PROAKTIV



NORDRE TOPPE 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

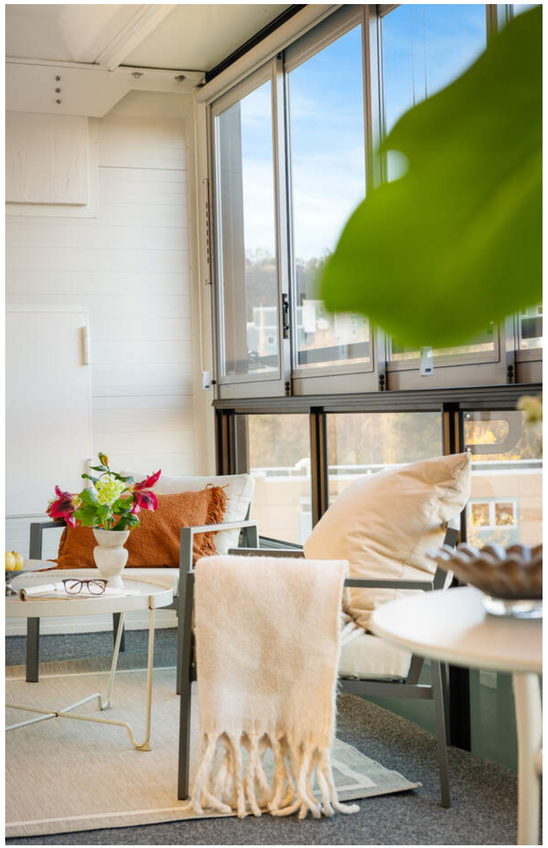
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TOPPE

MJØLKERÅEN | Romslig 2-roms leilighet i 6.etasje med fine sol- og utsiktsforhold | Rett ved butikk og buss

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 183, bnr. 12, andelsnr. 534, org.nummer 953955083 i Toppe Borettslag

Prisantydning: 1.890.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 877.246,-

Totalpris: 2.786.042,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 2/1

BRA: 73 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Garasjer/parkeringsplasser tildeles etter venteliste. Leie av uteparkering via borettslag 150 kr pr. mnd.

Tomt: 110744.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.101,-

Felleskostnader inkl.: Ny innglasset balkong, renhold/boss, service på varmepumpe, tv og internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, vedlikehold, forsikring, snømåking.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

28 Kjerneinformasjon

35 Vedlegg

54 Egenerklæring

60 Basiskart

69 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.



Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen



Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen innom et av våre fine kontorer i Arna & Åsane.

Begge kontorene finner du i 2.etasje.

Arna
Storaneset 24
5260 Indre Arna

Åsane
Myrdalsvegen 22
5130 Nyborg

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Erfaring, engasjement og resultater

Hos Proaktiv Arna & Åsane møter du erfarne eiendomsmeglere med solid fagkunnskap og et genuint engasjement for kundene. Vi har bakgrunn som salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, og vet hvordan vi håndterer både små og store utfordringer gjennom hele salgsprosessen.

For oss handler eiendomsmegling om mennesker, tillit og verdier. Et boligsalg er ofte en av de største økonomiske beslutningene du tar.

Derfor får du personlig oppfølging, høy tilgjengelighet, ærlige råd og en salgsstrategi tilpasset din bolig.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Riktig prissetting, målrettet markedsføring og god forhandlingsteknikk er avgjørende for å oppnå best mulig pris. Med sterk lokal tilstedeværelse finner vi riktig kjøper til riktig bolig.

Vi overlater ingenting til tilfeldighetene, og målet er at du skal sitte igjen med følelsen av at vi har gjort det lille ekstra.



TOPPE

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Toppe*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og familievennlig beliggenhet på Toppe/Mjølkeråen i et etablert boligområde. Her bor man med kort gangavstand til dagligvarebutikker, skole, barnehager, kollektivtransport og fritidsaktiviteter. Beliggenheten kombinerer en praktisk hverdag med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi Toppe, som er rett utenfor leiligheten. Rema 1000 Marikollen er ca. 2 minutters gange fra boligen, med PostNord-utlevering. Apotek 1 Toppe ligger ca. 3 minutters gange fra leiligheten, mens Horisont ligger ca. 7 minutters kjøring unna. Her finner man et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er også kort vei til øvrige handels- og servicetilbud i Åsane.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Toppemyr



