gjesteparkering som beboere styrer via app.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	04.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

Egenerklæring

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordre Toppe 3	Nordre Toppe 3	

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?

08.12.2025

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.

Eieren bor per dags dato i leiligheten og vil bo frem til salg er gjennomført.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89405108

Informasjon om selger

Selger

Tenfjord, Torill Johanne

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

En sikring hadde for liten kurs, oppgraderte til egen kurs.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet flere stikkontakter, byttet lysbrytere til dimbar lysbrytere x 3.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Terne Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet kran på kjøkkenet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Bergen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Jeg er ikke helt oppdatert på hva og hvilken konflikter det har vert. Jeg har hørt at det har vert noe problemer rundt økonomien til boretslaget, men at dette skal være løst nå.

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 89643891

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torill Johanne Tenfjord	**2026-07-29**

Identification

Torill Johanne Tenfjord

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

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	2260150
Ordrenummer:	d7732c5a-7c6e-4593-beff-d1e193f038a3

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	28.07.2026 15:24
Referanse:	0472-2-546
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 406
Gebyr eierskifte:	kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap:	Toppe Borettslag, orgnr 953955083
Andelsnummer:	546
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Tenfjord Torill Johanne

Eiere registrert hos BOB BBL

Tenfjord Torill Johanne

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

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

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

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

Salgsmelding

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

Restanse

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

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Arnesen, Ulrik Holmsen
Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Vår ref.: 0472-2-503
Dato: 21.05.2026

Deres henvendelse av 13.05.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 503 i Toppe Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Toppe Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953955083
Seksjons-/andelsnr.:	503
Seksjons-/andelseier:	Arnesen, Ulrik Holmsen
Adresse:	Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	89405108

Fellesutgifter:

Nye innglassede balkonger	2 900,00	Månedlig
Renhold/Boss	175,00	Månedlig
TV og Internett	379,00	Månedlig
Felleskostnader	4 369,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	7 823,00

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:	4,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	26 917,90
Total saldo lån:	15 767 170,00
Innfrielsesdato:	01.04.2031

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-40
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	16 154,41
Total saldo lån:	9 462 451,00
Innfrielsesdato:	01.01.2032

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-50
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	11 741,00
Total saldo lån:	6 877 292,00
Innfrielsesdato:	01.04.2032

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267299901
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken - Energiopt. avdragsfritt til 301227
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:	14 754,09

Total saldo lån:	8 642 206,00
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

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267334138
Lånebeskrivelse:	Handelsbk. - tilleggslån avdr.fritt tom 30.12.2027
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,09%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	91 029,63
Total saldo lån:	53 320 577,00
Innfrielsesdato:	30.12.2063

Fellesgjeld pr. 21.05.2026: 857 757,60

Total fellesgjeld for Toppe Borettslag pr. 21.05.2026: 502 431 382,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Lilly Ekroll
Styrets e-post:	styrekontor@toppeborettslag.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	779 814
Andel formue pr 31.12.2025	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

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.

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 oktober 1968, korrigert 15 mars 1988, endret den 31.05.2005, 12.04.2011 og den 28.05.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Toppe borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende andeler:
118, 501, 539, 549, 555, 556, 558, 563, 566, 569, 573, 591, 597, 605, 609, 610, 636, 637, 639, 642, 643, 645.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tre av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamligen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastseter avgiftens størrelse.

12 – 3 Husordensreglement

Borettslaget har egne regler om husorden fastsatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80.

12 – 4 Dyrehold

Borettslaget har egne regler for dyrehold. Bestemmelsene fastsettes av styret.

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

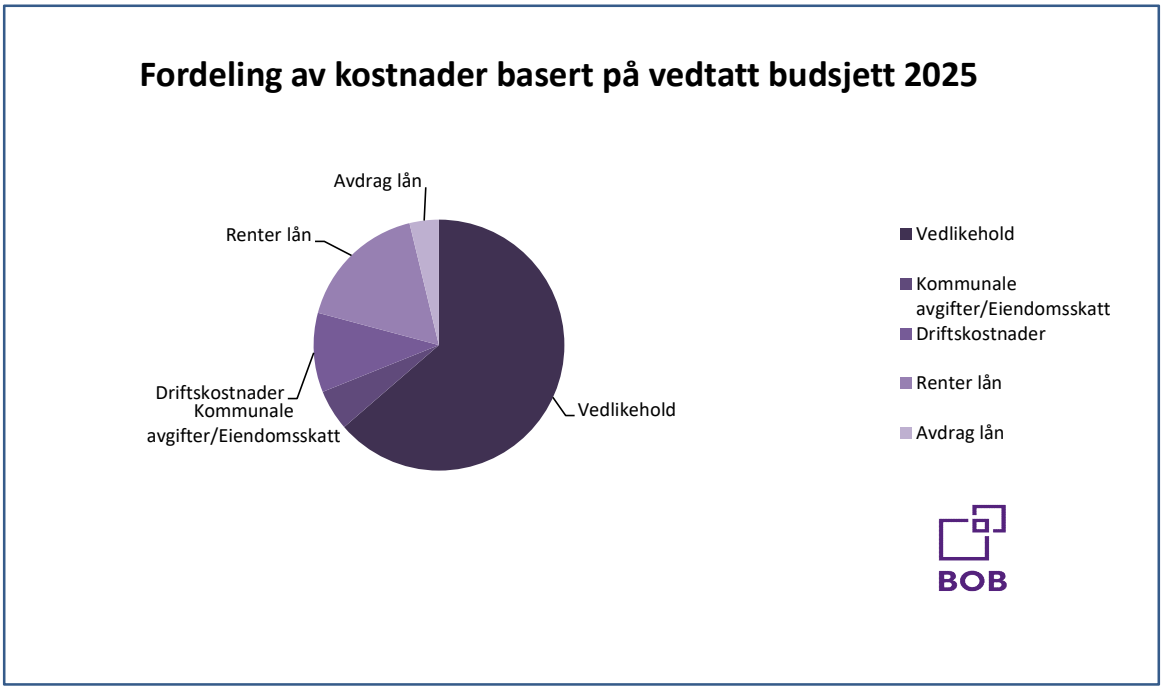
14-1 Posteringslister

Posteringslister over Toppe Borettslags utgifter skal utleveres til beboerne ved forespørsel.

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

INNKALLING

Generalforsamling Toppe Borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller herved til ordinær generalforsamling

Torsdag 21.05.2026, kl. 18.00-19.30

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter kl. 17.00

Ved registrering **må** man fremvise **gyldig identifikasjon** som førerkort, ID-kort, bankkort m/bilde eller pass.
Vi ber alle om å ha **ID** og eventuell fullmakt klar for å få unnagjort registreringen uten unødige heftelser.

Transport:

Det vil tilbys gratis transport til dem som ikke kan komme seg til Åsane Kulturhus på egenhånd på grunn av mobilitetsutfordringer.

Hvis du har behov for transport, ta kontakt med styreleder på e-post: styreleder@toppeborettslag.no eller på telefon: 99 73 49 79 innen tirsdag 19. mai kl. 12.00

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

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

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2025

Styrets leder redegjør for årsmeldingen; styrets aktiviteter i 2025, drift og forvaltning av laget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2025

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2025

Forretningsfører BOB redegjør for årsregnskapet med noter og revisormelding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025

2.3 Godkjenning av budsjett for 2026

Forretningsfører BOB redegjør for budsjettet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettet for 2026

2.4 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for arbeid utført i 2025 fastsettes til kr. 580 000.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens godtgjørelse for arbeid utført i 2025 fastsettes til kr. 15 000.

2.5 Fastsetting av godtgjørelse til revisor

Forslag til vedtak: Revisors godtgjørelse for 2025 fastsettes i samsvar med faktura.

2.6 Serviceavtale for varmepumper

Toppe Borettslag har mottatt tilbud fra Balkongentreprenøren AS, ÅTG Elektro AS og Bergen Varmepumpeservice AS på serviceavtale på alle varmepumper. Billigste alternativ, ÅTG Elektro AS, ble valgt. Førstegangsservice på alle pumper belastes over driftsbudsjettet. Etter førstegangsservice er i utgangspunktet den enkelte andelseier ansvarlig for at det utføres

service og vedlikehold på sine varmepumper. Dette er viktig for å ivareta garanti, funksjon og minimere risiko for skade på leiligheter. Styret foreslår at Toppe Borettslag inngår en serviceavtale som omfatter alle varmepumper. Dette for å sikre at service og vedlikehold, utover andelseiers daglige ansvar, blir ivaretatt. Kostnaden belastes den enkelte andelseier med stykkpris og faktureres sammen med felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Toppe Borettslag inngår en serviceavtale på vegne av samtlige andelseiere. Kostnaden belastes den enkelte andelseier med en stykkpris og faktureres sammen med felleskostnadene.

2.7 Vedtekter revisjon – 2/3 flertall

Det er avvik mellom de vedtekter som distribueres gjennom BOB og de vedtektene som er tilgjengelige på borettslagets hjemmesider. Det er ikke kunngjort endring av noen vedtekter i foretaksregisteret. Det er viktig at borettslagets vedtekter er oppdaterte til enhver tid, at det aldri er tvil om hvilke vedtekter som gjelder og at vedtektene er registrert på en måte som sikrer rettsvern for bestemmelsene som går frem av vedtektene. Vedtektene som distribueres gjennom BOB er de som er sist vedtatt. Det er utarbeidet en enkel sammenligning som viser forskjellen mellom de to utgavene av vedtekter. Styrets anbefaling er at den seneste utgaven vedtas som borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Vedtekter for Toppe borettslag, versjon sist endret 28.5.2024, vedtas i sin helhet som borettslagets vedtekter.

3 Valg

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

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

3.2 Redegjørelse fra valgkomitéen.

3.3 Eventuelle forslag til kandidater utover valgkomitéens innstilling.

Eventuelt: Presentasjon av kandidater før avstemming.

Eventuell avstemming skjer skriftlig.

Styrets leder Lilly Ekroll og medlemmene Rosa Luisa Ivorra Ferrer og David Macharia Wanjama er ikke på valg. David ble i 2025 valgt for en 2 års periode, men ønsker å fratre sitt verv.

Følgende styremedlemmer er på valg; Viktoria Slåen og Gunn Fluge Herland.

Følgende varamedlemmer er på valg: Espen Amundsen Angeltvedt og Eivind Grane.

3.4 Det skal velges 3 styremedlemmer (for 2 års funksjonstid)

Styret velger sin nestleder.

3.5 Det skal velges 2 varamedlemmer (for 1 års funksjonstid)

3.6 Det skal velges 3 medlemmer av valgkomité (for 1 års funksjonstid)

Valgkomitéen velger sin leder.

4 Orienteringssaker

4.1 Norgespris for strøm til borettslagets ladeanlegg for elbil.

Styret har fulgt utviklingen i Norgespris / Spotpris med strømstøtte det siste året. Det jobbes med en løsning fra ladeaktørenes side hvor den enkelte abonnent kan selv velge Norgespris eller Spotpris m/strømstøtte, men denne løsningen er ikke ferdig behandlet med myndighetene enda. Inntil en slik løsning eventuelt er på plass, må alle abonnenter ha enten Norgespris eller Spotpris med strømstøtte.

Dersom borettslaget skal gå for én felles prisløsning bør det holdes en avstemning blant alle aktive ladeabonnementer hos leverandøren Aneo Mobility AS. En slik avstemning kan leverandøren arrangere for Toppe Borettslag, det har de også gjort i lignende borettslag i hele landet. En slik avstemning bør da avholdes årlig blant alle aktive abonnenter, ved annonsering av avtalepris for kommende år. Pris for Norgespris-avtalen 2027 offentliggjøres trolig ikke før høsten 2026. Når Norgespris for 2027 blir kjent, så vil styret ta initiativ til en avstemming som nevnt, med mindre det er mulig med individuelle valg.

4.2 Endring av husordensregler som gjelder bruk av elektriske artikler i boder.

Styret har blitt kjent med at flere andelseiere har tilkoblet kjøleskap, frys eller lignende artikler til stikkontakt i sin bod i fellesareal.

Det har i flere tilfeller oppstått lekkasjer fra slike artikler, noe som har påført borettslaget merkostnader og forårsaket skade på nærliggende boder. Det er en større brannfare forbundet med slike artikler som er tilkoblet nettspenning uten hverken tilsyn eller branndeteksjon/røykmeldere. Artiklene trekker også strøm fra fellesanleggets strømmåler.

Det vil bli gjort endring i husordensregelen slik at elektriske artikler som kjøleskap, fryseboks og lignende ikke skal tilkobles stikkontakt i boden.

5 Avslutning

Vedlegg:

1. Årsmelding for 2025 – Toppe Borettslag (side 5-7)
2. Årsregnskap for 2025 – Toppe Borettslag (side 8-28)
3. Revisorberetning for 2025 – Toppe Borettslag (side 29-32)
4. Budsjett for 2026 – Toppe Borettslag (side 33-35)
5. Vedtekter for Toppe Borettslag – sist korrigert 31.05.2022 (side 36-48)
6. Vedtekter for Toppe Borettslag – sist korrigert 28.05.2024 (side 49-57)
7. Sammenstilling av vedtekter 2022/2024 (side 58)
8. Valgkomitéens innstilling (side 59)
9. Fullmakt (side 60)

Årsmelding for Toppe Borettslag

Regnskapsåret 2025

1. Lagets virksomhet

Toppe Borettslags hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget holder til i Bergen kommune og består av flere ulike bygningstyper med tilhørende fellesarealer.

