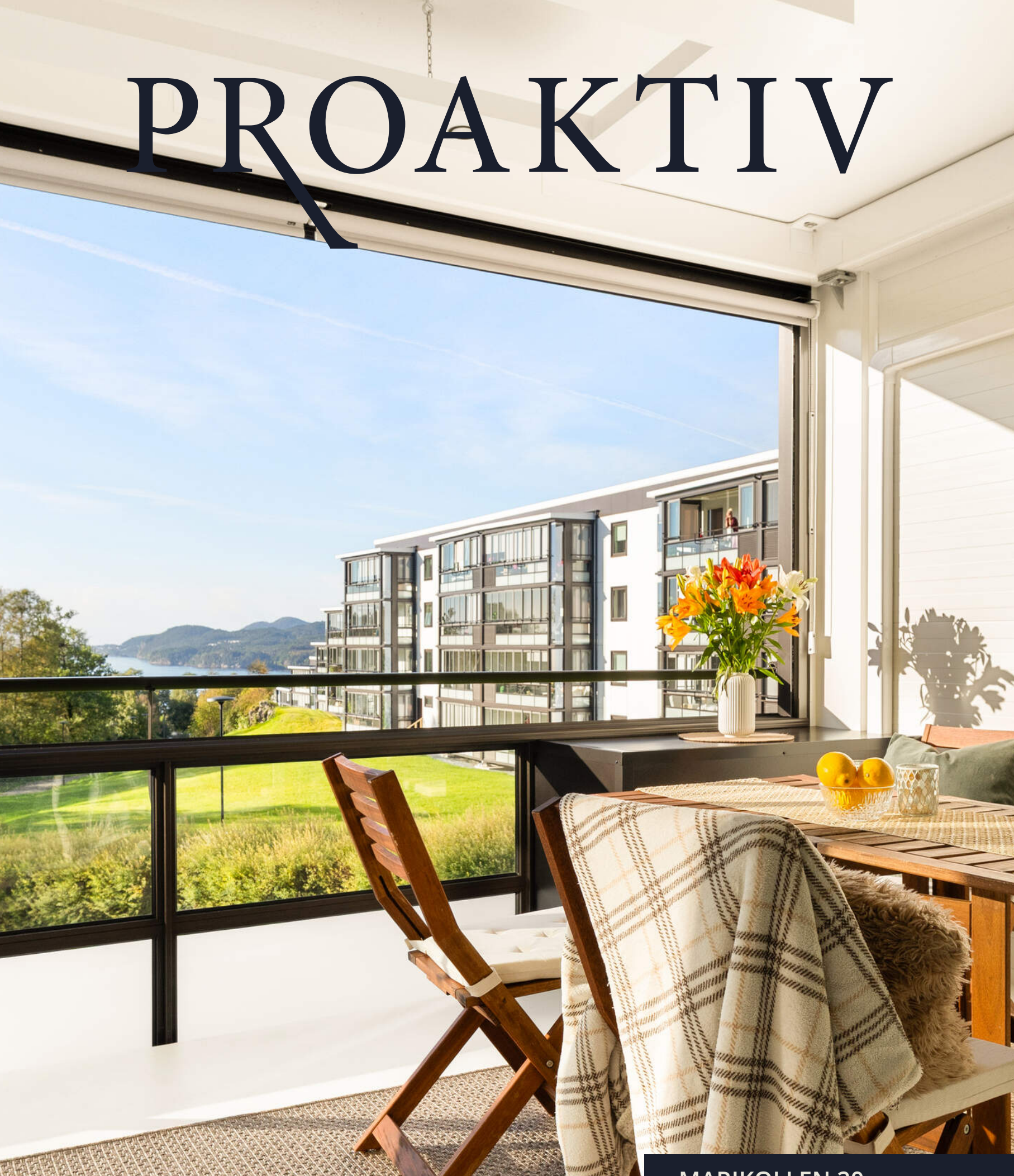


PROAKTIV



MARIKOLLEN 20





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

Lys og innbydende 3-roms med svært fin utsikt og innglasset balkong
fra 2026| Kort gangavstand til buss, butikk, skole

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Marikollen 20, 5136
MJØLKERÅEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 183, bnr. 12, andelsnr. 355,
org.nummer 953955083 i Toppe
Borettslag

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 1.128.809,-

Totalpris: 3.797.605,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 3/2

BRA: 105 m²

BRA-i: 83 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering:
Garasjer/parkeringsplasser tildeles etter
venteliste.

Tomt: 110744.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.369,-

Felleskostnader inkl.: Tv og internett, nye
innglassede balkonger, renhold/boss,
service på varmepumpe, kommunale
avgifter og felleskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
17	33	41	42
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
48	63	167	
Tilstandsrapport	Borettslag	Budskjema	

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

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



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

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.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



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 fin beliggenhet på Toppe/Mjølkeråen i et etablert og familievennlig boligområde. Her bor man med kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og gode aktivitets- og turmuligheter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi Toppe, ca. 5 minutters gange fra boligen, eller Rema 1000 Marikollen, ca. 6 minutter unna. Ved Toppe finnes også Apotek 1, mens Horisont ligger ca. 7 minutters kjøring unna. Her finner man et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kort vei til øvrige handels- og servicetilbud i Åsane.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier. Mjølkeråen skole ligger ca. 3 minutters gange fra boligen og dekker 1.-10. trinn. Toppemyr barnehage og Heimly barnehage ligger også i nærområdet, henholdsvis ca. 4 og 3 minutters gange unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Marikollen Linje 3, 3E	4 min  0,4 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min  17,6 km
 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min  16,4 km
 Bergen Flesland	34 min 

DAGLIGVARE

Kiwi Toppe PostNord	5 min  0,4 km
Rema 1000 Marikollen PostNord	6 min  0,5 km

VARER/TJENESTER

 Horisont	7 min 
 Apotek 1 Toppe	5 min 

SPORT

 Mjølkeråen skole (barnetrinnet) Aktivitetshall, ballspill	3 min  0,3 km
 Toppe "bingen" Ballspill	3 min  0,3 km
 EVO Toppe	5 min 
 Max Fitness Salhusvegen	3 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivforbindelser med bussholdeplass ved Marikollen ca. 4 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 3 og 3E, med forbindelser mot blant annet Åsane og Bergen sentrum.