OFFENTLIG TRANSPORT

Toppe Linje 3, 3E	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 17.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.4 km
Bergen Flesland	34 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Marikollen PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Toppe PostNord	3 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

Horisont	7 min
Apotek 1 Toppe	3 min

SPORT

Toppe "bingen" Ballspill	1 min 0.1 km
Mjølkeråen skole (barnetrinnet) Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
EVO Toppe	4 min
Max Fitness Salhusvegen	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barnehage ligger like ved boligen, mens Heimly barnehage ligger ca. 5 minutters gange unna. Mjølkeråen skole, som dekker 1.–10. trinn, ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. For videregående opplæring ligger Åsane videregående skole ca. 7 minutters kjøring unna, mens Tertnes videregående skole ligger ca. 10 minutter unna.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Toppe kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 3 og 3E,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

med forbindelser mot blant annet Åsane og Bergen sentrum.

For den aktive byr nærområdet på flere muligheter. Toppe «bingen» ligger kun ca. 1 minutts gange fra boligen og gir gode muligheter for ballspill og aktivitet. Ved Mjølkeråen skole, ca. 5 minutters gange unna, finnes også aktivitetshall og tilbud for ballspill. EVO Toppe ligger ca. 4 minutters gange fra leiligheten, mens Max Fitness i Salhusvegen ligger ca. 3 minutters kjøring unna.

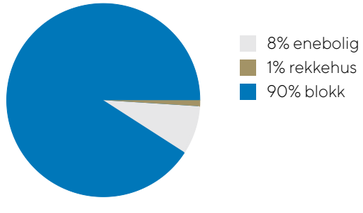
Området byr i tillegg på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finner man flere populære turmål, blant annet Toppenipa, Geitanuken, Veten og Telleviksfjellet. For sommerdager er Morviksanden et hyggelig alternativ med liten sandstrand og fine omgivelser ved sjøen. Her ligger alt til rette for en aktiv fritid, samtidig som hverdagens nødvendigheter er lett tilgjengelige.



hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

BOLIGMASSE

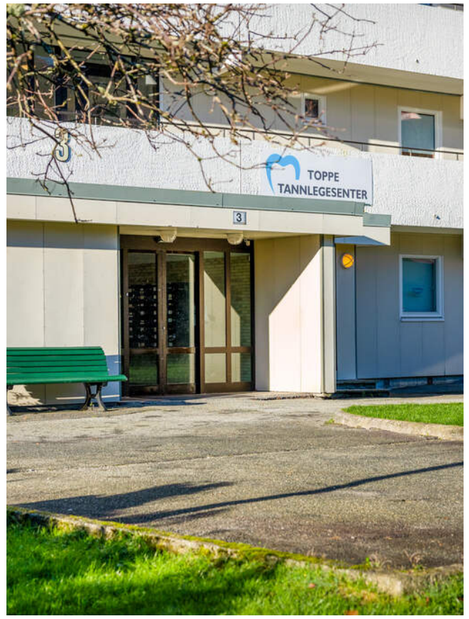


SKOLER

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	5 min 0.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 4.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.6 km

BARNEHAGER

Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn	0 min 0 km
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Salhus barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 3.4 km



VELKOMMEN TIL NORDRE TOPPE 3

Tomtestørrelse
110 744,40 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom - Bad - Generell - Vurdering av avvik: Rommet er et typisk bad slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet, og har fungert etter formålet. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger. Dette, sammen med alder, ligger til grunn for tilstandsgraden. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt. Frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Boligen har fått følgende TG2:
– Utvendig – Ytterdører – Ytterdøren har noe skjevhet i karm, men ok vandring.
– Innvendig – Overflater – gulv – Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje i overganger.
– Innvendig – Etasjeskiller og gulv på grunn – Det er målt en total høydeforskjell på over 30 mm.
– Innvendig – Innvendige dører – Det er registrert noe lokal slitasje.
– Kjøkken – Overflater og innredning – Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer. Det er registrert en defekt plate på komfyren.
– Kjøkken – Avtrekk – Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilatoren er passert.
– Tekniske installasjoner – Innvendige vannledninger – Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
– Tekniske installasjoner – Innvendige avløpsrør – Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
– Tekniske installasjoner – Ventilasjon – Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen.
– Tekniske installasjoner – Varmtvannsbereder/tank – Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker





fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Morten Soltvedt (befaringsdato: Tirsdag, 10. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? "Ja. Varmekabler på bad fungerer ikke. Var ute av drift før jeg flyttet inn.".
Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? "Ja. Tregt avløp av og til I dusj. Løst lett med avløps rens ved behov."
Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? "Ja. Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)".
Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? "Ja. Til tider røykelukt fra nabo".
Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? "Ja. Uenighet av fordeling av kostnad knyttet til balkong og rehabilitering/oppgradering av borettslaget. Er med i søksmål mot borettslaget for å få tilbake betalt det vi mener vi har betalt for mye i felleskostnader og som mulig også kan senke fremtidig felleskostnader på boligen hvis søksmålet går igjennom.".
Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? "Ja. 1 Plate topp på kjøkken som er ødelagt, de 3 andre er ok. Hvis man tar på den nermest til høyre så går sikringen på kjøkkenet.".

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten ligger i sjette etasje og inneholder:
6. Etasje: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken og soverom.
Bod i kjeller.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

6. etasje
BRA-i: 55 kvm
BRA-b: 13 kvm
Total BRA: 68 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Nordre Toppe 3! En lys og romslig 2-roms leilighet med heisadkomst og fin, usjenert beliggenhet i byggets 6. etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning, gode romstørrelser og en flott, vestvendt innglasset balkong med flott utsikt. Her kan man nyte gode solforhold og vakre solnedganger, med sen kveldssol midtsommers. Borettslaget har de senere årene gjennomført omfattende utvendige oppgraderinger, blant annet med nye fasader, innglasset balkong og tak.

Leiligheten har et internt bruksareal på 55 m² og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Boligen har gjennomgående normal til eldre standard, og noe oppussing og modernisering må påregnes. Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og leder videre inn til en gang med adkomst til badet og stuen. Stuen er lys og romslig, med et areal på ca. 17,9 m² og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det god plass til en større sofagruppe, TV-møblement og øvrig innredning. Fra stuen er det utgang til en flott, innglasset balkong på ca. 13 m², som er oppgradert og utvidet i regi av borettslaget. Balkongen vender mot vest og byr på en åpen og luftig utsikt mot «fjordkrysset», hvor Herdlefjorden, Salhusfjorden og Byfjorden møtes. Her er det god plass til sittegruppe, og innglassingen gir et skjermet oppholdsareal som kan benyttes store deler av året.

Kjøkkenet er på ca. 12,4 m². Innredningen har lyse fronter, benkeplate med nedfelt stålvask og overskap med glassfronter og treinnramming. Her er det god skap-, skuffe- og benkeplass. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap/fryser. Det gjøres oppmerksom på at én plate på komfyren er defekt.

Soverommet er lyst og har et areal på ca. 10,4 m². Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering, samt garderobeløsning.

Badet er romslig og har belegg på gulv og malte plater på vegger og i himling. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, servant, utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Badet holder en eldre standard og har fått TG3 i





tilstandsrapporten. Oppgradering må påregnes.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, vegger med strie og malte overflater samt malte himlinger. Leiligheten har varmepumpe fra 2025 og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Leiligheten har adkomst via personheis eller trappehus, og disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Oppvarming
Nyere varmepumpe i stuen. For øvrig elektrisk oppvarming.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater. En plate på komfyr er defekt. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier.

Parkering
Garasjer/parkeringsplasser tildeles etter venteliste. Leie av uteparkering via borettslag 150 kr pr. mnd. Borettslaget tilbyr lademulighet på alle parkeringsplasser, i garasje og ute. Se borettslaget hjemmeside www.toppebrl.no/ for ytterligere informasjon om parkering. Gjester kan parkere gratis på gjesteparkering via UNUM.








































KIWI
7-23
APOTEK

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
110 744,40 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Om borettslaget
Toppe borettslag har 521 andeler fordelt på 22 bygninger. Borettslaget har egen hjemmeside www.toppebrl.no/. Borettslaget har egen driftsavdeling med seks ansatte, lekeplasser, ballbinge og skatebane. Borettslaget er omgitt av store grøntarealer og det er et variert utvalg av turmuligheter. Borettslaget har eget Grendahus med plass til 50 personer. Grendahuset kan beboerne leie til forskjellige anledninger. 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 har ferdigstilt en rehabilitering som startet i juni 2023 som innebærer bla. nye fasader, nytt tak, nye balkonger (utvidelse/innglassing) og varmepumper.