Styrets arbeid i 2025 har hatt fokus på forsvarlig drift, vedlikehold, økonomisk kontroll og tiltak som bidrar til et godt og trygt bomiljø.

2. Styrets sammensetning

Styreleder: Lilly Ekroll, Nordre Toppe 33

Nestleder: Gunn Fluge Herland, Nordre Toppe 35

Styremedlem: Viktroria Slåen, Nordre Toppe 43

Styremedlem: Rosa Ivorra Ferrer, Marikollen 26

Styremedlem: David Macharia Wanjama, Nordre Toppe 52

Varamedlem: Eivind Grane, Nordre Toppe 6

Varamedlem: Espen Angeltvedt, Marikollen 12

Styret har arbeidet som et kollegialt organ, og beslutninger er fattet i fellesskap innenfor de rammer som følger av lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3. Økonomi

Styret har hatt tett oppfølging av borettslagets økonomi gjennom året, i samarbeid med forretningsfører.
Årsregnskapet for 2025 med noter og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen og behandles som egen sak på generalforsamlingen.

4. Avtaler

Styret har hatt løpende gjennomgang av avtaler knyttet til drift og tjenester, med mål om kostnadseffektiv og forsvarlig drift av borettslaget.

Løpende avtaler:

- Aneo Mobility AS, leverandør av ladeanlegg på parkeringsplasser
- Vestpark AS, leverandør av tjenester som parkeringsvakt
- Leverandør på vask og renhold av trappehus i oppganger til Cares AS
- Anticimex, skadyr
- DBL, leverandør av digitale infoskjermer
- Serviceavtale for varmepumper, leverandør førstegangsservice, ÅTG Elektro AS

- Fjordkraft, strømleverandør for fellesarealer

5. Drift

Per 01.01.2026 har Toppe Borettslag én deltidsansatt og åtte stykk midlertidige arbeidskontrakter.

Driftssekretær sluttet i juni 2025, stillingen ble ikke erstattet før i 2026.

Daglig leder fratrådte sin stilling i 2024.

Det har vært tre heltids ansatte i 2025 på driftsavdelingen, herunder vaktmestertjenester.

Driftsavdelingen har i 2025 hatt særlig fokus på:

- vedlikehold av grøntanlegg
- giftfri bekjempelse av skadedyr
- avfallshåndtering
- HMS-arbeid
- arbeidsmiljøet i Toppe Borettslag

I oktober 2025 ble **Miljøbussen fra BIR** testet som tiltak for forbedret avfallshåndtering.
Styret understreker betydningen av felles ansvar blant beboerne for ryddige og trygge fellesarealer.

6. Utvalg og annet arbeid

Flere utvalg har vært aktive i løpet av året, og det arbeides videre med etablering og utvikling av utvalg innen blant annet:

- dugnad
- miljø
- parkering
- Informasjonsarbeid

Utvalgsarbeidet er et viktig bidrag til engasjement og medvirkning i borettslaget.

7. Trimlokalet

Trimlokalet er godt utstyrt og dekker de fleste beboeres treningsbehov.

Åpningstider:

- Mandag–fredag: kl. 06.00–22.00
- Lørdag–søndag: kl. 08.00–22.00

Adgang skjer via nøkkelbrikke med personlig kode.
For små barn som følger foreldre til trimrommet, finnes det en lekekrok. Av hensyn til sikkerheten bes det om at barn ikke løper rundt i lokalet.

Ved feil eller mangler på utstyr meldes dette til:
styrekontor@toppeborettslag.no

8. Kommende periode

Styret planlegger:

- Mulighetsstudie for videre utvikling av Borettslaget, her vil det komme mer info til høsten og det vil sannsynligvis i den forbindelse kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling da.
- åpne styremøter én tirsdag i måneden
- påfølgende kafé onsdagen etter, på Grendahuset
- Videreføring av brøytelaget som startet opp i januar 2026
- Videreføring av grøntutvalget
- Dugnadsarbeid
- Ansettelse av en vedlikeholdsansvarlig på Driftsavdelingen, og på sikt kanskje også en assistent.

Ungdomslokalet **«Et sted å være»** i Nordre Toppe 50 er under ferdigstillelse og planlegges åpnet medio juni 2026.

9. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling **17.06.2025** har styret:

- avholdt **35 styremøter**
- avholdt **10 arbeidsmøter**
- I tillegg har styret hatt møter med leverandører, samarbeidspartnere, juridisk bistand, tillitsvalgte og andelseiere, samt gjennomført oppgangsmøter.

Styret har hatt et særlig fokus på bomiljø og trivsel i Toppe Borettslag.

10. Arrangementer og sosiale tiltak

Det ble arrangert **julegateåpning 29.11.2025**, blant annet med besøk av hester fra Solbakken Gård.

For barn har det vært arrangert **Barnetreff** to lørdager i måneden gjennom året.

11. Avslutning

Styret takker andelseiere, tillitsvalgte, ansatte og samarbeidspartnere for godt samarbeid i 2025, og ser frem til videre arbeid for et trygt, velfungerende og inkluderende Toppe Borettslag.

Årsoppgjørsrapport

Toppe Borettslag

2025

Resultatregnskap 2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	42 809 882	37 715 087	41 148 000	53 283 000
Andre inntekter	3	1 346 325	1 205 110	1 312 000	1 343 000
Sum inntekter		**44 156 207**	**38 920 197**	**42 460 000**	**54 626 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 837 898	4 017 986	3 152 000	1 576 000
Dugnad	4	25 550	24 375	60 000	60 000
Styrehonorar	4, 5	535 000	570 000	510 000	550 000
Andre honorarer	4, 6	20 000	10 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	4, 5, 6	506 704	683 574	704 000	289 000
Avskrivninger	7	1 335 627	1 470 685	1 050 000	1 050 000
Felles strøm og varme		1 447 650	1 017 378	900 000	1 200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		7 363 631	6 576 074	7 233 000	7 233 000
Andre driftskostnader	8	6 598 692	5 094 888	4 786 000	5 726 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	928 163	1 159 966	271 000	240 000
Vedlikehold	10	2 678 091	8 090 079	1 670 000	1 670 000
Rehabilitering	11	36 461 419	0	86 270 000	100 000 000
Forretningsførsel		727 526	622 285	637 000	666 000
Revisjonshonorar		411 625	57 875	61 000	61 000
Andre konsulenthonorarer		964 633	1 474 312	880 000	880 000
Kontingent		169 885	171 495	172 000	197 350
Forsikring		2 152 762	1 812 965	2 030 000	2 411 000
Sikringsfond		42 843	38 704	40 000	43 000
Tap avgang driftsmiddel		0	394 474	0	0
Tap på fordringer		2 000	0	0	0
Sum driftskostnader		**65 209 700**	**33 287 113**	**110 441 000**	**123 867 350**
Driftsresultat		**-21 053 493**	**5 633 084**	**-67 981 000**	**-69 241 350**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		689 455	233 433	240 000	240 000
Andre renteinntekter		1 432	84	2 000	2 000
Andre finansinntekter		190 833	163 217	163 000	163 000
Sum finansinntekter		**881 720**	**396 733**	**405 000**	**405 000**
Rentekostnader lån		21 626 019	14 546 296	23 533 000	23 658 000
Andre rentekostnader		13 847	1 885	0	0
Sum finanskostnader		**21 639 866**	**14 548 182**	**23 533 000**	**23 658 000**
Resultat av finansposter		**-20 758 146**	**-14 151 449**	**-23 128 000**	**-23 253 000**
Resultat		**-41 811 638**	**-8 518 365**	**-91 109 000**	**-92 494 350**
Til/fra udekket tap		-41 811 638	-8 518 365	0	0
Sum disponeringer		-41 811 638	-8 518 365	0	0

Resultatregnskap 2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Balanse pr. 31.12.2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	284 344 092	215 166 436
Garasjer	12, 13	6 849 119	6 849 119
Tomt	12, 13	1 310 410	1 310 410
Andre driftsmidler	7	2 944 739	4 280 366
Sum varige driftsmidler		**295 448 360**	**227 606 331**
Sum anleggsmidler		**295 448 360**	**227 606 331**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		811 587	826 428
Andre fordringer		660 294	552 856
Sum fordringer		**1 471 882**	**1 379 285**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 727 323	1 744 355
Skattetrekk		107 744	243 508
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 835 067**	**1 987 863**
Sum omløpsmidler		**3 306 948**	**3 367 148**
SUM EIENDELER		**298 755 308**	**230 973 479**

Balanse pr. 31.12.2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		52 100	52 100
Sum innskutt egenkapital		**52 100**	**52 100**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-175 725 993	-133 914 354
Sum opptjent egenkapital		**-175 725 993**	**-133 914 354**
SUM EGENKAPITAL	14	**-175 673 893**	**-133 862 254**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	450 489 877	344 351 013
Borettsinnskudd	13	11 177 900	11 177 900
Sum langsiktig gjeld		**461 667 777**	**355 528 913**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		629 502	560 867
Leverandørgjeld		10 145 402	1 468 076
Skyldige off. myndigheter		295 171	476 916
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		950 655	920 501
Påløpne renter		116 319	110 606
Annen kortsiktig gjeld		624 375	5 769 854
Sum kortsiktig gjeld		**12 761 424**	**9 306 821**
SUM GJELD		**474 429 201**	**364 835 734**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**298 755 308**	**230 973 479**

Bergen,
Styret for Toppe Borettslag

Lilly Ekroll Styrets leder	David Macharia Wanjama Styremedlem	Gunn Fluge Herland Styremedlem
Rosa Luisa Ivorra Ferrer Styremedlem	Viktoria Slåen Styremedlem	

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	28 971 180	28 971 180	28 971 000	30 700 000
3804	Utleie garasjeplasser	644 610	651 220	651 000	646 000
3810	Utleie lokaler	420 981	420 981	421 000	450 000
3811	Utleie hybler/leiligheter	102 000	102 000	102 000	108 000
3812	Utleie parkeringsplasser	508 200	504 750	505 000	509 000
3816	TV/Internett	2 369 508	1 894 356	2 370 000	2 370 000
3849	Nye innglassede balkonger	9 793 403	5 170 600	8 128 000	18 500 000
Sum felleskostnader		**42 809 882**	**37 715 087**	**41 148 000**	**53 283 000**

Inntekter konto 3849 Innglassede balkonger er krevd inn med likt beløp pr. andel med tilsammen MNOK 9,8 i 2025. Beløp innkrevd tidligere år utgjør MNOK 6,4,
totalt innkrevd MNOK 16,2 pr. 31.12.25.
Dette er ment å dekke de deler av rehabiliteringen som vurderes å være helt lik uansett størrelse på leilighet/andel, som altandør, varmepumpe, innglassing etc.
Nøyaktig hvilke deler som skal dekkes ved innkreving som fraviker andelsbrøk, og hva totalbeløpet blir, tas endelig stilling til når prosjektregnskapet er ferdig etter ferdigstillelse av rehabilitering i løpet av 2026. Gjeldsfinansiering av rehabiliteringen vil etter planen splittes i to banklån – der det ene lånet, som skal finansiere tiltakene som vurderes like pr. andel, også vil bli fordelt med likt beløp pr. andel - det andre lånet fordeles etter andelsbrøk som for øvrige banklån.

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	3 000	3 000	0	3 000
3846	Utleie av felleslokale	74 559	81 100	50 000	70 000
3848	Inntekter trimrom	164 100	0	156 000	161 000
3850	Service-tjenester	1 095 840	1 095 840	1 096 000	1 099 000
3885	Andre inntekter	8 826	25 170	10 000	10 000
Sum andre inntekter		**1 346 325**	**1 205 110**	**1 312 000**	**1 343 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	10
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,05
Lønnsgodtgjørelse til styret:	524 880

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til lønn, styrehonorar, andre honorar og innberetningspliktig dugnad

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	510 000	485 000	510 000	550 000
5331	Avsetning styrehonorar	25 000	85 000	0	0
Sum styrehonorar		**535 000**	**570 000**	**510 000**	**550 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	20 000	10 000	15 000	15 000
Sum andre honorar		**20 000**	**10 000**	**15 000**	**15 000**

Andre honorar gjelder honorar til valgkomite og referenthonorar.