For den aktive byr nærområdet på flere muligheter. Ved Mjølkeråen skole finnes aktivitetshall og tilbud for ballspill, og Toppe «bingen» ligger også kun få minutters gange unna.

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

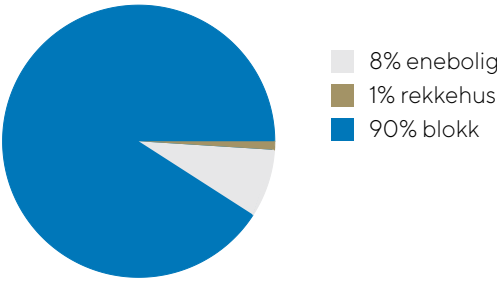
EVO Toppe ligger ca. 5 minutters gange fra boligen, mens Max Fitness i Salhusvegen ligger ca. 3 minutters kjøring unna. Området byr i tillegg på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finner man flere populære turmål, blant annet Toppenipa, Geitanuken, Veten og Telleviksfjellet. For sommerdager er Morviksanden et hyggelig alternativ med liten sandstrand og fine omgivelser ved sjøen. Samlet gir beliggenheten en fin kombinasjon av nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som hverdagens nødvendigheter og Åsanes brede servicetilbud er lett tilgjengelig.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens 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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	3 min 0.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 6.5 km

BARNEHAGER

Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km
Salhus barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 3.4 km



VELKOMMEN TIL MARIKOLLEN 20

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 gjestparkering via UNUM.

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.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Våtrom - Bad - Overflater vegger - Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

- Våtrom - Bad - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Det er registrert stedvis riss i





porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- Våtrom - Vaskerom - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Våtrom - Vaskerom - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befarings. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Erik Furnes (befaringsdato: Onsdag, 17. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? "Ja. 30. nov. 2024 ble det sendt inn en forespørsel til borettslaget om å undersøke fukt ved hovedinngangen, som ligger rett under vaskerommet tilleiligheten. Rørleggeren som borettslaget bestilte, undersøkte saken, men vi ble ikke informert om hvor fuktdannelsen kom fra. De antok at det ikke kom fra vår leilighet, da den ble sjekket. Vi fikk ikke beskjed om hvordan feilen ble utbedret. I sommer 2026 ble det utført trykktest i leiligheten. Trykktesten ble utført av Bjørn Mørner Rørleggerfirma AS. Det ble ikke påvist noen feil. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura."

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
"Ja. Det har vært problemer med rotter i bodene i borettslaget, grunnet at folk ikke kastet boss på riktig sted rundt blokken, men problemet har ikke forekommet i Marikollen 20."

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
"Ja. Det har vært konflikter mellom enkelte beboere i borettslaget og styret. Problemstillingene har vært omtalt i media, blant annet i Bergens Tidende (BT) og Bergensavisen (BA). Uenighetene gjelder blant annet beslutninger styret har tatt knyttet til oppgradering av fasade og balkonger."





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 andre etasje og inneholder:

2. Etasje: Entre, bad, 2 soverom, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 4 kvm

2. etasje

BRA-i: 83 kvm

BRA-b: 18 kvm

Total BRA: 101 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

Leiligheten fremstår som lys og innbydende, med en praktisk planløsning. Boligen ligger lett tilgjengelig i 2. etasje og har en skjermet beliggenhet med lite innsyn. Leiligheten har et internt bruksareal på 83 m² og inneholder entré, to soverom, bad, vaskerom, kjøkken samt romslig stue og spisestue. I tillegg har leiligheten ny innglasset balkong fra våren 2026, tørkebalkong og ekstern bod. Det ble lagt nytt gulv i stue og kjøkken våren 2025.

Lys og romslig entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko, samt mulighet for ytterligere oppbevaringsløsninger. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom. Stuen er romslig og lys, med store vindusflater og god plass til en større sofagruppe. Rommets utforming gir flere møbleringsmuligheter, og spisestuen ligger i naturlig tilknytning til både stue og kjøkken. Her er det god plass til spisebord for flere personer. Det ble lagt nytt gulv i stuen og kjøkken våren 2025 og varmepumpen i stuen ble montert i 2026. Fra stuen er det direkte utgang til den innglassede balkongen. Balkongen er ny fra våren 2026 og utgjør en fin forlengelse av oppholdsarealet. Store glassflater gir godt med dagslys og utsyn mot grønne omgivelser, samtidig som beliggenheten oppleves skjermet med lite innsyn. Her er det god plass til utemøbler og en hyggelig sittegruppe.

Separat og lyst kjøkken med innredning fra 2012. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og fliser mellom benkeplate og overskap. Det er godt med skap- og benkeplass, samt benkebelysning over arbeidsflatene. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum, ventilator i overskap og plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Automatisk vannstopper med fuktsensor er montert.

Flislagt bad som ble oppgradert i 2010. Badet har gulvvarme og er innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant, speilskap med belysning og toalett. Dusjsonen har glassdører og dusjarmatur med både hånddujs og regndusj. Mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon. Praktisk,





separat vaskerom oppgradert i 2010, med flislagte gulv og vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og mekanisk avtrekk. Herfra er det utgang til egen tørkebalkong.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens det andre soverommet kan benyttes som blant annet barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har vinduer som sørger for naturlig lys.

Leiligheten disponerer en eksternt bod på ca. 4 m² som gir praktisk ekstra oppbevaringsplass. Avfallscontainere er plassert rett utenfor blokken, noe som gir enkel avfallshåndtering. Boligen har ellers kort vei til både dagligvarebutikk og busstopp.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), og varmepumpe fra 2026 plassert stue. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Opplyst strømforbruk utgjør ca. kr 800,- per måned om sommeren og ca. kr 2 500,- per måned om vinteren. Varmepumpe ble installert våren 2026, og det forventes at denne vil bidra til redusert strømforbruk i vintermånedene.