Styret har fått fullmakt til å utrede garasjeanleggene i sone 1 og 2 ytterligere slik at en vet hvilke tiltak som må til for å forhindre nedfall av betong.

Fra ekstraordinær generalforsamling den 20.01.2026 fremgår det at styret har mottatt søksmål fra 8 andelseiere vedørende fordelingen av felleskostnadene knyttet til anskaffelsen av nye balkonger. Det ble her konkludert at disse kostnadene skulle fordeles med lik del på andelseierne. Dersom søksmål blir tatt videre og de 8 andelseierne vinner vil fordelingen av fellesgjelden skje etter fordelingsnøkkelen som tar utgangspunkt i andelens boligareal.

Felleskostnader pr. mnd
8.101,-

Felleskostnader inkluderer
Ny innglasset balkong, renhold/boss, service på varmepumpe, tv og internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, vedlikehold, forsikring, snømåking.
Fordeling:
Nye innglassede balkonger: kr. 3.100,-
Renhold/boss: kr. 175,-
Service på varmepumpe: kr. 78,-
TV og internett: kr. 379,-
Felleskostnader: kr. 4.369,-

Andel fellesgjeld
877.246,- per onsdag, 28. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13521164-30
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 24 464,37
Total saldo lån: 14 330 017,00
Innfrielsesdato: 01.04.2031

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13521164-40
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 14 894,00
Total saldo lån: 8 724 164,00
Innfrielsesdato: 01.01.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13521164-50
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 10 867,70
Total saldo lån: 6 365 761,00
Innfrielsesdato: 01.04.2032

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95267299901
Lånebeskrivelse: Handelsbanken - Energiopt. avdragsfritt til 301227
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,49%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 13.04.2023-31.12.2027
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 1 595,12
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: 5,49%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 14 585,04
Total saldo lån: 8 543 186,00
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: 5,49%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 10.09.2025-30.12.2027
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 52,60
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: 5,49%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 16.01.2026-30.12.2027
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 108,44
Andel av saldo: 115 274,33
Total saldo lån: 67 521 896,00
Innfrielsesdato: 30.12.2063

Det gjøres oppmerksom på at det er avdragsfrihet på 3 lån frem til 2028. Når avdragene starter må man forvente en økning i felleskostnader.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 44.156.207,-
Driftsutgifter til sammen kr. 65.209.700,-

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer i BOB. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for mer info.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Se borettslagets hjemmeside www.toppebrl.no/ for ytterligere informasjon om dette.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP7334076.1.3

Sikringsordning
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte

felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
625.204,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.500.814,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på følgende tvister i borettslaget:
- Sak mot tidligere advokatforbindelse
- Krav mot tidligere daglig leder: borettslaget har rettet krav mot tidligere daglig leder 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.
Borettslaget har egen hjemmeside www.toppebrl.no/.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men innflytningsløyve var gitt 04.03.1974 på følgende vilkår: Asfaltering av adkomstveger og parkeringsplasser. Noe finplanering. Tilfluktsrommene må settes i forskriftsmessig stand. Det er uvisst om dette er utført.
Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.
Det foreligger ferdigattest datert 27.11.2001 som omhandler installering av heis.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/183/12:
07.08.1946 - Dokumentnr: 502043 - Bestemmelse om gjerde

06.10.1953 - Dokumentnr: 907071 - Elektriske kraftlinjer
ÅSANE KRAFTVERKS HØYSPENTNETT
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1958 - Dokumentnr: 501162 - Bestemmelse om veg

24.06.2015 - Dokumentnr: 570840 - Best. om vann/kloakkledn. Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:268
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:269
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:282
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:290
Bestemmelse om felles solidarisk ansvar med gnr. 183 bnr. 11, 14, 268, 269, 282 og 290 om vedlikehold m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2026 - Dokumentnr: 977897 - Bestemmelse om veg, kloakk, vann m.m.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:18
Bestemmelse om vedlikehold

20.10.2026 - Dokumentnr: 1214237 - Bestemmelse om veg, vann, kloakk m.m.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:14
Bestemmelse om vedlikehold

07.08.1946 - Dokumentnr: 502043 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:3
Med flere bestemmelser

04.07.1970 - Dokumentnr: 505069 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:25
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

28.05.1973 - Dokumentnr: 10761 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:120

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 51000100
Plannavn: ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE

PlanID: 4430000
Plannavn: Åsane. Gnr. 182 bnr. 3 mfl., Sandalsåsen - Mjølkeråen

PlanID: 51000000
Plannavn: ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE

Reguleringsformål: Annen veigrunn.
Begrensninger: Frisiktsone.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål: Sentrumformål - byfortettingssone, grønnstruktur, sentrumsformål - sentrumskjerne, bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Byfjellsgrense - nord, 4,5%
Vei støy - Gul sone, 14,4%
Vei støy - Rød sone, 0,3%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 183/4
Marikollen 2H, påbygg bolig

Eiendom: 182/576
Slettestølsvegen 30, Tilbygg bolig

Eiendom: 182/98
Slettestølsvegen 30, Tilbygg bolig

Andre opplysninger
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 4. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 890 000,00 (Prisantydning)

877 246,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 767 246,00 (Kontraktsum totalt)
877 246,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 767 246,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 776 742,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
2 786 042,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Haakon Halsvik

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 900 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Grunnpakke informasjon kr 4 900, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 6 500, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,-. Utlegg og andre utgifter: BOB Opplysninger kr 4 500, Utlegg tinglysingsgebyr

sikringsobligasjon/urådighet kr 545, BOB Eierskiftegebyr kr 6 725,-. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN BERGEN kommune

gnr. 183, bnr. 12

Andelsnummer 534

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2760 **Eiendomsverdi ref nr:** TD5222

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i kjeller.

Enheten ligger i 6 etasje med utgang til innglasset balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat av eldre type.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige vegger og himling med strie og malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eldre innvendige dører med finer er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM Gå til side

Bad med belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Eldre sluk med begrenset tilkomst og fall.
Mekanisk avtrekk, dusjkabinett, enkel servant og toalett.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt stålvask
Komfyr, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap/frys.
Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Varmepumpe fra 2025.
120 liter vv beholder fra 1994 plassert på bad.
Oppgradert sikringsskap med nye automatsikringer og jordfeilbryter.
En ny kurs til kjøkken ble da lagt opp.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger samsvarer.

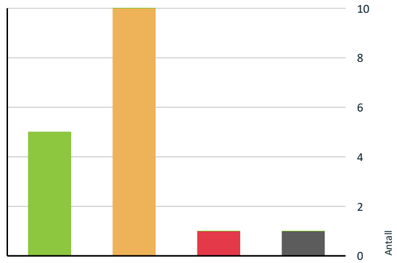
Vedlegg

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

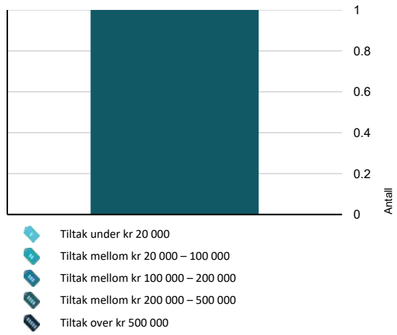
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 6 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 6 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 6 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1974 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:
• Ytterdør har noe skjevhet i karm, men ok vandring.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



TG 0 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

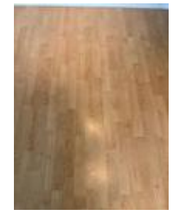
INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv med laminat av eldre type.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje i overganger.

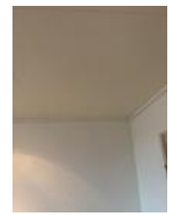
Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, det må påregnes oppgradering på sikt





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger og himling med strie og malte overflater.



TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse
Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Eldre innvendige dører med finer er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak

• Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

6 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Eldre sluk med begrenset tilkomst og fall.
Mekanisk avtrekk, dusjkabinett, enkel servant og toalett.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et typisk bad slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



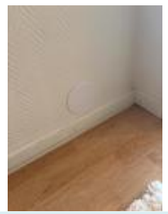
6 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone





KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt stålvask
Komfyr, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap/frys.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.
En deffekt plate på konfyr

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering må påregnes på sikt



6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering må påregnes på sikt





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Kobberrør fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
120 liter vv beholder fra 1994 plassert på bad.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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



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
Oppgradert sikringsskap med nye automatsikringer og jordfeilbryter.
En ny kurs til kjøkken ble da lagt opp.