Note 7 - Andre eiendeler

	Grssklipper Walker 21HK	Varmekabler gangvei	Utelamper	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	168 750	251 038	77 590	2 273 367
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	168 750	251 038	77 590	2 273 367
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	168 750	251 038	77 590	2 273 367
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2013	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Parkeringsplass 2011	Parkeringsplass 2013	Parkeringplass 2010	Terrengsklie
Anskaffelseskost pr.01.01	1 314 688	136 138	502 635	95 176
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 314 688	136 138	502 635	95 176
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 314 688	136 138	502 635	95 176
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2013	2010	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Parkeringshus 2014	Plog til Egholm 2200	Traktor	Garasjetelt til traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	322 740	41 226	612 500	27 498
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	322 740	41 226	612 500	27 498
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	61 250	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	322 740	41 226	581 875	27 498
Bokført verdi pr.31.12	0	0	30 625	0
Anskaffelsesår	2014	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0

	Tilhenger	Ransomes Spider Mini	Zanussi oppvaksmaskin	Ladestasjon EL bil
Anskaffelseskost pr.01.01	20 000	100 438	32 860	187 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 000	100 438	32 860	187 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 000	100 438	32 860	187 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ugressfjerner	Hundegård	Ikea Inventar leilight N.T 9	IKEA stoler til grendahuset
Anskaffelseskost pr.01.01	371 319	103 000	25 993	32 499
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	371 319	103 000	25 993	32 499
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	371 319	103 000	25 993	32 499
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Varmepumpe 2019	PC - Harddisk Datapartner AS	Treningsutstyr Trimrom	Hjertestarter 2019
Anskaffelseskost pr.01.01	73 115	29 987	315 525	16 791
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	73 115	29 987	315 525	16 791
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	73 115	29 987	315 525	16 791
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Mobiltlf.til styrekontor	Gangstibelysning til skole	Fartsdempere - gummi	Stillas - 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	15 896	98 528	31 998	47 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 896	98 528	31 998	47 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 075	533	4 796
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 896	79 761	31 998	26 775
Bokført verdi pr.31.12	0	18 767	0	21 180
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	5

	Lekestativ 2020	Rampe - 2020	Lekeapp. restfakt. montering	Variant 3-veis tipphenger
Anskaffelseskost pr.01.01	156 150	49 961	187 500	92 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	156 150	49 961	187 500	92 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 410	4 996	28 125	13 214
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	156 150	28 727	187 500	72 679
Bokført verdi pr.31.12	0	21 233	0	19 821
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	1

	Isuzu D-Max AT Premium	Vegghengte avfallsbeholdere	Datautstyr til styret	Dataanlegg styrekontor
Anskaffelseskost pr.01.01	599 800	91 832	49 653	166 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	599 800	91 832	49 653	166 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	85 686	16 836	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	456 991	91 832	49 653	166 800
Bokført verdi pr.31.12	142 809	0	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	0

	Kontormøbler styrekontor	Eplehuset - mobil styreleder	Mur og tilknytn.ladeanl. 2021	Motorsag 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	52 762	15 689	66 675	23 923
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 762	15 689	66 675	23 923
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 552	0	9 525	364
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 762	15 689	42 863	23 923
Bokført verdi pr.31.12	0	0	23 812	0
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	0

	Port til verksted 2022	Varmepumper 2022	Granittstein	Kombiryddesag 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	46 603	38 880	105 948	21 637
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	46 603	38 880	105 948	21 637
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 660	7 776	4 340	4 327
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 664	28 323	78 992	15 158
Bokført verdi pr.31.12	28 939	10 556	26 956	6 479
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	7	2	7	2

	Gressklippere 2022	Egholm City Ranger 2260 - Kombimaskin	Dusjkabinett - vaktmesterkontor 2022	Verktøyvogn 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	17 702	1 112 959	21 702	31 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 702	1 112 959	21 702	31 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 540	161 516	4 340	6 249
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 401	534 195	14 323	20 621
Bokført verdi pr.31.12	5 301	578 764	7 379	10 623
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	2	2

	Høytrykksvasker 2022	Lekehus 2022	Varmepumper trimrom, grendahus, barnetre	Dancover - Partytelt
Anskaffelseskost pr.01.01	26 275	114 500	106 566	63 807
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 275	114 500	106 566	63 806
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 255	22 900	21 313	12 864
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 196	74 679	69 386	63 806
Bokført verdi pr.31.12	9 079	39 821	37 179	0
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	0

	Lekeapparater - Vestland Lek 2022	Infoskjermer - DBL Gruppen	Trakt på stativ til porsjonering av salt	Flishugger 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	622 754	967 582	24 063	203 201
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	622 754	967 582	24 063	203 201
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 551	337 816	4 812	40 640
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	383 027	967 582	14 606	117 687
Bokført verdi pr.31.12	239 726	0	9 457	85 514
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	3

	2 stk. Laptop - Harddisk Datapartn. 2023	Høytrykksvasker 2023	Lekeplass div.utstyr - 2023	Anleggsgjerder - 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	21 495	60 377	926 988	86 133
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 495	60 377	0	86 133
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 165	12 075	0	17 227
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 505	32 335	765 800	43 976
Bokført verdi pr.31.12	1 990	28 042	161 188	42 157
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	5	3

	Sittegressklippere 2023	Robotgressklipper	Måkepigger	Hundeluftegård
Anskaffelseskost pr.01.01	204 859	61 799	33 849	87 480
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 859	61 799	33 849	87 480
Årets av- og nedskr. pr.31.12	41 773	12 359	6 770	17 496
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 427	30 268	16 251	41 247
Bokført verdi pr.31.12	104 432	31 531	17 598	46 233
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	3

	Power 2 stk. bærbare PC-er	Hagemøbler - Picnic spesial grønn 2 stk	Kontorstoler 3 stk. C-Ergo Comfort Air	Eplehuset - mobiltelefon - Tonning
Anskaffelseskost pr.01.01	21 550	47 125	22 500	20 328
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 550	47 125	22 500	20 328
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 183	9 425	4 500	6 776
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 660	20 264	9 475	14 955
Bokført verdi pr.31.12	5 890	26 861	13 025	5 373
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	3	1

	Lekeplass div.utstyr - 2024	Overvåkingskamera Trimrom	Lekeplass 2023/2024
Anskaffelseskost pr.01.01	601 034	62 268	765 800
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	601 034	62 268	765 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	12 454	153 160
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	36 390	306 320
Bokført verdi pr.31.12	601 034	25 878	459 480
Anskaffelsesår	2024	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	3

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	20 613	13 889	20 000	20 000
5901	Gaver ansatte	3 233	4 270	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	3 645	0	0
5903	Gaver til beboere	0	3 255	0	0
5915	Overtidsmat	0	656	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	9 035	9 264	9 000	9 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	260 362	199 712	200 000	200 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	1 496	44 203	15 000	15 000
5990	Andre personalkostnadar	0	6 809	1 000	1 000
5995	Andre sosiale kostnader	3 482	4 300	2 000	2 000
6300	Møtekostnader	185 553	28 674	20 000	150 000
6326	Snømåking og salting	62 688	45 429	50 000	50 000
6335	Containerleie/ -tømming	10 927	154 887	160 000	30 000
6336	HMS	32 499	34 296	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	12 195	21 063	25 000	25 000
6360	Renhold og matteleie	897 922	1 056 694	880 000	880 000
6362	Maskiner og utstyr	4 251	0	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	22 500	22 500	30 000	30 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	196 738	232 060	220 000	220 000
6370	Garasjer	14 091	15 765	15 000	1 000 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	10 140	50 000	15 000
6372	Heis	207 946	62 687	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	4 239	11 723	25 000	25 000
6375	TV/Internett	2 468 312	2 145 720	2 146 000	2 146 000
6377	Vakthold	73 634	83 478	83 000	83 000
6390	Andre driftskostnader	0	2 325	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	161 589	186 234	200 000	200 000
6400	Leie maskiner og utstyr	191 834	189 834	190 000	190 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	59 843	37 854	38 000	38 000
6630	Egenandel ved skade	24 000	12 000	50 000	50 000
6800	Kontorkostnader	9 464	31 442	32 000	32 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	374	500	500
6845	Kopiering	0	2 000	0	0
6860	Kursutgifter	15 400	148 512	0	20 000
6900	Telefonutgifter	18 063	18 760	25 000	25 000
6940	Porto	4 275	4 949	2 500	2 500
6975	Annonse & markedsføring	0	1 100	1 000	1 000
7000	Drivstoff	41 901	101 121	50 000	50 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	35 595	99 360	60 000	30 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 808	3 234	4 000	4 000
7740	Øreavrunding	-4	-3	0	0
7770	Bankgebyr	2 098	11 292	15 000	15 000
7779	Andre gebyr	14 318	7 206	10 000	10 000
7782	Kostnader bomiljø	24 967	19 646	20 000	20 000
7790	Andre kostnader	1 501 826	2 528	0	0
Sum driftskostnader		**6 598 692**	**5 094 888**	**4 786 000**	**5 726 000**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	9 625	628	1 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	41 517	89 018	50 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 566	4 535	10 000	10 000
6506	Porttelefoni	0	68 356	60 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	4 636	135 303	50 000	50 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	14 927	0	0	0
6540	Inventar	7 313	9 784	0	0
6553	Abonnement og lisenser	848 579	852 341	100 000	100 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**928 163**	**1 159 966**	**271 000**	**240 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	34 196	370 765	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	688 094	841 812	150 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	585 604	348 223	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	102 868	454 161	300 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	37 705	191 791	100 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	4 000	4 462	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	23 385	1 096 803	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	116 362	199 736	100 000	100 000
6616	Vedlikehold tak	979 180	4 209 788	300 000	300 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	71 772	372 080	250 000	250 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	34 925	0	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	460	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**2 678 091**	**8 090 079**	**1 670 000**	**1 670 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Energioptimalisering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6642	Energioptimalisering rehabilitering	105 639 075	140 183 015	86 270 000	100 000 000
6644	Påkostning utvidelse balkonger	-69 177 656	-140 183 015	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**36 461 419**	**0**	**86 270 000**	**100 000 000**

Tidligere kostnadsført rehabilitering 2023 NOK 139 487 223
Tidligere bokført påkostning 2023 NOK 21 434 900
Endelig fordeling mellom kostnad og aktivering/påkostning foretas når rehabiliteringsprosjektet er avsluttet.

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	215 166 436	6 849 118	1 310 410
Årets tilgang	69 177 656	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	284 344 092	6 849 118	1 310 410
Bokført verdi pr.31.12	284 344 092	6 849 118	1 310 410
Anskaffelsesår	1975	1975	1975

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	461 667 777	355 528 913
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	292 503 621	223 325 965

Note 14 - Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	52 100	52 100
Udekket tap	-175 725 923	-133 914 354
Sum egenkapital	-175 673 893	-133 862 254

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2001	62 560 000	
Nedbetalt tidligere	43 358 231	
Nedbetalt i år	2 724 410	
Lånesaldo 31.12		16 477 359
Beregnet innfrielsesdato: 28.04.2031		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2001	33 680 000	
Nedbetalt tidligere	22 455 266	
Nedbetalt i år	1 397 246	
Lånesaldo 31.12		9 827 488
Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	23 760 000	
Nedbetalt tidligere	15 662 180	
Nedbetalt i år	967 560	
Lånesaldo 31.12		7 130 260
Beregnet innfrielsesdato: 26.04.2032		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 41 år		
Låneopptak 2023	160 954 727	
Låneopptak 2024	135 998 526	
Låneopptak 2025	73 046 747	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		370 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 13.01.2064		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2024	9 000 000	
Nedbetalt tidligere	126 563	
Nedbetalt i år	180 353	
Lånesaldo 31.12		8 693 084
Beregnet innfrielsesdato: 04.04.2049		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 38 år		
Låneopptak 2025	38 361 686	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		38 361 686
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2064		
Sum langsiktig gjeld		**450 489 877**

Alle lånene fordeles på enhetene etter fastsatt brøk.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2025
Gjeld til Husbanken	5 849 144
Gjeld til Handelsbanken	7 576 709

De to største lånene i Handelsbanken har en avdragsprofil på 41 år, samtidig som lånene har en løpetid på 3 år. Disse lånene forfaller til betaling 30.12.2027. Resterende lån i Handelsbanken har en avdragsprofil på 25 år og en tilsvarende løpetid.

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13521164-30	108	36 285	3 918 780
	164	33 967	5 570 588
	80	30 544	2 443 520
	3	29 172	87 516
	128	28 130	3 600 640
	8	27 131	217 048
	1	24 091	24 091
	13	21 390	278 070
	16	21 071	337 136
Lån Husbanken 13521164-40	108	21 641	2 337 228
	164	20 259	3 322 476
	80	18 217	1 457 360
	3	17 399	52 197
	128	16 778	2 147 584
	8	16 182	129 456
	1	14 368	14 368
	13	12 758	165 854
	16	12 567	201 072
Lån Husbanken 13521164-50	108	15 701	1 695 708
	164	14 699	2 410 636
	80	13 217	1 057 360
	3	12 624	37 872
	128	12 173	1 558 144
	8	11 740	93 920
	1	10 425	10 425
	13	9 256	120 328
	16	9 118	145 888
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267299901	108	814 772	87 995 376
	164	762 730	125 087 720
	80	685 860	54 868 800
	3	655 064	1 965 192
	128	631 669	80 853 632
	1	609 230	609 230
	7	609 229	4 264 603
	1	540 953	540 953
	13	480 317	6 244 121
	16	473 155	7 570 480

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267308439	108	19 143	2 067 433
	164	17 920	2 938 910
	80	16 114	1 289 130
	3	15 391	46 172
	128	14 841	1 899 642
	1	14 314	14 314
	7	14 313	100 196
	1	12 710	12 710
	13	11 285	146 704
	16	11 117	177 867
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267329797	108	84 475	9 123 379
	164	79 080	12 969 117
	80	71 110	5 688 808
	3	67 917	203 752
	128	65 492	8 382 923
	1	63 166	63 166
	7	63 165	442 155
	1	56 086	56 086
	13	49 799	647 391
	16	49 057	784 909

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**-5 939 673**	**1 543 599**
Periodens resultat	-41 811 638	-8 518 365
Årets avskrivninger	1 335 627	1 470 685
Årets investeringer	0	-675 055
Opptak lån	111 408 433	144 998 526
Avdrag lån	-5 269 569	-4 970 522
Endring verdi tomt/bygning	-69 177 656	-140 183 015
Andre poster som påvirker disp.midler	0	394 474
Endring i disponible midler	**-3 514 803**	**-7 483 272**
Disponible midler 31.12.	**-9 454 476**	**-5 939 673**

Borettslaget har i 2026 tatt opp mer lån for å dekke løpende forpliktelser

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Tvistesaker

Selskapet er involvert i/kan bli involvert i følgende tvistesaker per balansedagen:

Sak mot tidligere advokatforbindelse
Borettslaget har fremsatt krav mot tidligere advokatforbindelse. Kravet er i størrelsesorden MNOK 2,5. Saken er på tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke endelig avklart.
Det er ikke foretatt regnskapsmessig avsetning knyttet til saken.