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. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

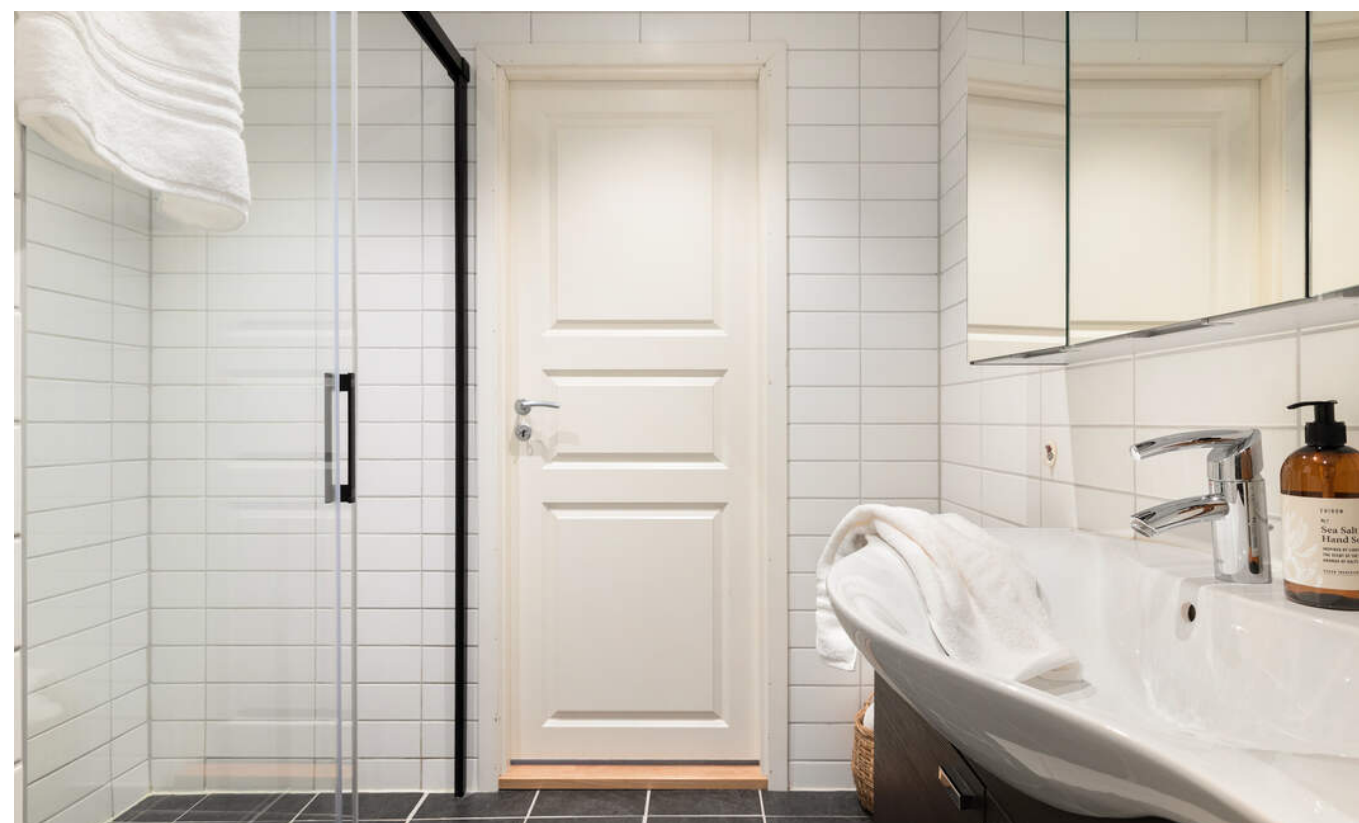
Hvitevarer

Kun oppvaskmaskin på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

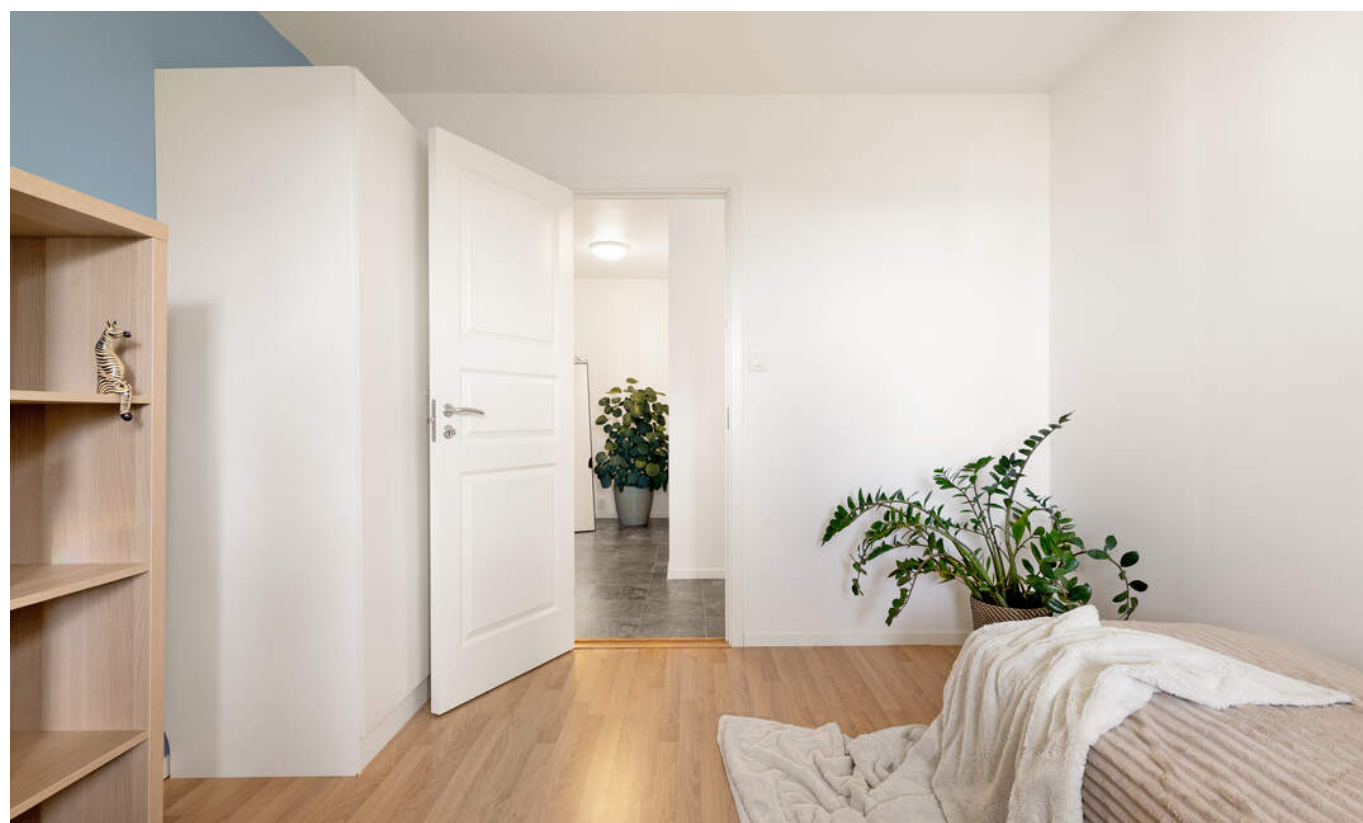














KJERNEINFORMASJON

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

9.369,-

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett, nye innglassede balkonger, renhold/boss, service på varmepumpe, kommunale avgifter og felleskostnader.

Nye innglassede balkonger: kr. 3.100,-

Renhold/Boss: kr. 175,-

Service på varmepumpe kr. 78,-

Tv og internett: kr. 379,-

Felleskostnader: kr 5.637,-

Andel fellesgjeld

1128.809,- per tirsdag, 22. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Kjerneinformasjon

Lånenr.: 13521164-30
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 31 555,94
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: 19 211,37
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: 14 017,97
Total saldo lån: 6 365 761,00
Innfrielsesdato: 01.04.2032

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95267299901
Lånebeskrivelse: Handelsbanken - Energiopt. avdragsfritt til 30.12.27
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,24%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 13.04.2023-31.12.2027
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 1 886,05
Andel av saldo: 814 771,82
Total saldo lån: 370 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2063

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95267308439
Lånebeskrivelse: Handelsbanken - Tak
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 18 812,83
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: 5,24%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 10.09.2025-30.12.2027
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 67,84
Andel av saldo: 84 475,73
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: 5,24%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 16.01.2026-30.12.2027
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 137,89
Andel av saldo: 145 963,89
Total saldo lån: 66 284 369,00
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

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler ved spørsmål. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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

847.470,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.389.878,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

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

Kjerneinformasjon

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger innflytningsløyve datert 07.06.1973. Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. 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.
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
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:58
Bestemmelse om vedlikehold

27.08.2026 - Dokumentnr: 977897 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:58
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

27.08.2026 - Dokumentnr: 977897 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:58

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
27.04.1946 - Dokumentnr: 500977 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:3
07.02.1957 - Dokumentnr: 500523 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:18
02.02.1971 - Dokumentnr: 500828 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:58