Vurdering av avvik:

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Anleggets alder og noe manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll.
Det er også opplyst om noe arbeid utført som egeninnsats, som forsterker denne anbefaling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales uavhengig kontroll grunnet alder og arbeid utført som egeninnsats





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Branntekniske forhold er kontrollert.

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

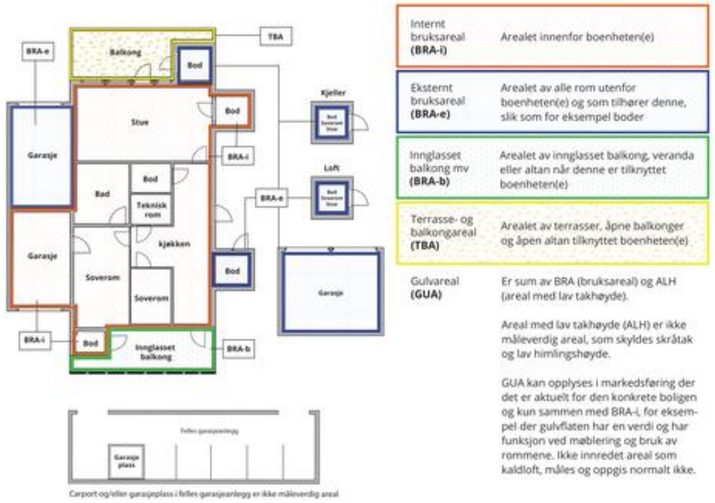
Hva er måleverdig areal?

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.

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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)**
6 etasje	55		13	68	
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**	**13**		
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 etasje	Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

6 etasje:
Vindfang: 2,1
Gang: 4,1
Bad: 6,1
Stue: 17,9
Kjøkken: 12,4
Soverom: 10,4
Innglasset balkong: 12,7

Underetasje:
Bod: 4,5

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør

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
H0603/TOPPE BORETTSLAG	953955083	H0603		Halsvik Haakon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
534

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til butikk, kollektivtransport, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.11.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	09.11.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	29.10.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 12
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Forutsetninger

og retningslinjer.
Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 29.10.2027

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Arna & Åsane	Leilighet	1150260084
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Haakon Halsvik	09.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	89405|

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Varmekabler på bad fungerer ikke. Var ute av drift før jeg flyttet in.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Tregt avløp av og til I dusj. Løst lett med avløps rens ved behov.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2015 Opgradering av sikringsskap. Automat sikring + ny 10A kurs til Kjøkken 2022 stikkontakt og ny dimmer.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2015 Opgradering av sikringsskap. Automat sikring + ny 10A kurs til Kjøkken Ernst Eismann Eftf.as
Hva ble utført av ufaglært?	2022 Blitt montert en stikkontakt på soverommet der det tidligere har vært en panelnovn. Skiftet ut en ødelagt lys dimmer på soverommet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring skjema fra Nelfo. Ligger I Boligmappen
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025 Ny varmepumpe
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Gjensidige

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Ble utført i 2025 under rehabilitering av borettslaget - Balkong Entreprenøren
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025 full glass fasade på balkong siden av blokken. Innglassede balkonger.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Balkong Entreprenøren - 2025 full glass fasade på balkong siden av blokken. Innglassede balkonger.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	FDV-Dokumentasjon

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Ja
Beskriv forholdene	Til tider røykelukt fra nabo

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Ja

Gjensidige

Beskriv konflikten og partene slik du har forstått det.	Ja. Uenighet av fordeling av kostnad knyttet til balkong og rehabilitering/oppgradering av borettslaget. Er med i søksmål mot borettslaget for å få tilbake betalt det vi mener vi har betalt for mye i felleskostnader og som mulig også kan senke fremtidig felleskostnader på boligen hvis søksmålet går igjennom.
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Andre opplysninger	
14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	05.10.2023 Våtromskontrol av Gjensidige inne i boligen, alt ok.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	1 Plate topp på kjøkken som er ødelagt, de 3 andre er ok. Hvis man tar på den nermest til høyre så går sikringen på kjøkkenet.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Haakon Halsvik