Krav mot tidligere daglig leder
Borettslaget har rettet krav mot tidligere daglig leder på NOK 493 540,- knyttet til underslag i forbindelse med videresalg av enkelte av lagets driftsmidler.

Varsel om mulig sak fra andelseiere
Borettslaget har mottatt varsel fra åtte andelseiere om at de vurderer å opprette sak mot borettslaget knyttet til innkrevde felleskostnader som ikke er fordelt i samsvar med fordelingsnøkkel.
Pr balansedagen/pr dato for avleggelse av regnskap er det ikke mottatt stevning eller annet formelt krav. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om sak vil bli reist og til eventuelle økonomiske konsekvenser. Det er ikke foretatt avsetninger i regnskapet knyttet til ovennevnte forhold.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Toppe Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppe Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Borettslaget har i regnskapsåret 2025 krevd inn felleskostnader med kr 9 793 403 som ikke er fordelt etter andelsbrøk. Styret har lagt til grunn at deler av rehabiliteringen i perioden 2023-2026 skal finansieres med likt beløp per andel, uavhengig av andelsbrøk. Etter vår mening er dette ikke i samsvar med burettslagslova § 5-19. Dersom felleskostnadene hadde vært fordel etter andelsbrøk, er det i perioden 2023-2025 krevd inn kr 873 614 for mye fra til sammen 249 andelseiere og tilsvarende for lite fra de øvrige 272 andelseierne. Borettslaget har ikke regnskapsført en forpliktelse knyttet til dette, noe som etter vår mening er et brudd på regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Dersom en forpliktelse hadde blitt regnskapsført, ville resultatet og egenkapitalen blitt redusert med kr 873 614.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo document key: IUBWK-HLU92-J9T9O-BAO1V-B5YIQ-U5OE0

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Penneo document key: IUBWK-HLU92-J9T9O-BAO1V-B5YIQ-U5OE0

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IUBWK-HLU92-J9T9O-BAO1V-B5YIQ-U5OE0

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-11 14:37:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IUBWK-HLU92-J9T9O-BAO1V-B5YIQ-U5OE0

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Driftsbudsjett utkast Desember 2025

Toppe Borettslag

Alle beløp i NOK

Tekst	Budsjett totalt 2026	Budsjett 2025	Virkelig hittil 2025	Virkelig hele 2024
Driftsinntekter				
3800 Andel felleskostnader	30 700 000	28 971 000	28 971 180	28 971 180
3804 Utleie garasjeplasser	646 000	651 000	644 010	651 220
3810 Utleie lokaler	450 000	421 000	420 981	420 981
3811 Utleie hybler/leiligheter	108 000	102 000	102 000	102 000
3812 Utleie parkeringsplasser	509 000	505 000	508 800	504 750
3816 TV/Internett	2 370 000	2 370 000	2 369 508	1 894 356
3848 Inntekter trimrom	161 000	156 000	162 600	0
Felleskostnader	**34 944 000**	**33 176 000**	**33 179 079**	**32 544 487**
3825 Leieinntekter El-bil	3 000	0	3 000	3 000
3846 Utleie av felleslokale	70 000	50 000	57 759	81 100
3849 Nye innglassede balkonger	18 500 000	8 128 000	9 793 403	5 170 600
3850 Service-tjenester	1 099 000	1 096 000	1 095 840	1 095 840
3885 Andre inntekter	10 000	10 000	8 390	25 170
Andre inntekter	**19 682 000**	**9 284 000**	**10 958 392**	**6 375 710**
Sum inntekter	**54 626 000**	**42 460 000**	**44 137 471**	**38 920 197**
Driftskostnader				
5000 Lønn til ansatte	600 000	2 120 000	2 321 917	2 513 794
5010 Timelønn	600 000	400 000	236 063	492 600
5013 Overtid	0	0	0	227 641
5020 Feriepenger påløpte	145 000	309 000	335 052	435 501
5030 Sykepenger	0	0	354 810	22 896
5080 Andre lønnskostnader	0	0	27 900	190 100
5102 Overtid	0	20 000	0	0
5104 Møtegodtgjørelse	0	0	40 700	7 400
5112 Helgevakter	90 000	90 000	78 000	87 500
5120 Ekstrahjelp	50 000	50 000	0	0
5146 Kjøregodtgjørelse pliktig	20 000	20 000	0	16 000
5251 Gruppelivsforsikring	10 000	10 000	10 148	9 558
5253 Helseforsikring (Aditro)	0	0	8 160	23 510
5262 Sliterordning	0	0	0	384
5263 Egen pensjonsforsikring	25 000	50 000	49 599	62 866
5265 Pensjon innberetning (arbg.pl)	60 000	120 000	260 363	199 712
5290 Motkonto til gruppe 52	-85 000	-170 000	-328 270	-296 030
5600 Gruppelivsforsikring	30 000	60 000	3 105	10 240
5610 Helseforsikring premie	0	0	6 971	20 076
5800 Refusjon sykepenger	0	0	-327 760	-49 946
5801 Motkonto refusjon sjukepenger	0	0	-354 810	-22 896
5941 LO/NHO (O&U og sluttvederlag)	0	3 000	2 264	3 104
5942 LO/NHO (AFP)	20 000	70 000	33 550	63 976
Lønnskostnader	**1 565 000**	**3 152 000**	**2 757 761**	**4 017 986**
5125 Dugnad innberetningspliktig	60 000	60 000	25 550	24 375
Dugnad	**60 000**	**60 000**	**25 550**	**24 375**
5330 Styrehonorar	550 000	510 000	510 000	485 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	0	25 000	85 000
Styrehonorar	**550 000**	**510 000**	**535 000**	**570 000**
5360 Andre honorarer	15 000	15 000	20 000	10 000
Andre honorarer	**15 000**	**15 000**	**20 000**	**10 000**
5400 Arbeidsgiveravgift	190 000	650 000	455 936	610 183
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt feriepenger	21 000	44 000	47 243	61 406
5406 Avsetning AGA styrehonorar	78 000	10 000	3 525	11 985
Arbeidsgiveravgift	**289 000**	**704 000**	**506 704**	**683 574**
6025 Avskrivning andre anleggsmidl.	951 000	951 000	1 236 727	1 371 785
6030 Avskrivning transportmidler	99 000	99 000	98 900	98 900
Avskrivninger	**1 050 000**	**1 050 000**	**1 335 627**	**1 470 685**
6200 Strømkostnader	1 200 000	900 000	1 108 152	1 017 378
Felles strøm og varme	**1 200 000**	**900 000**	**1 108 152**	**1 017 378**
6332 Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7 233 000	7 233 000	7 363 631	6 576 074
Kommunale avg. og eiendomsskatt	**7 233 000**	**7 233 000**	**7 363 631**	**6 576 074**
5510 Styredisposisjoner	20 000	20 000	5 941	13 889
5901 Gaver ansatte	5 000	5 000	3 233	4 270
5902 Gaver til styremedlemmer	0	0	0	3 645
5903 Gaver til beboere	0	0	0	3 255
5915 Overtidsmat	1 000	1 000	0	656
5920 Yrkesskadeforsikring	9 000	9 000	9 035	9 264
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	200 000	200 000	260 362	199 712
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	15 000	15 000	1 496	44 203
5990 Andre personalkostnadar	1 000	1 000	0	6 809
5995 Andre sosiale kostnader	2 000	2 000	882	4 300
6300 Møtekostnader	150 000	20 000	167 545	28 674
6326 Snømåking og salting	50 000	50 000	61 431	45 429
6335 Containerleie/ -tømming	30 000	160 000	2 333	154 887
6336 HMS	30 000	30 000	32 499	34 296
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	25 000	25 000	11 805	21 063
6360 Renhold og matteleie	880 000	880 000	897 922	1 056 694
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 251	0

6365	Kostnader parkeringsplasser	30 000	30 000	22 500	22 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	220 000	220 000	196 738	232 060
6370	Garasjer	1 000 000	15 000	14 091	15 765
6371	Grendahus/miljøkafe	15 000	50 000	0	10 140
6372	Heis	100 000	100 000	205 945	62 687
6374	Ventilasjon	25 000	25 000	4 239	11 723
6375	TV/Internett	2 146 000	2 146 000	1 873 004	2 145 720
6377	Vakthold	83 000	83 000	73 634	83 478
6390	Andre driftskostnader	1 000	1 000	0	2 325
6391	Diverse serviceavtaler	200 000	200 000	161 589	186 234
6400	Leie maskiner og utstyr	190 000	190 000	191 319	189 834
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	38 000	38 000	58 865	37 854
6630	Egenandel ved skade	50 000	50 000	12 000	12 000
6800	Kontorkostnader	32 000	32 000	9 464	31 442
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	500	500	0	374
6845	Kopiering	0	0	0	2 000
6860	Kursutgifter	20 000	0	15 400	148 512
6900	Telefonutgifter	25 000	25 000	18 063	18 760
6940	Porto	2 500	2 500	0	4 949
6975	Annonse & markedsføring	1 000		0	1 100
7000	Drivstoff	50 000	50 000	39 780	101 121
7020	Vedlikehold bil og traktor	30 000	60 000	15 907	99 360
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	4 000	4 000	1 808	3 234
7740	Øreavrunding	0	0	-3	-3
7770	Bankgebyr	15 000	15 000	6 689	11 292
7779	Andre gebyr	10 000	10 000	14 318	7 206
7782	Kostnader bomiljø	20 000	20 000	19 230	19 646
7790	Andre kostnader	0	0	1 521 091	2 528
Andre driftskostnader		**5 726 000**	**4 786 000**	**5 934 404**	**5 094 888**
6500	IT utstyr	10 000	1 000	9 625	628
6503	Annet driftsmateriell	50 000	50 000	41 062	89 018
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	10 000	10 000	1 056	4 535
6506	Porttelefoni	20 000	60 000	0	68 356
6510	Verktøy og redskap	50 000	50 000	1 937	135 303
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	14 927	0
6540	Inventar	0	0	7 313	9 784
6553	Abonnement og lisenser	100 000	100 000	749 720	852 341
Verktøy, inventar og driftsmateriell		**240 000**	**271 000**	**825 640**	**1 159 966**
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	10 000	10 000	32 800	370 765
6602	Vedlikehold rør og sanitær	150 000	150 000	667 094	841 812
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	200 000	200 000	529 925	348 223
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	300 000	300 000	102 510	454 161
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	100 000	100 000	15 238	191 791
6608	Vedlikehold garasjer	10 000	10 000	4 000	4 462
6614	Vedlikehold maling	100 000	100 000	22 787	1 096 803
6615	Vedlikehold låssystemer	100 000	100 000	111 956	199 736
6616	Vedlikehold tak	300 000	300 000	897 343	4 209 788
6617	Vedlikehold dører og vinduer	250 000	250 000	71 772	372 080
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	0	0	34 925	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	0	460
6690	Vedlikehold	150 000	150 000	0	0
Vedlikehold		**1 670 000**	**1 670 000**	**2 490 348**	**8 090 079**
6642	Energioptimalisering rehabilitering	100 000 000	86 270 000	90 898 379	140 183 015
6644	Påkostning utvidelse balkonger	0	0	0	-140 183 015
Rehabilitering		**100 000 000**	**86 270 000**	**90 898 379**	**0**
6710	Forretningsførerhonorar	557 000	528 000	528 127	501 060
6714	Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	109 000	109 000	19 234	121 225
Forretningsførsel		**666 000**	**637 000**	**547 361**	**622 285**
6700	Revisjon	61 000	61 000	411 625	57 875
Revisjonshonorar		**61 000**	**61 000**	**411 625**	**57 875**
6725	Juridisk bistand	800 000	800 000	809 530	1 397 883
6790	Andre konsulenttjenester	80 000	80 000	91 556	76 429
Andre konsulenthonorarer		**880 000**	**880 000**	**901 087**	**1 474 312**
7450	Kontingent boligbyggelaget	182 350	157 000	156 300	156 300
7460	Kontingenter	15 000	15 000	13 585	15 195
Kontingent		**197 350**	**172 000**	**169 885**	**171 495**
7500	Forsikringspremie	2 411 000	2 030 000	2 152 762	1 812 965
Forsikring		**2 411 000**	**2 030 000**	**2 152 762**	**1 812 965**
7501	Sikringsfond	43 000	40 000	42 843	38 704
Sikringsfond		**43 000**	**40 000**	**42 843**	**38 704**
7830	Tap på fordringer	0	0	2 000	0
Tap på fordringer		**0**	**0**	**2 000**	**0**
Sum driftskostnader		**123 856 350**	**110 441 000**	**118 028 760**	**32 892 639**
Driftsresultat		**-69 230 350**	**-67 981 000**	**-73 891 288**	**6 027 558**
Finansinntekter og -kostnader					
8050	Renteinntekter bank	260 000	240 000	0	233 433
Renteinntekter bank		**260 000**	**240 000**	**0**	**233 433**
8060	Andre renteinntekter	2 000	2 000	1 432	84
Andre renteinntekter		**2 000**	**2 000**	**1 432**	**84**
8070	Andre finansinntekter (utbytte)	163 000	163 000	190 833	163 217
Andre finansinntekter		**163 000**	**163 000**	**190 833**	**163 217**