14.03.1974 - Dokumentnr: 906316 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:123
30.05.1978 - Dokumentnr: 990202 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 182 BNR. 386 OG 387, GNR. 183 BNR. 26 OG 105
30.05.1978 - Dokumentnr: 990203 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1201 Gnr:183 Bnr:103
11.04.1980 - Dokumentnr: 8939 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: ET GRUNNSTYKKE FRADELT FRA BNR. 402
11.04.1980 - Dokumentnr: 8941 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:230
22.03.1991 - Dokumentnr: 7998 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:266 Off. veggrunn.
09.09.1992 - Dokumentnr: 19948 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere
23.08.1993 - Dokumentnr: 19931 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1201 Gnr:183 Bnr:271 Midl.forr. med ca. areal 187 m2.
06.07.2004 - Dokumentnr: 22800 - Målebrev over del av gnr. 183, bnr. 12 m/grensejustering mot gnr. 182, bnr. 398
01.01.2020 - Dokumentnr: 694461 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1201 Gnr:183 Bnr:12
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
24.06.2015 - Dokumentnr: 570840 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:11 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:14 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:268 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:269 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:282 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:290 Bestemmelse om felles solidarisk ansvar med Toppe Borettslag gnr. 183 bnr. 12 og 165 om vedlikehold m.v. Gjelder denne registerenheten med flere
Regulerings- og arealplaner Reguleringsplaner på grunnen: PlanID: 51000100 Plannavn: ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE Dekningsgrad: 99,6 %
PlanID: 51000000 Plannavn: ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPP Dekningsgrad: 0,4 %
Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Arealformål: Sentrumformål - byfortettingssone, grønnstruktur, sentrumsformål - sentrumskjeerne.
Hensynssoner i kommuneplanen: 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

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, 23. september 2026
<u>PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER</u>
Omk. kjøper beskrivelse 2 650 000,00 (Prisantydning)
1 128 809,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
3 778 809,00 (Kontraktsum totalt) 1 128 809,00 (Andel av fellesgjeld)
3 778 809,00 (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))

3 788 305,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)) 3 797 605,00 (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. Enkelt saker 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 nøyte, 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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

Patrick Alexander Nelson
Anita Kristine Edvardsdal

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Grunnpakke informasjon kr 3 400, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke kr 21 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Trykking av prospekt kr 2 900. Utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr (BOB) kr 6 725, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Opplysninger fra forretningsfører (BOB BBL) kr 4 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr selger 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. 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: Söderberg & 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.