Date
2026-10-29

Identification

bankID Haakon Halsvik

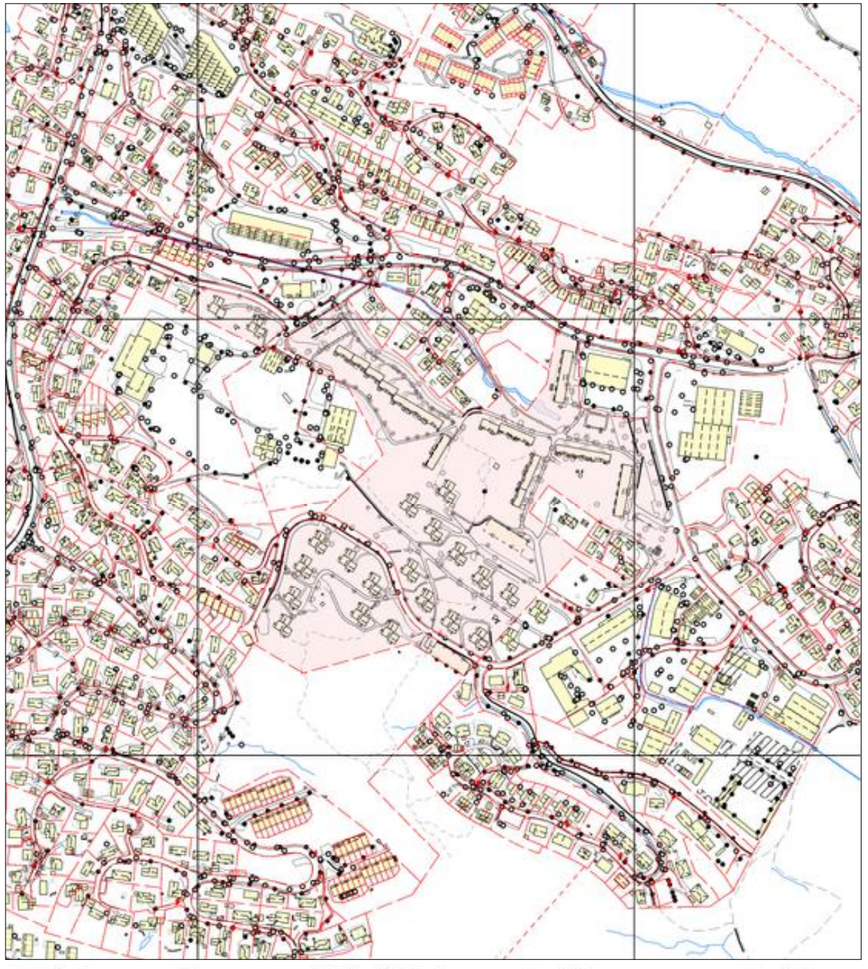
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/12/0/0
Dato: 27.10.2026 Adresse: Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN m.fl.

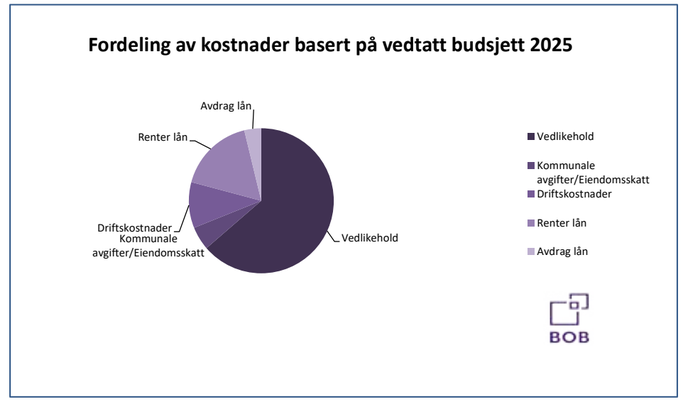
Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



Boligselskapets navn	472	TOPPE BORETTSLAG (0472)
Budsjett år	2025	

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

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



BOB BBL
februar 2025

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

1. GENERELLE ORDENSREGLER I HELE LAGET:

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

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

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

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

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

2. BRUK AV FELLESROM I HELE LAGET:

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

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

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

3. BRUK AV BOSSJAKT I HØYBLOKKER:

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

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

4. BRUK AV VASKERIET I HØYBLOKKER:

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

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

5. TØRKING/LUFTING AV TØY I HELE LAGET:

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

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

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

6. DIVERSE REGLER I HELE LAGET:

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

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

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

6.3 Alle andelseiere skal medvirke til renhold etter behov:

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

7. KLAGER:

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

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

8. TILLITSMANN/KVINNE:

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

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

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER:

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN. Gnr. 183, bnr. 12, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260084
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater



proaktiv.no



Marius Hagen
Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no