Sum finansinntekter	**425 000**	**405 000**	**192 265**	**396 733**
8151 Renter Husbank lån 13521164 - 50	290 000	370 000	350 394	394 126
8152 Renter Husbank lån 13521164 - 40	333 000	530 000	484 585	547 599
8153 Renter Husbank lån 13521164 - 30	534 000	870 000	823 418	945 733
8156 Renter Handelsbanken lån nr. 9526.72.99901	20 435 000	21 270 000	18 754 818	12 285 075
8157 Renter Handelsbk. lån 9526.73.08439 - Tak	461 000	493 000	476 262	373 764
8158 Renter Handelsbk.lån.9526 73 29797 -Till.lån	1 605 000	0	615 022	0
Rentekostnader lån	**23 658 000**	**23 533 000**	**21 504 499**	**14 546 296**
8174 Andre renteutgifter	0	0	13 097	1 686
8177 Betalingsgebyrer	0	0	0	199
Andre rentekostnader	**0**	**0**	**13 097**	**1 885**
Sum finanskostnader	**23 658 000**	**23 533 000**	**21 517 596**	**14 548 182**
Resultat av finansposter	**-23 233 000**	**-23 128 000**	**-21 325 332**	**-14 151 449**
Resultat	**-92 463 350**	**-91 109 000**	**-95 216 620**	**-8 123 891**
Andre poster som påvirker budsjett disponilbe midler				
Årets avskrivninger	**-1 050 000**	**-1 050 000**	**-1 335 627**	**-1 470 685**
Årets investeringer	**350 000**	**350 000**	**0**	**675 055**
Opptak lån	**-100 000 000**	**86 270 000**	**-111 408 433**	**-144 998 526**
Avdrag lån	**5 773 000**	**5 244 000**	**5 269 569**	**4 970 522**
Endring verdi tomt/bygning	**0**	**0**	**0**	**-140 183 015**
Andre poster som påvirker	**0**	**0**	**0**	**-394 474**
Sum andre poster som påvirker	**-94 927 000**	**90 814 000**	**-107 474 491**	**-281 401 124**
Endring disponible midler	**2 463 650**	**-181 923 000**	**12 257 872**	**273 277 233**

VEDTEKTER

FOR

TOPPE BORETTSLAG

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15. oktober 1968

Korrigert på generalforsamling 15. mars 1988

Korrigert på ekstra ordinær generalforsamling 31. mai 2005

Korrigert på generalforsamling 12. april 2011

Korrigert på generalforsamling 31. august 2021

Korrigert på generalforsamling 31. mai 2022

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 oktober 1968, korrigert 15 mars 1988 og sist endret den 31.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Toppe borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre

som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende andeler:
118, 501, 539, 549, 555, 556, 558, 563, 566, 569, 573. 591, 597, 605, 609. 610, 636. 637, 639 642, 643, 645.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(l) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(l) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(l) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år - andelseieren er en juridisk person - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt Øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes Øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Arbeidet i styret må være transparent for beboerne med unntak av personopplysninger.

(5) Styremedlemmer må være andelseier, eller ha folkeregistret adresse i borettslaget.

(6) Styreleder, styremedlem og varemedlem kan sitte i maksimalt 6 år sammenhengende.

(7) Valgkomiteens medlemmer kan ikke stille til valg på styreverv.

(8) Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i styret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tre av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(l) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamligen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Konstituering

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jflov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstaes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av a betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12- 2 Parkering

Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik mate at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastsetter avgiftens størrelse.

12- 3 Husordensreglement
Borettslaget har egne regler om husorden fastsatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80.

12- 4 Dyrehold
Borettslaget har egne regler for dyrehold. Bestemmelsene fastsettes av styret.

13. Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere
Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14. Sikkerhet

14-1 Kameraovervåkning
Borettslaget har egne regler for montering av overvåkningskamera på de steder som styret bestemmer etter behov.

15. Valgkomite

15- 1 Antall medlemmer
Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer.

15- 2 Nære relasjoner
Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i valgkomiteen.

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 oktober 1968, korrigert 15 mars 1988, endret den 31.05.2005, 12.04.2011 og den 28.05.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Toppe borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende andeler:
118, 501, 539, 549, 555, 556, 558, 563, 566, 569, 573, 591, 597, 605, 609, 610, 636, 637, 639, 642, 643, 645.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tre av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamligen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastseter avgiftens størrelse.

12 – 3 Husordensreglement

Borettslaget har egne regler om husorden fastsatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80.

12 – 4 Dyrehold

Borettslaget har egne regler for dyrehold. Bestemmelsene fastsettes av styret.

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

Posteringslister over Toppe Borettslags utgifter skal utleveres til beboerne ved forespørsel.

Paragraf	31.05.2022	28.05.2024	Endring / kommentar
§ 8-1 (4)	Styrearbeidet skal være transparent for beboerne (unntatt personopplysninger)	Ikke med	**Fjernet** – ingen vedtektsfestet åpenhetsplikt for styret
§ 8-1 (5)	Styremedlemmer må være andelseier eller ha folkeregistrert adresse i borettslaget	Ikke med	**Fjernet** – bredere adgang til styreverv
§ 8-1 (6)	Styreleder, styremedlem og varamedlem kan sitte maks 6 år sammenhengende	Ikke med	**Fjernet** – ingen tidsbegrensning i vedtektene
§ 8-1 (7)	Valgkomiteens medlemmer kan ikke stille til valg i styret	Ikke med	**Fjernet**
§ 8-1 (8)	Personer i nære relasjoner kan ikke ha verv sammen i styret	Ikke med	**Fjernet**
Kapittel 14 (2022)	**§ 14-1 Kameraovervåkning** – styret kan beslutte montering	Ikke med	**Hele kapittelet fjernet**
Kapittel 15 (2022)	**Valgkomité** (antall, relasjoner)	Ikke med	**Valgkomité helt fjernet fra vedtektene**
Ny § 14 (2024)	Ikke regulert	**§ 14-1 Posteringslister** – kan utleveres ved forespørsel	**Ny bestemmelse** – styrker økonomisk innsyn

Forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026

Styrets sammensetning Toppe Borettslag

Styreleder Lilly Ekroll, Granlien 19	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Gunn Herland, Nordre Toppe 35	- Innstilles for ny 2 års periode
Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43	- Innstilles på ny 2 års periode
Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen 12 (Tidligere vara)	- Innstilles for 2 års periode
Vara: Eivind Grune, Nordre Toppe 60	- Innstilles for ny 1 års periode
Vara: Ny Simon Pedersen, Nordre Toppe 3	- Innstilles for ett års periode

Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget

Forslag valgkomitè for valget i 2026 - periode 2026-2027:

Leif Steffensen, Marikollen 12
Frank Ove Nilsen, Nordre Toppe 11
Hjørdis K Dahle, Nordre Toppe 41

Hilsen

Leif Steffensen, Frank Ove Nilsen, Hjørdis Karin Dahle
Valgkomitèen

Fil: Toppe - Forslag fra valgkomitéen valget 2026

FULLMAKT

Toppe Borettslag

Ordinær Generalforsamling Torsdag 21.05.2026

i Åsane kulturhus kl.18.00

Fullmakt gitt til: _____ (Blokkbokstaver)

Fra Andelseier: _____(Blokkbokstaver)

Adresse: _____(Blokkbokstaver)

Andelsnummer: _____

_____

Andelseiers underskrift/er

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 17.06.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



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



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

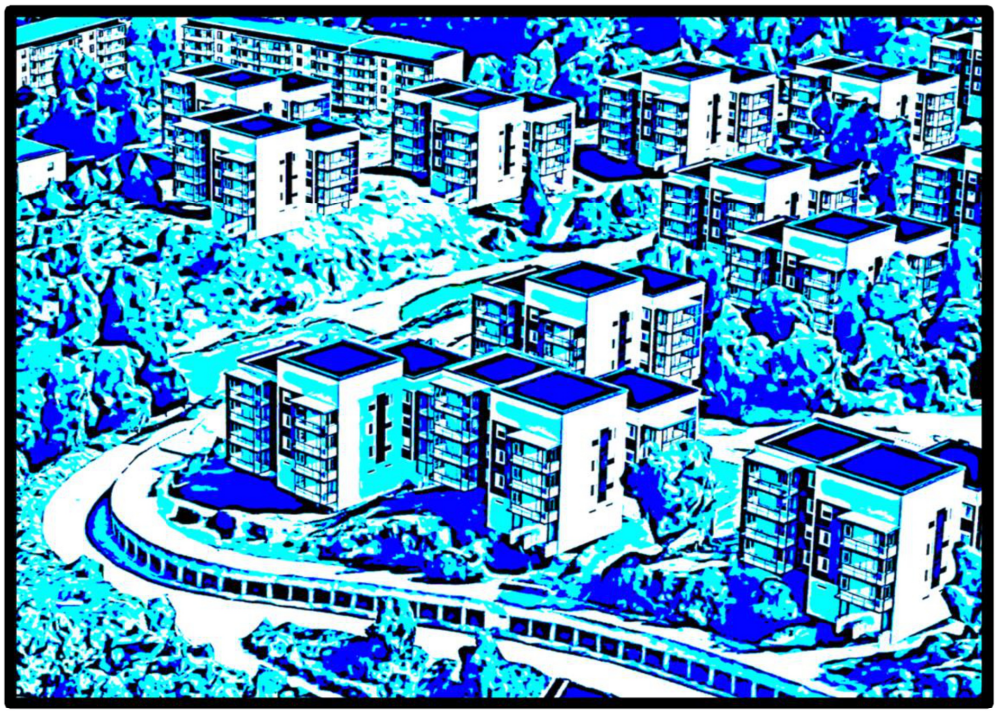


Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

17. juni 2025



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

Dagsorden ble godkjent.

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

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

2 Saker til beslutning:

Årsmelding for 2024 ble enstemmig godkjent.

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

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

Årsregnskap for 2024 ble godkjent med 145 stemmer.

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

3 Redegjørelse fra styrets leder

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

4 Innkomne saker til beslutning

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

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

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

Forslaget ble vedtatt med mer enn 80 stemmer.

3.3 Mistillitsforslag mot styrets leder

Forslaget falt med 14 stemmer.

3.4 Ekstern styreleder

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.5 Uteromsutvalg

Forslaget ble vedtatt med 99 stemmer

3.6 Vedtektsendring (kvalifisert flertall): Uavhengig valgkomite

Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall og falt.

3.7 Informasjonsflyt, informasjonsskjermer

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.8 Varmepumper - refusjonsordning

Forslaget ble vedtatt med 86 stemmer

3 .9 Vikarordning styremedlemmer

Forslaget ble vedtatt med 115 stemmer

3.10 Forlenget medlemskap i bygge gruppen

Forslaget ble vedtatt med 117 stemmer

3 .11 Tilbakestilling av lekeområdet til barnehagen i NT 3

Forslaget ble vedtatt med 120 stemmer

3.12 Kostnadsbegrensning styremøter. Vedtektsendring. (Kvalifisert flertall)

Forslaget ble vedtatt med 130 stemmer

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

4 Valg

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

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

Styrets sammensetting ser etter dette slik ut:

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

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

5 Orienteringssaker

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

5.1 Vedlikeholdsplan

5.2 Utbetalinger til styremedlemmer

5.3 Avtalen med Vestpark AS

5.4 Tidligere daglig leder Eirik Tonning

5.5 Oppslutning/ fremmøte til generalforsamling

5.6 Vedtekter

5.7 Rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal

5.8 Plassering av el-sparkesykler- husordensregler

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

5.10 Eventuelt salg av tomter i forbindelse med bybaneutbygging til Åsane

6 Aksjonspunkter til oppfølgning fra styret

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

6.2 Revisorberetning ettersendes til samtlige andelseiere.

6.3 Det utarbeides oversikt over anleggsmidler og verktøy.

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

6.5 Planlegging for tilbakeføring av lekeområdet til barnehagen forberedes.

6.6 Vedtekter ajourføres og distribueres til forretningsfører og andelseierne.

6.7 Vedlikeholdsplan utarbeides og gjøres kjent for andelseierne.

6.8 Styret fordeler vedtatt godtgjørelse mellom medlemmene.

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

7 Avslutning

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



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

Protokoll fra Ekstraordinær Generalforsamling Toppe borettslag 15.10.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

15. oktober 2025



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

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

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

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

2 Saker til beslutning:

2.1 Mulighetsstudie for Toppe Borettslag

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med mulighetsstudier.

Styrets forslag ble vedtatt med 79 stemmer

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

2.2 Garasjeanlegg sone 1 og sone 2, Utbedring av garasjeanlegg

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Generalforsamlingens vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 74 stemmer

2.3 El sparkesykler, Elsykler i borettslaget.

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

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

Styrets forslag til vedtak:

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

Generalforsamlingens vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 82 stemmer.