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

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Marikollen 20, 5136 MJØLKERÅEN

26 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Marikollen 20

Marikollen 20

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen i 2021.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Bodd over 5 år i boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP7334076.1.3

Informasjon om selger

Selger

Nelson, Patrick Alexander

Selger

Edvardsdal, Anita Kristine

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Manglet skruer på sluk i dusj. Dette har blitt fikset.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2010

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i 2010 (iflg. forrige eier)

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Daniel Skulstad (iflg. forrige eier)

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

30. nov. 2024 ble det sendt inn en forespørsel til borettslaget om å undersøke fukt ved hovedinngangen, som ligger rett under vaskerommet til leiligheten. Rørleggeren som borettslaget bestilte, undersøkte saken, men vi ble ikke informert om hvor fuktdannelsen kom fra. De antok at det ikke kom fra vår leilighet, da den ble sjekket. Vi fikk ikke beskjed om hvordan feilen ble utbedret.

I sommer 2026 ble det utført trykktest i leiligheten. Trykktesten ble utført av Bjørn Mørner Rørleggerfirma AS. Det ble ikke påvist noen feil. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2

42

MARIKOLLEN 20

PROAKTIV.NO

43



4.1.2

Årstall
2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hindenes Byggmesterforretning har skiftet fasaden på den vestvendte siden av bygget, samt byttet vinduer og dør og oppgradert balkongen med innglassert balkong.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hindenes Byggmesterforretning

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært problemer med rotter i bodene i borettslaget, grunnet at folk ikke kastet boss på riktig sted rundt blokken, men problemet har ikke forekommet i Marikollen 20.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Det har vært konflikter mellom enkelte beboere i borettslaget og styret. Problemstillingene har vært omtalt i media, blant annet i Bergens Tidende (BT) og Bergensavisen (BA). Uemighetene gjelder blant annet beslutninger styret har tatt knyttet til oppgradering av fasade og balkonger.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40777355

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anita Kristine Edvardsdal	2026-09-26	Patrick Alexander Nelson	2026-09-26
Identification		Identification	
 Anita Kristine Edvardsdal		 Patrick Alexander Nelson	



Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Marikollen 20
5136 MJØLKERÅEN
Gnr./Bnr.: 183/12
Bergen kommune

Rapportdato: 21.07.2026
Befaringsdato: 17.06.2026
Referansenummer: 15083484

Areal
Leilighet
Bruksareal: 105 m² (BRA-i: 83 m²)

Totalt bruksareal: 105 m² (BRA-i: 83 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Erik Furnes
90892424

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tynge møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftnig. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarng av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

- TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)**

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)**

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)**

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)**

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.
- TG IU Ikke undersøkt**

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med sne på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.
- HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.06.2026
Referansenummer	15083484
Meglerforetakets oppdragsnummer	74-0050/26
Hjemmelshaver/selger	Patrick Alexander Nelson/Anita Kristine Edvardsdal
Bygningssakkyndig inspektør	Erik Furnes
Tilstede på befaringen	Patrick Alexander Nelson
Utvendige snødekte flater	Oppholdsvær
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	21.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Marikollen 20
Postnummer/sted	5136 MJØLKERÅEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	183/12
Andelsnr.	355
Borettslag / Sameie	Toppe borettslag
Tomt	Eiet tomt: 110744 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1973		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende Toppe, Bergen kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1973. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Andelsleiligheten ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), og varmepumpe plassert stue. Montert i 2026.

Boligen inneholder
2. etasje: Entre, bad, 2 soverom, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue
Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Adkomst til balkong fra vaskerom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Vaskerom		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. Etasje	83	4	18	105	3
	Entre, bad, 2 soverom, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue	Bod underetasje	Innglasset balkong		Tørke balkong
SUM	83	4	18	105	3
Total bruksareal: 105 m²					

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 2. etasje oppmålt til 3 m2 (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 03.02.1971
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt innflyttingsløyve, datert 03.02.1973.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 22.02.1972. Fremlagt basiskart datert 03.02.2021.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 11.07.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: FDV på innglasset balkonger
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende innglassing av balkonger, datert 2026.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende bytting av innmat i sikringsskap. Datert 06.09.2015. Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende innmat i sikringsskap. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2010. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
 TG 2	Overflater vegger
	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,1 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger
	Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning
	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2010. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,1 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger
	Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk
	Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vannnett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Kjøkken

Innredning fra 2012. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i vegg entre. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert ved stoppekran i vegg entre. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på entre. Varmtvannsbereder på 115 L (fra 2008) plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i vaskerom. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kaldloft. Varmepumpe i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 2. Etasje	
 TG 1	2. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrasedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra 2026). Utvendig kledd med metallplater. Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2008, 2025 og 2026). Utvendig kledd med metallplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	
--	--	--

Balkonger - Innglasset balkong

Utgang fra stue til balkong på 15 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter. Balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av glass. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt	
---	---	--

Balkonger - Tørkebalkong

Utgang fra vaskerom til balkong på 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,97 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og fasadeplater. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har følgende;utebelysning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt	
--	---	--

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
[Nei.](#)

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
[El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:
[Nei.](#)

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
[Nei.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
[Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
[Nei.](#)

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
[Nei.](#)

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
[Nei.](#)

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

[Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.](#)
[Anlegget er sikret med automatsikringer.](#)

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
[Nei.](#)

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
[Nei.](#)

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
[Nei.](#)

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:
[Nei.](#)

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
[Nei.](#)

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
[Nei.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
[Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.](#)



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette - uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgraden»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Løft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygge spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.



INNKALLING

Ekstraordinær Generalforsamling Toppe borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller til Ekstraordinær Generalforsamling

Tirsdag 20.01.2026, klokken 18:00 - 19:30

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

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter klokken 17:00

Transport:

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

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

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

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

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90892424

- Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.
- Godkjenning av innkalling.
- Godkjenning av sakslisten.
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner.