2.4 Oversikt over kostnader tilknyttet oppgraderingen - balkonger i Toppe Borettslag

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og økt lånebehov.

Styrets forslag ble vedtatt med 88 stemmer.

2.5 Formell godkjenning av tidligere låneopptak

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

Styrets forslag til vedtak:

Disse låneopptak skal refinansieres inn i rammen av lån i Handelsbanken

Styrets forslag ble vedtatt med 69 stemmer

-Slutt på tekst-



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

TOPPE borettslag

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

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

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

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

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 20.01.2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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

Det signerte dokumentet innholder

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

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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

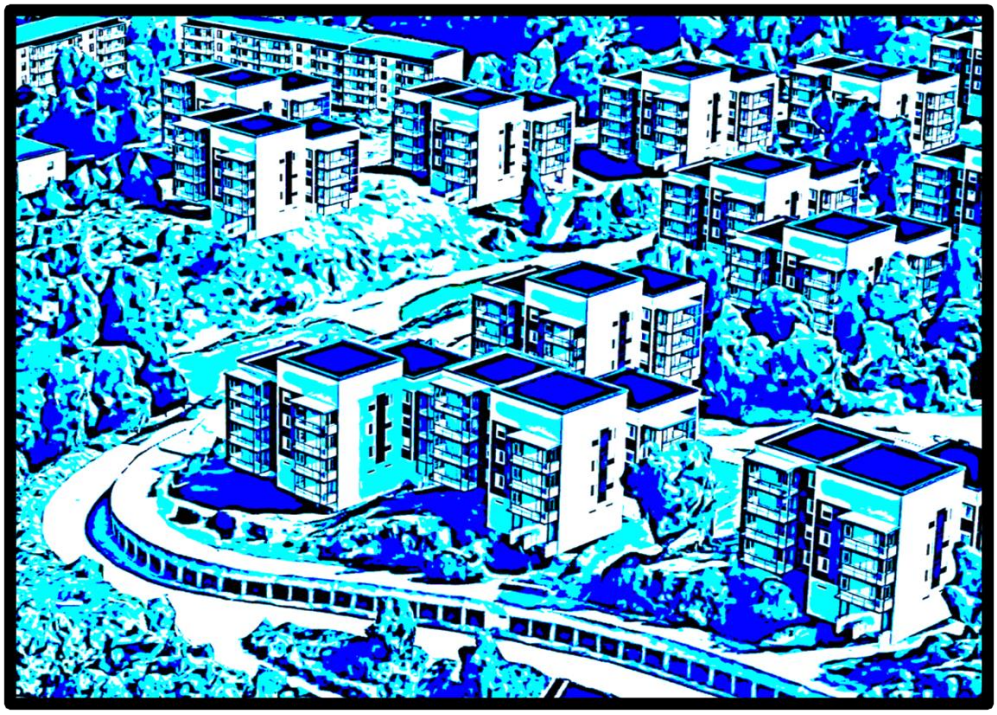
Slik ser du at signaturene er gyldig

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

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

20. januar 2026



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

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

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

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

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

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

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

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

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

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

Styrets leder fikk ordet til slutt før avstemmingen ble gjennomført.

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

2.2 Krav mot Eirik Tonning

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO.

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

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

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

3.3 Klage på advokat Raftevoll.

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

-Slutt på tekst-



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

INNKALLING

Ekstraordinær Generalforsamling Toppe borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller til Ekstraordinær Generalforsamling

Tirsdag 20.01.2026, klokken 18:00 - 19:30

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

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter klokken 17:00

Transport:

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

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

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

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

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

2.2 Krav mot Eirik Tonning:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO:

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

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

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

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

3.3 Klage på advokat Raftevoll:

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

4 Avslutning

Vedlegg

Tilhørende sak 2.1 og 3.1

samt

Fullmakt

Toppe borettslag
v/ styrets leder

RIISA Advokatfirma ANS
Org.nr. 947 280 740

Oppdragsansvarlig advokat:
Toralf Wågheim

Bergen, 28. november 2025

UGYLDIG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

1. Innledning

RIISA Advokatfirma bistår følgende personer:

Niclas Mjelstad
Nordre Toppe 3 - H405 - Andel 550

Oddvin Husa
Nordre Toppe 3 - H805 - Andel 514

Tone Krokli
Nordre Toppe 3 - H705 - Andel 523

Jan Helge Håvåg
Nordre Toppe 3 - H505 - Andel 541

Haakon Halsvik
Nordre Toppe 3 - H603 - Andel 534

Jørgen Ådlandsvik
Nordre Toppe 3 - H407 - Andel 548

Sindre Stephen Herstad
Nordre Toppe 11 - H305 - Andel 631

Arild Pettersen
Nordre Toppe 11 - H803 - Andel 588

Heretter benevnes disse som «klientene».

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

2. Krav og grunnlag

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

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

Videre heter det i protokollen:

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

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

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

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

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

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

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

Ordlyden lyder slik:

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

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

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

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

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

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

3. Fremdrift

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

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

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

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

[digitalt dokument]

Toralf Wågheim
advokat | partner

toralf.wagheim@riisa.no
55303791
90937232

LO Norge

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

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

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

Varsel om mulig søksmål [redacted] mot Toppe Borettslag

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

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

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

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

[H] = Møterett for Høyesterett

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Jan Arild Vikan
advokat (H)

Kopi: Medlem
Forbund ref:

Vedlegg:

Overtidsskjema for [redacted]

F.o.m. Januar 2024

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

182 timer overført fra forrige liste.

Avspasering:

05.01.2024
12.01.2024
05.02.2024
09.02.2024
16.02.2024
19.02.2024
23.02.2024
01.03.2024
08.03.2024
11.03.2024
22.03.2024

Antall timer:

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

(2)

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

Antall timer til utbetaling:

182 t
÷ 116
66 t

~~Ønsker ikke pengene utbetalt~~

Mjølkeråen, ~~16.01.24~~ 7/7-25

daglig leder

[redacted] ansatt

Fullmakt

Toppe Borettslag

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

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

Fullmakt gis til: _____(BLOKKBOKSTAVER)

(*Fullt navn, likt som på ID-bevis)*

Fra Andelseier: _____(BLOKKBOKSTAVER)

Adresse: _____(BLOKKBOKSTAVER)

Andelsnummer: _____

Andelseiers underskrift:

_____

TOPPE borettslag

Innkalling til Ekstraordinær Generalforsamling

i Toppe Borettslag 15.oktober 2025

Sted: Åsanekulturhus, Åsane senter 52, 5116 Ulset

Dag: Onsdag 15.oktober

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse:

1 – Åpning og konstituering.....

1.1 – Godkjenning av innkalling.....

1.2 - Godkjenne sakslisten.....

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

1.4 – Valg av møteleder.....

1.5 – Valg av protokollførere.....

1.6 – Valg av protokollunderskrivere.....

1.7 – Valg av tellekorps.....

2 - Saker.....

2.1 – Mulighetsstudie.....

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

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

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

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

Saker til Ekstra ordinær generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikt og økt lånebehov.

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

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

Velkommen!

TOPPE borettslag

Fullmakt

Ekstra Ordinær General Forsamling, onsdag den 15.10.2025 i Åsane Kulturhus

Fullmakt gitt til: _____ (Blokkbokstaver)

Andelseier: _____ (Blokkbokstaver)

Adresse: _____ (Blokkbokstaver)

Leilighetsnummer: _____

_____

Andelseiers underskrifter

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.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYPLANDIREKTØREN
Lars Hillesgt. 20 E, 5000 Bergen
Tlf. (05) 21 95 11 — 21 95 12

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

DERES REF. DERES BREV AV VÅR REF. 720127-01/02 BERGEN, DEN 4.3.74.

INNFLYTTINGSLØYVE

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Adresse: Fjösangervei 39, 5ooo Bergen.

på gnr. 83, bnr. 12-24 Toppe Nordre, H. 1 og H. 2.

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Asfaltering av adkomstveger og parkeringsplasser. Noe finplanering.

Innvendig: Tilfluktsrommene må settes i forskriftsmessig stand.

Nevnte arbeider må være utfört innen 1.3.75.

BYGGESAKSAVDELINGEN
ÅSANE DISTRIKT

F. C. Lund

Sendt: 3 stk. tegninger, stemplet m/3 stk. kopier.
Kopi: Helserådet, Eidsvåg.

Åsbjörn M. Stamsvik
bygn.kontr.

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

HK Service A/S
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200004956/4 VAKN	BYG - 5210	27.11.2001

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 183	Bnr 12
Tiltakets adresse	NORDRE TOPPE 3
Tiltakets art	Installering Heis **nr. 531**
Tiltakshaver	Toppe Borettslag

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen datert 21.11.01 bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelse.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200004956.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

V. Knutsen

Valentina Knutsen
avdelingsingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33



FASADE MOT ÖST

GODKJENT
28 JAN. 1974
BERGEN BRANN- OG FEIERVESEN
Byutviklingsseksjonen
AVD. EIDSVÅG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
13. 12. 72
Arkiv 505.1

BERGEN BRANN- OG FEIERVESEN
14003 - 7.12.72
DEN.AV: SAN:

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

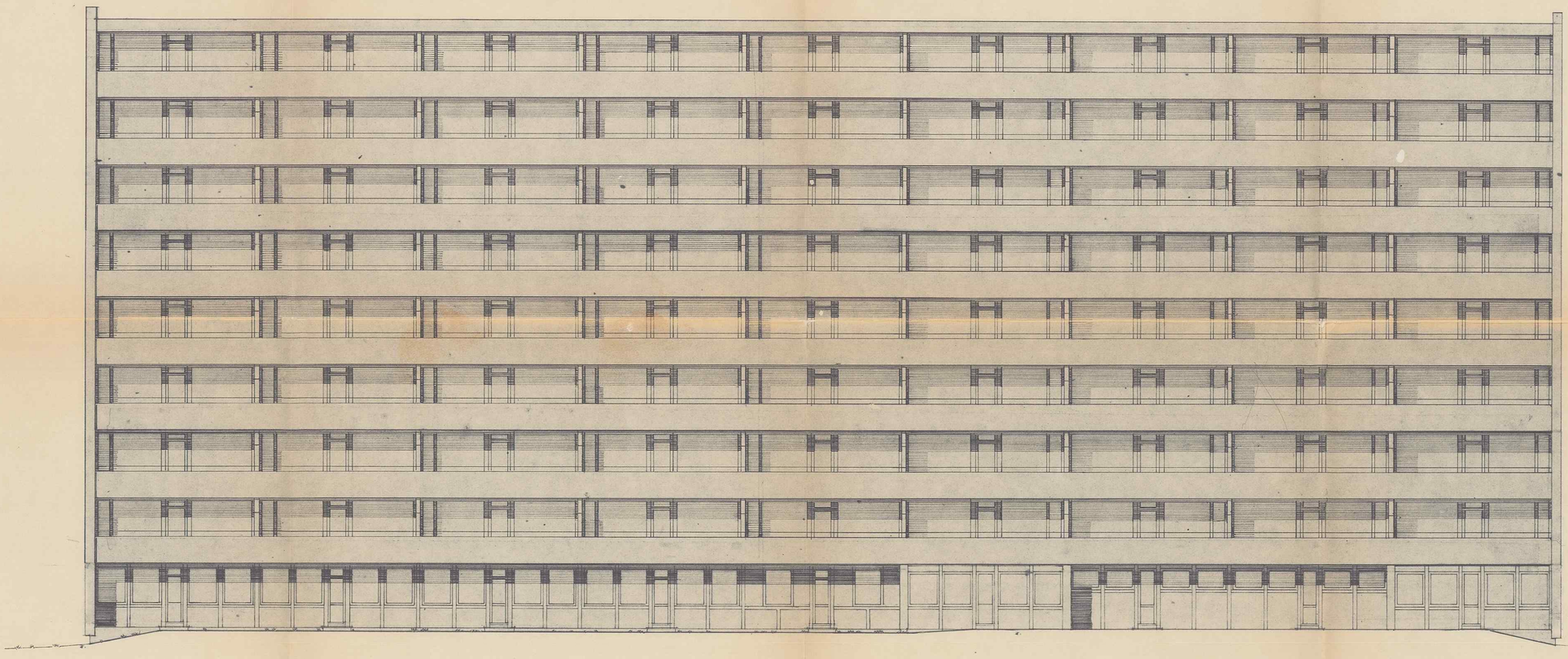
ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

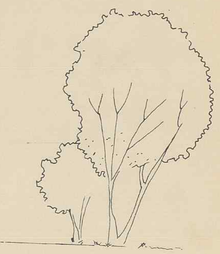
TOPPE III

HUS	MÅL	T 11-71
H2	1:50	K A 0.5

FASADE MOT ÖST
HÖYBLOKK

23-316





FASADE MOT VEST

BERGEN BRANN OG FEIERVESEN
00549 15.2.72
BEH. AV: SAK:

GODKJENT
28 JAN. 1974
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekasjonen
AVD. EIDSVÅG

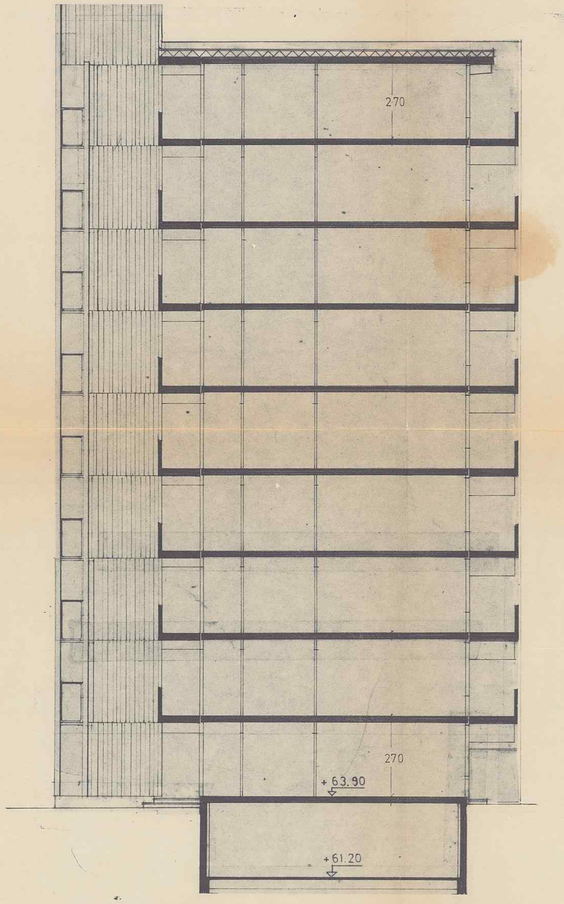
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
05. 05. 72
Arkiv 503.1

Bergen Brann- og feiervesen
72 05 27. 02

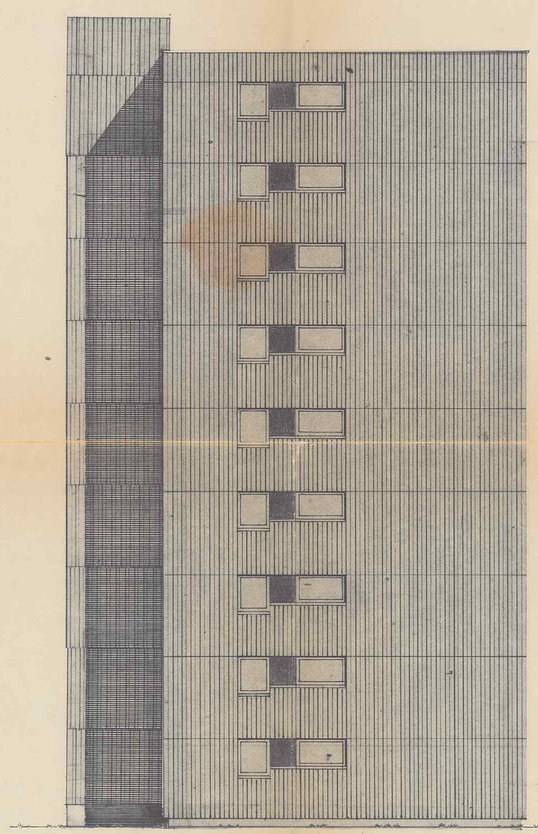
REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

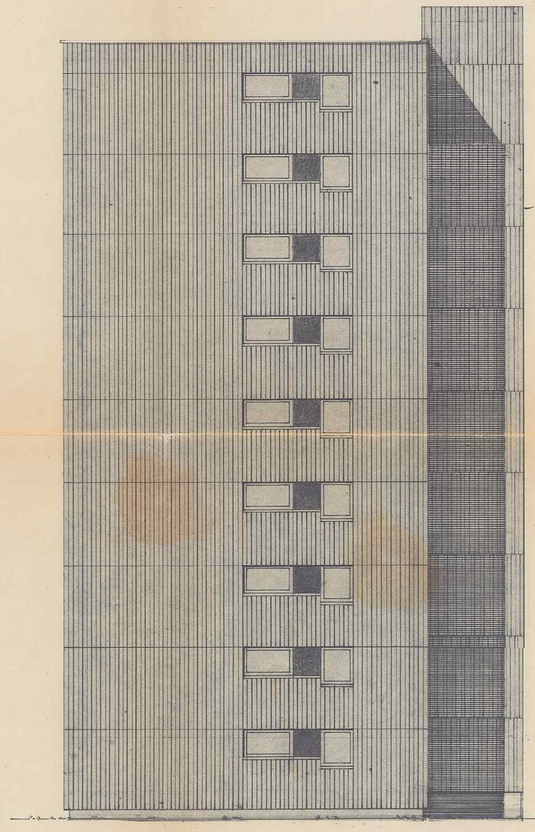
TOPPE III	HUS	MÅL	T 11-71
	H2	1:50	K A 0.5
FASADE MOT VEST HØYBLOKK	23-315		



SNITT



GAVL MOT NORD



GAVL MOT SYD

HERSEN GRAHN OG FEIGENSEN
00549 15.2.72
DEH. AV: SAK:

GODKJENT
28 JAN. 1974
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. EIDSVÅG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
09. 05. 72
Arkiv 503.1

Bergen Byplankontor
71. 01. 27. 02.

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

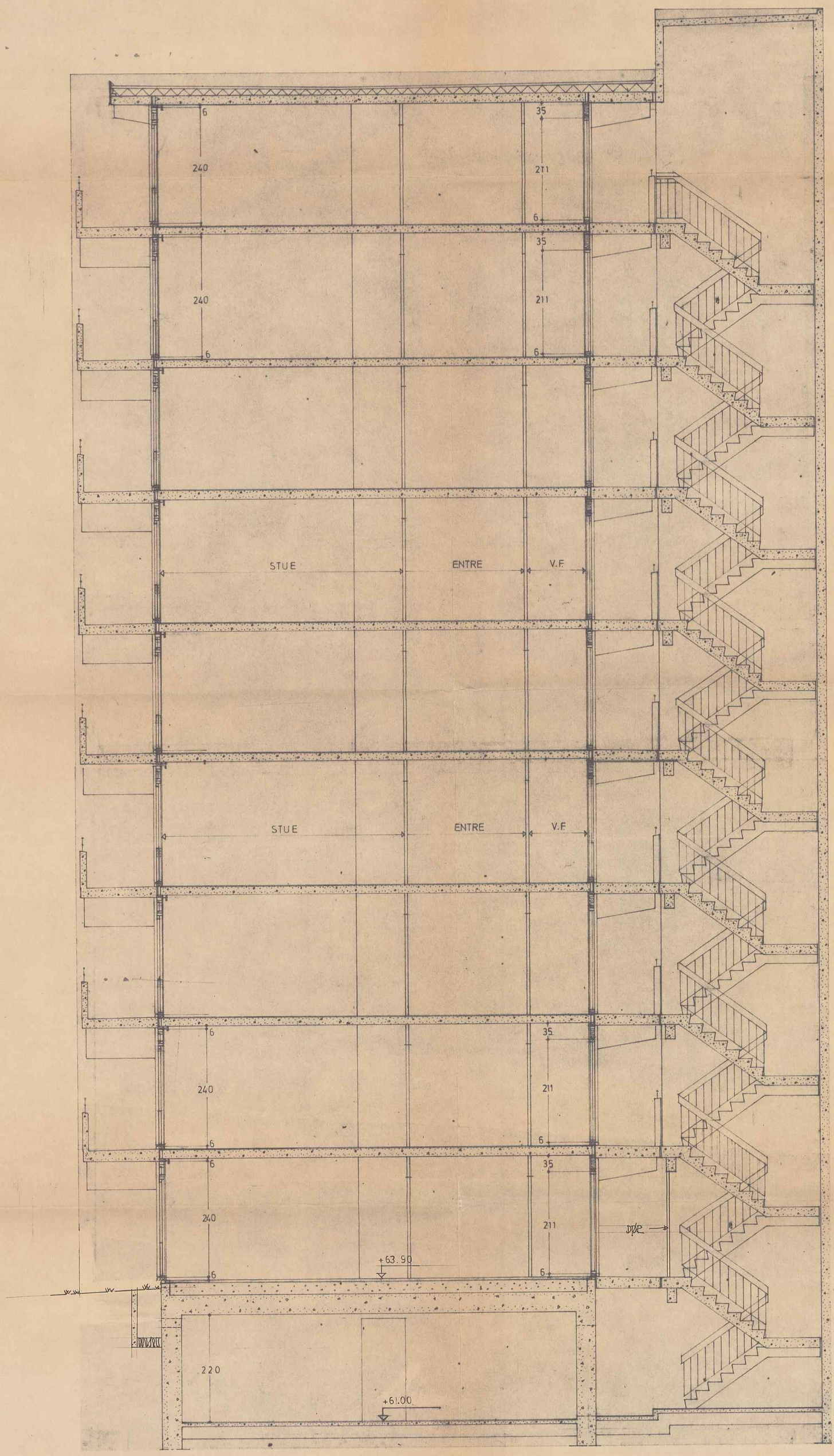
ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

TOPPE III

HUS	MÅL	T
H2	1:100	K A

GAVLER OG SNITT
HØYBLOKK

23-317



SNITT B-B

BERGEN BRANN OG FEIERVESEN
03 40 11 74
BEH. AV:
SAK:

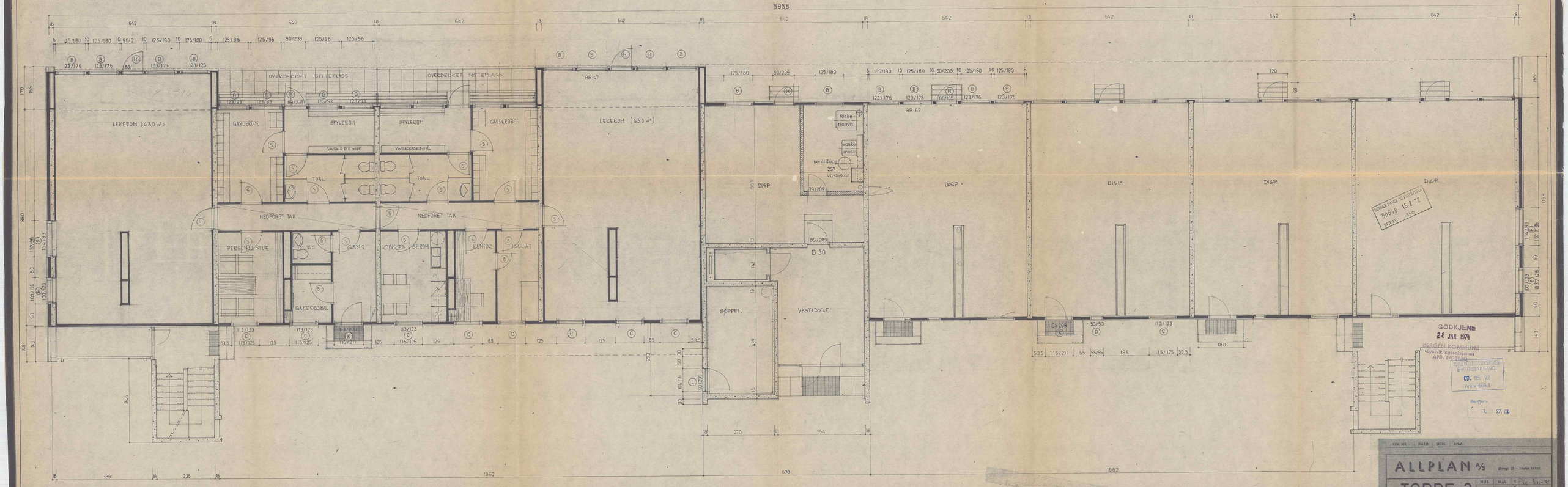
BYGGESAKSAVD.
17. 07. 74
Arkiv 503.1

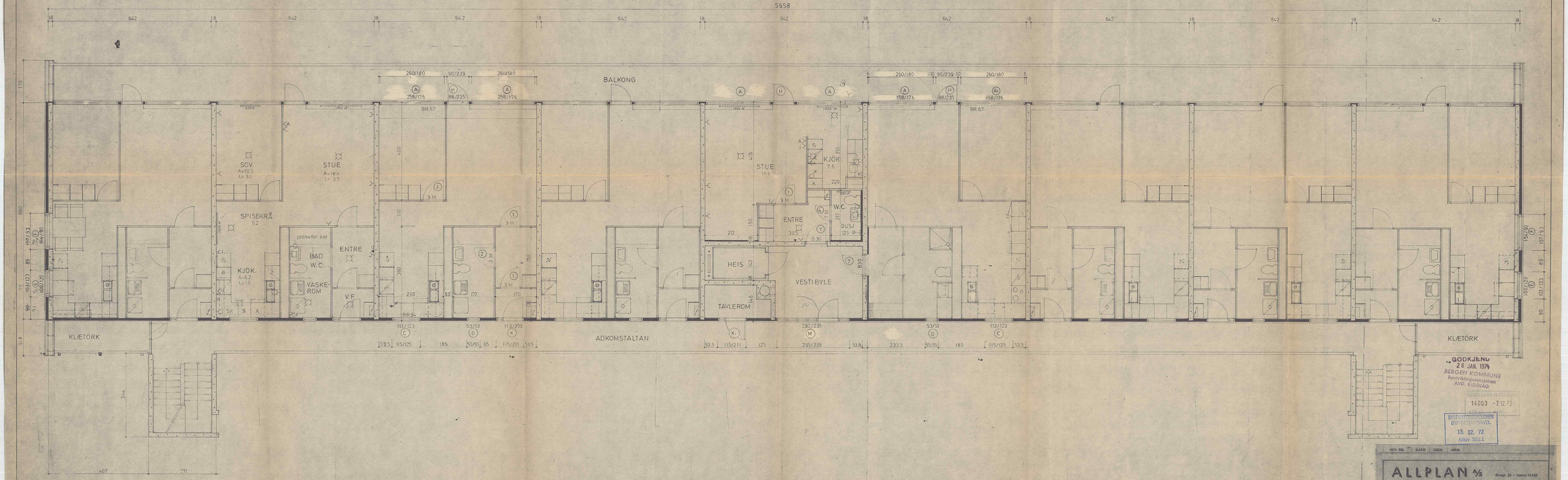
1. 10/7-74. JH. DØR TIL TRAPPEHUS.
REV. NR. DATO SIGN. ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