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

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

Ekstraordinær Generalforsamling 5.9.2022:

Nye fasader, etterisolering av tak og innglassede balkonger, med integrerte varmepumper. Dette vil redusere vedlikeholdskostnader. Når dette er ferdigstilt skal det maksimalt koste kr. 1 500,- per måned for den enkelte andelseier.

Generalforsamling 14.6.2023:

Skyvedør ble vedtatt tatt inn i del-rehabiliteringen.

Generalforsamling 14.11.2024:

Protokollen inneholder en tilføyelse: «At det skulle være lik pris på alle balkonger og rehabiliteringen for den enkelte andelseier er også blitt vedtatt».

Generalforsamling 17.6.2025:

Forslag fra andelseier om omfordeling av felleskostnader ble ikke vedtatt.

Ekstraordinær Generalforsamling 15.10.2025:

Styret fikk fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med ramme på inntil 522 146 480 kroner for dekning av kostnader til oppgradering av borettslagets fasader og tilhørende arbeid, samt tidligere fellesgjeld.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og økt lånebehov.

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

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

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

- 1 Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.
- 2 Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

2.2 Krav mot Eirik Tonning:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO:

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

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

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

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

3.3 Klage på advokat Räftevoll:

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

4 Avslutning

Vedlegg

Tilhørende sak 2.1 og 3.1

samt

Fullmakt

Toppe borettslag
v/ styrets leder



RIISA Advokatfirma ANS
Org.nr. 947 280 740

Oppdragsansvarlig advokat:
Toralf Wågheim

Bergen, 28. november 2025

UGYLDIG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

1. Innledning

RIISA Advokatfirma bistår følgende personer:

Niclas Mjelstad
Nordre Toppe 3 - H405 - Andel 550

Oddvin Husa
Nordre Toppe 3 - H805 - Andel 514

Tone Krokli
Nordre Toppe 3 - H705 - Andel 523

Jan Helge Håvåg
Nordre Toppe 3 - H505 - Andel 541

Haakon Halsvik
Nordre Toppe 3 - H603 - Andel 534

Jørgen Ådlandsvik
Nordre Toppe 3 - H407 - Andel 548

Sindre Stephen Herstad
Nordre Toppe 11 - H305 - Andel 631

Arild Pettersen
Nordre Toppe 11 - H803 - Andel 588

Heretter benevnes disse som «klientene».

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

Bryggen 15, 5003 Bergen
post@riisa.no

Saksnummer: 202562032

2. Krav og grunnlag

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

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

Videre heter det i protokollen:

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

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

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

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

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

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

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

Ordlyden lyder slik:

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

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



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

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

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

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

3. Fremdrift

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

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

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

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

[digitalt dokument]

Toralf Wågheim
advokat | partner

toralf.wagheim@riisa.no
55303791
90937232



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

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

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

Varsel om mulig søksmål [redacted] mot Toppe Borettslag

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

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

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

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

[H] = Materett for Høyesterett

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

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

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

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

~~Med vennlig hilsen~~

Jan Arild Viken
advokat (H)

Kopi: Medlem
Forbund ref:

Vedlegg:

Overtidsskjema for **[Redacted]**

F.o.m. Januar 2024

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

Oppdaterte info/skjemaer
 Parkering
 Styremøte
 Julegatesperring
 Styremøte

182 timer overført fra forrige liste.

Avspasering:

Antall timer:

- 05.01.2024 0,5 Fra kl. 15.
- 12.01.2024 0,5 Fra kl. 15.
- 05.02.2024 4 Fra kl. 11.30
- 09.02.2024 0,5 Fra kl. 15.
- 16.02.2024 0,5 Fra kl. 15.
- 19.02.2024 7,5
- 23.02.2024 0,5 Fra kl. 15.
- 01.03.2024 7,5
- 08.03.2024 7,5
- 11.03.2024 0,5 Fra kl. 15.
- 22.03.2024

25.03.2024

26.03.2024

27.03.2024

02.04.2024

05.04.2024

12.04.2024

19.04.2024

02.05.2024

03.05.2024

10.05.2024

21.05.2024

14.06.2024

17.06.2024

19.06.2024

21.06.2024

28.06.2024

05.07.2024

19.07.2024

06.09.2024

7,5

7,5

4 Til kl. 12.

7,5

0,5 Fra kl. 15.

0,5 Fra kl. 15.

0,5 Fra kl. 15.

7,5

7,5

7,5

7,5

0,5 Fra kl. 15.

3,5 Fra kl. 12.00

7,5

7,5

0,5 Fra kl. 15.

0,5 Fra kl. 15.

0,5 Fra kl. 15.

7,5

116,0

Antall timer til utbetaling:

182 t

÷ 116

66 t

Mjølkeråen, 18.01.24

7/7-25

daglig leder

ansatt

Ønsker ikke pengene utbetalt

Fullmakt

Toppe Borettslag

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

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

Fullmakt gis til: (BLOKKBOKSTAVET)

(Fullt navn, likt som på ID-bevis)

Fra Andelseier: (BLOKKBOKSTAVET)

Adresse: (BLOKKBOKSTAVET)

Andelsnummer:

Andelseiers underskrift:

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 20.01.2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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



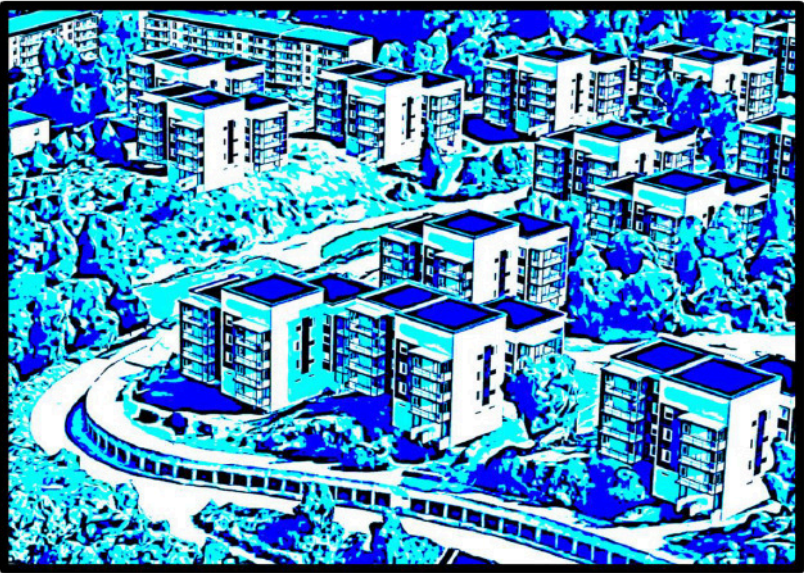
Slik ser du at signaturene er gyldig

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

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

20. januar 2026



1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliusen (27.12.1991), 23.01.2026
- Dronningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av



Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

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

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

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

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

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets leder fikk ordet til slutt før avstemmingen ble gjennomført.

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

2.2 Krav mot Eirik Tonning

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliusen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drottningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliusen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drottningsvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026

Forseglet av



Posten Norge

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO.

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

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

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

3.3 Klage på advokat Raftevoll.

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

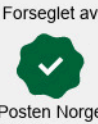
Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

-Slutt på tekst-



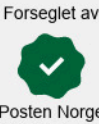
Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliusen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningstvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026



Dokumentet er signert digitalt av:

- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 23.01.2026
- Herstad, Sindre Stephen Corneliusen (27.12.1991), 23.01.2026
- Drotningstvik, Lene (30.12.1980), 23.01.2026





INNKALLING

Generalforsamling Toppe Borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller herved til ordinær generalforsamling

Torsdag 21.05.2026, kl. 18.00-19.30

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter kl. 17.00

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

Transport:

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

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

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

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

1 **Åpning og konstituering**

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 **Saker til beslutning:**

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2025

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2025

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2025

Forretningsfører BOB redegjør for årsregnskapet med noter og revisormelding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025

2.3 Godkjenning av budsjett for 2026

Forretningsfører BOB redegjør for budsjettet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettet for 2026

2.4 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

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

2.5 Fastsetting av godtgjørelse til revisor

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

2.6 Serviceavtale for varmpumper

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

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

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

2.7 Vedtekter revisjon – 2/3 flertall

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

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

3 Valg

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

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

3.2 Redegjørelse fra valgkomitéen.

3.3 Eventuelle forslag til kandidater utover valgkomitéens innstilling.

Eventuelt: Presentasjon av kandidater før avstemming.

Eventuell avstemming skjer skriftlig.

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

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

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

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

Styret velger sin nestleder.

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

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

Valgkomitéen velger sin leder.

4 Orienteringssaker

4.1 Norgespris for strøm til borettslagets ladeanlegg for elbil.

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

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

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

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

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

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

5 Avslutning

Vedlegg:

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

Vedlegg 1

Årsmelding for Toppe Borettslag

Regnskapsåret 2025

1. Lagets virksomhet

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

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

2. Styrets sammensetning

Styreleder: Lilly Ekroll, Nordre Toppe 33

Nestleder: Gunn Fluge Herland, Nordre Toppe 35

Styremedlem: Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43

Styremedlem: Rosa Ivorra Ferrer, Marikollen 26

Styremedlem: David Macharia Wanjama, Nordre Toppe 52

Varamedlem: Eivind Grane, Nordre Toppe 6

Varamedlem: Espen Angeltvedt, Marikollen 12

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

3. Økonomi

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

4. Avtaler

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

Løpende avtaler:

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

Vedlegg 1

- Fjordkraft, strømleverandør for fellesarealer

5. Drift

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

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

Daglig leder fratrådte sin stilling i 2024.

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

Driftsavdelingen har i 2025 hatt særlig fokus på:

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

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

6. Utvalg og annet arbeid

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

- dugnad
- miljø
- parkering
- Informasjonsarbeid

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

7. Trimlokalet

Trimlokalet er godt utstyrt og dekker de fleste beboeres treningsbehov.

Åpningstider:

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

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

Vedlegg 1

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

8. Kommende periode

Styret planlegger:

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

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

9. Møtevirksomhet

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

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

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

10. Arrangementer og sosiale tiltak

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

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

11. Avslutning

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

Vedlegg 2

Arsoppgjørssrapport

Toppe Borettslag
2025

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

[illegible]

Vedlegg 2

Balanse pr. 31.12.2025			
		Toppe Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	284 344 092	215 166 436
Garasjer	12, 13	6 849 119	6 849 119
Tomt	12, 13	1 310 410	1 310 410
Andre driftsmidler	7	2 944 739	4 280 366
Sum varige driftsmidler		295 448 360	227 606 331
Sum anleggsmidler		295 448 360	227 606 331
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		811 587	826 428
Andre fordringer		660 294	552 856
Sum fordringer		1 471 882	1 379 285
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 727 323	1 744 355
Skattetrekk		107 744	243 508
Sum bankinnsk. og kontanter		1 835 067	1 987 863
Sum omløpsmidler		3 306 948	3 367 148
SUM EIENDELER		298 755 308	230 973 479

Vedlegg 2

Balanse pr. 31.12.2025			
		Toppe Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		52 100	52 100
Sum innskutt egenkapital		52 100	52 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-175 725 993	-133 914 354
Sum opptjent egenkapital		-175 725 993	-133 914 354
SUM EGENKAPITAL	14	-175 673 893	-133 862 254
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	450 489 877	344 351 013
Borettsinnskudd	13	11 177 900	11 177 900
Sum langsiktig gjeld		461 667 777	355 528 913
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		629 502	560 867
Leverandørgjeld		10 145 402	1 468 076
Skyldige off. myndigheter		295 171	476 916
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		950 655	920 501
Påløpne renter		116 319	110 606
Annen kortsiktig gjeld		624 375	5 769 854
Sum kortsiktig gjeld		12 761 424	9 306 821
SUM GJELD		474 429 201	364 835 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 755 308	230 973 479

Bergen,
Styret for Toppe Borettslag

Lilly Ekroll
Styrets leder

David Macharia Wanjama
Styremedlem

Gunn Fluge Herland
Styremedlem

Rosa Luisa Ivorra Ferrer
Styremedlem

Viktoría Slåen
Styremedlem

Vedlegg 2

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

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

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Vedlegg 2

Note 4 - Lønnskostnader

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

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Andre honorar gjelder honorar til valgkomite og referenthonorar.