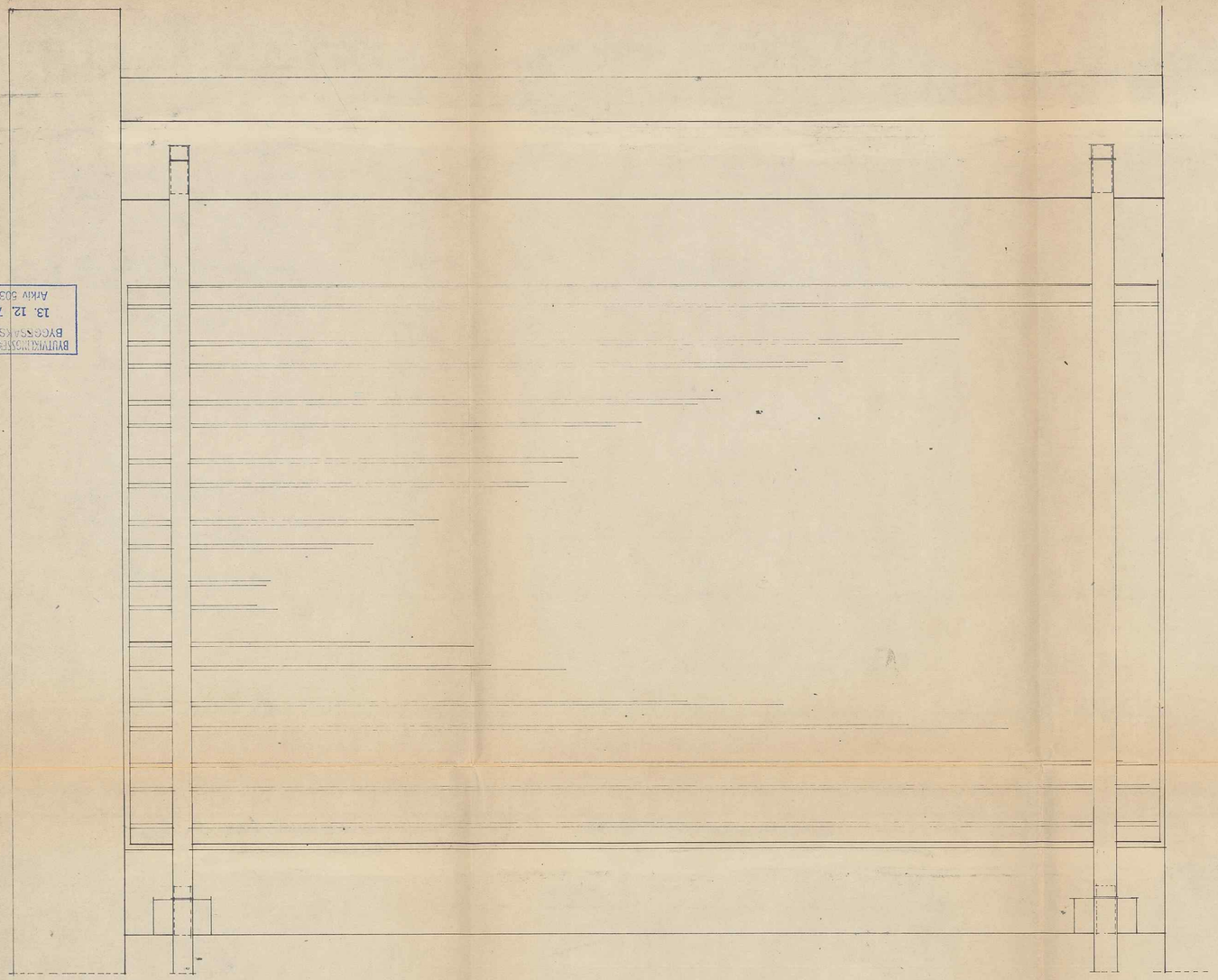
TOPPE III	HUS H2	MÅL 1:50	T 18/10-71 GT. K A
SNITT B-B HØYBLOKK	23-318		

23-318

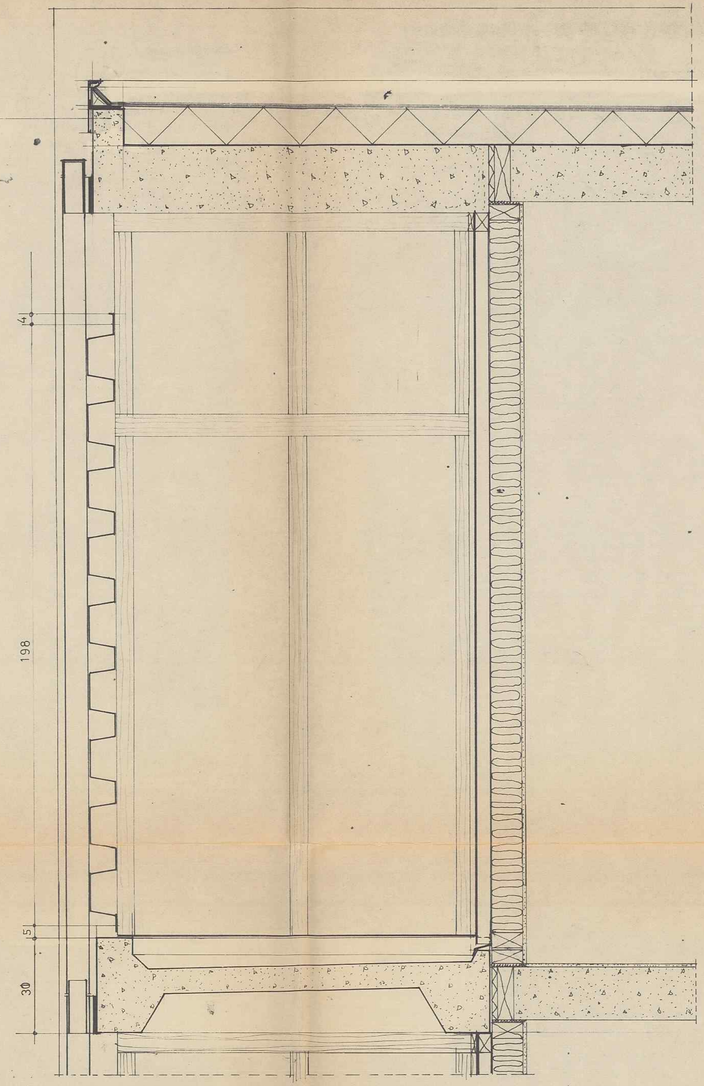

5958
LEKEROM (63,0 m²)
GARDEROBE
SPYLEROM
SPYLEROM
GARDEROBE
LEKEROM (63,0 m²)
OVERDEKKET SITTEPLASS
OVERDEKKET SITTEPLASS
VASKEROMM
VASKEROMM
TOAL.
TOAL.
NEDFORET TAK
NEDFORET TAK
PERSONALSTUE
WC
GANG
KJØKKEN
SPRØH
CENTDE
ISOLAT
GARDEROBE
BR.47
BR.67
DISP.
DISP.
DISP.
DISP.
DISP.
SØPPEL
VESTIBYLE
B 30
tørke-tromm.
vaske-maskin
sentrifuge 257
vaskekur
79/209
89/209
90/209
53/53
113/209
180
120
344
389
235
270
354
678
1962
1962
GODKJENT
28 JAN. 1974
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. BJØRVIG
BYGNINGSKONTORET
BYGGESAKSAVD.
03. 05. 72
Arkiv 503.1
BERGEN BRUK OG FORMSTOFF
00549 15.2.72
REV. NR. DATO SIGN. ANM.
ALLPLAN A/S
TOPPE 3
HUS H2
MÅL 1:50
SOKKELETASJE HØYBLOKKER
23-312


5958
BALKONG
SOV
A=10.5
L=3.0
STUE
A=18.4
L=3.5
SPISEKR
6.2
KJØK.
A=6.2
L=1.0
BAD
W.C.
VASKE-
ROM
V.F.
ENTRE
plass for kar
STUE
16.6
KJØK.
7.6
W.C.
DUSJ
ENTRE
HEIS
VESTIBYLE
TAVLEROM
ADKOMSTALTAN
KLÆTØRK
KLÆTØRK
BR.67
BR.67
BR.94
260/180
90/239
260/180
158/176
88/235
158/176
113/123
53/53
113/209
292/235
53/53
113/123
GODKJENT
28 JAN. 1974
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. ERDSVÅG
14003 -7.12.72
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYVEDSAVSVD.
13. 12. 72
Arkiv 503.1
REV. NR. | DATO | SIGN. | ANM.
ALLPLAN A/S
TOPPE III
HUS H2
MÅL 1:50
1-8 ETASJE
23-313

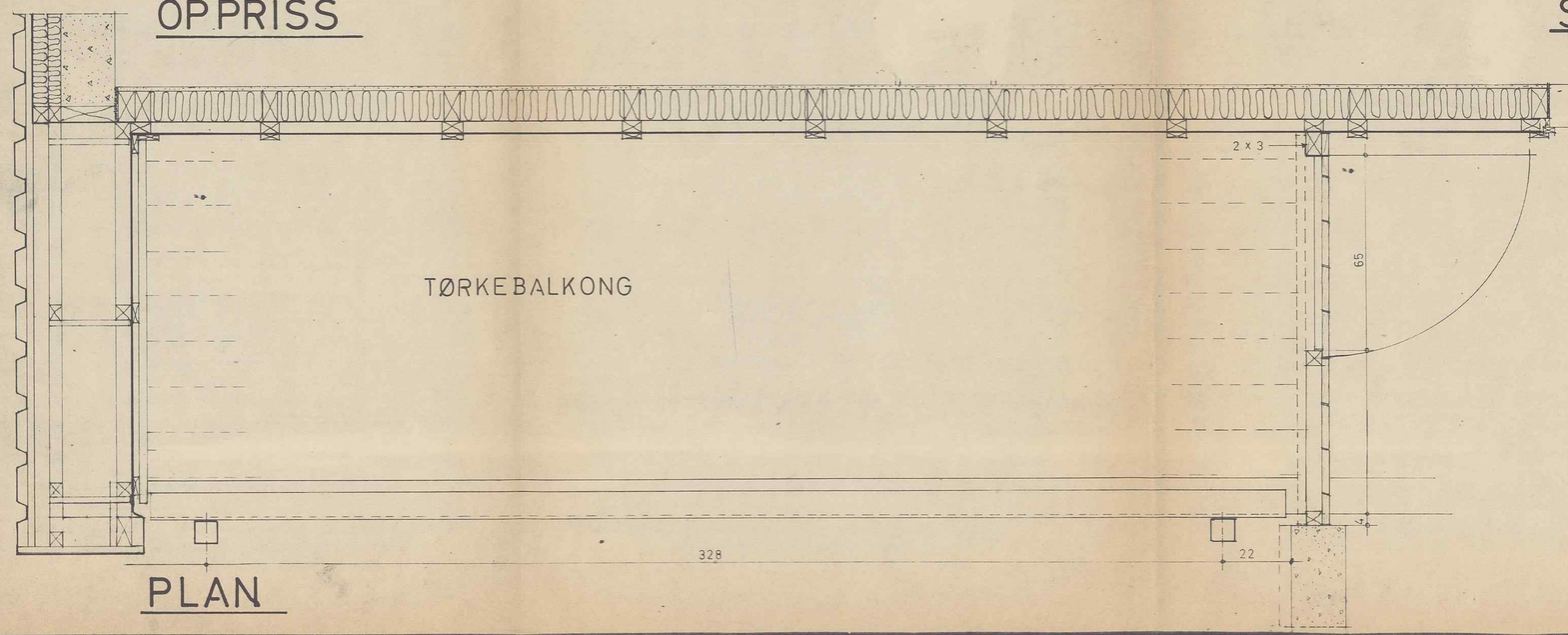
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
13. 12. 72
Arkiv 303.1



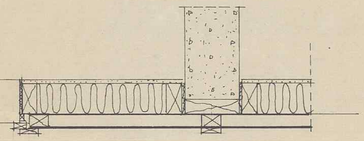
OPPRISS



SNITT



PLAN



GODKJEND
28 JAN. 1974

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekasjonen
AVD. EIDSVÅG

BERGEN BRANN OG FEIEVESEN
14003 - 7.12.72
DEN AV:

REV. NR.	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 — Telefon 21 49 60

TOPPE III HUS H1/H2 MÅL 1:10 T 15/11-72 K A

SKJEMA AV TØRKEBALKONG 23-332

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.