Vedlegg 2

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Vedlegg 2

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

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

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

Vedlegg 2

	Mobiltlf.til styrekontor	Gangstibelysni ng til skole	Fartsdempere - gummi	Stillas - 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	15 896	98 528	31 998	47 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 896	98 528	31 998	47 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 075	533	4 796
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 896	79 761	31 998	26 775
Bokført verdi pr.31.12	0	18 767	0	21 180
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	5
	Lekestativ 2020	Rampe - 2020	Lekeapp. restfakt. montering	Variant 3-veis tippenger
Anskaffelseskost pr.01.01	156 150	49 961	187 500	92 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	156 150	49 961	187 500	92 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 410	4 996	28 125	13 214
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	156 150	28 727	187 500	72 679
Bokført verdi pr.31.12	0	21 233	0	19 821
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	1
	Isuzu D-Max AT Premium	Vegghengte avfallsbeholdere	Datautstyr til styret	Dataanlegg styrekontor
Anskaffelseskost pr.01.01	599 800	91 832	49 653	166 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	599 800	91 832	49 653	166 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	85 686	16 836	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	456 991	91 832	49 653	166 800
Bokført verdi pr.31.12	142 809	0	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	0

Toppe Borettslag org.nr. 953955083

Vedlegg 2

	Kontormøbler styrekontor	Eplehuset - mobil styreleder	Mur og tilknytn.ladeanl. 2021	Motorsag 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	52 762	15 689	66 675	23 923
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 762	15 689	66 675	23 923
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 552	0	9 525	364
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 762	15 689	42 863	23 923
Bokført verdi pr.31.12	0	0	23 812	0
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	0
	Port til verksted 2022	Varmepumper 2022	Granittstein	Kombiryddesag 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	46 603	38 880	105 948	21 637
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	46 603	38 880	105 948	21 637
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 660	7 776	4 340	4 327
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 664	28 323	78 992	15 158
Bokført verdi pr.31.12	28 939	10 556	26 956	6 479
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	7	2	7	2
	Gressklippere 2022	Egholm City Ranger 2260 - Kombimaskin	Dusjkabinett - vaktmesterkont or 2022	Verktøyvogn 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	17 702	1 112 959	21 702	31 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 702	1 112 959	21 702	31 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 540	161 516	4 340	6 249
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 401	534 195	14 323	20 621
Bokført verdi pr.31.12	5 301	578 764	7 379	10 623
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	2	2

Toppe Borettslag org.nr. 953955083

Vedlegg 2

	Høytrykksvaske r 2022	Lekehus 2022	Varmepumper trimrom, grendahus, barnetre	Dancover - Partytelt
Anskaffelseskost pr.01.01	26 275	114 500	106 566	63 807
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 275	114 500	106 566	63 806
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 255	22 900	21 313	12 864
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 196	74 679	69 386	63 806
Bokført verdi pr.31.12	9 079	39 821	37 179	0
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	0
	Lekeapparater - Vestland Lek 2022	Infoskjermer - DBL Gruppen	Trakt på stativ til porsjonering av salt	Flishugger 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	622 754	967 582	24 063	203 201
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	622 754	967 582	24 063	203 201
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 551	337 816	4 812	40 640
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	383 027	967 582	14 606	117 687
Bokført verdi pr.31.12	239 726	0	9 457	85 514
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	3
	2 stk. Laptop - Harddisk Datapartn. 2023	Høytrykksvaske r 2023	Lekeplass div.utstyr - 2023	Anleggsgjelder - 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	21 495	60 377	926 988	86 133
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 495	60 377	0	86 133
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 165	12 075	0	17 227
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 505	32 335	765 800	43 976
Bokført verdi pr.31.12	1 990	28 042	161 188	42 157
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	5	3

Vedlegg 2

	Sittegressklippe re 2023	Robotgressklip per	Måkepigger	Hundeluftegård
Anskaffelseskost pr.01.01	204 859	61 799	33 849	87 480
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 859	61 799	33 849	87 480
Årets av- og nedskr. pr.31.12	41 773	12 359	6 770	17 496
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 427	30 268	16 251	41 247
Bokført verdi pr.31.12	104 432	31 531	17 598	46 233
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	3
	Power 2 stk. bærbare PC-er	Hagemøbler - Picnic spesial grønn 2 stk	Kontorstoler 3 stk. C-Ergo Comfort Air	Eplehuset - mobiltelefon - Tonning
Anskaffelseskost pr.01.01	21 550	47 125	22 500	20 328
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 550	47 125	22 500	20 328
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 183	9 425	4 500	6 776
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 660	20 264	9 475	14 955
Bokført verdi pr.31.12	5 890	26 861	13 025	5 373
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	3	1
	Lekeplass div.utstyr - 2024	Overvåkingska mera Trimrom	Lekeplass 2023/2024	
Anskaffelseskost pr.01.01	601 034	62 268	765 800	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	601 034	62 268	765 800	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	12 454	153 160	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	36 390	306 320	
Bokført verdi pr.31.12	601 034	25 878	459 480	
Anskaffelsesår	2024	2023	2024	
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	3	

Vedlegg 2

Note 8 - Driftskostnader

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

Vedlegg 2

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Vedlegg 2

Note 11 - Rehabilitering

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

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Egenkapital

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

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

Vedlegg 2

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2001 62 560 000
Nedbetalt tidligere 43 358 231
Nedbetalt i år 2 724 410
Lånesaldo 31.12 16 477 359
Beregnet innfrielsesdato: 28.04.2031

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2001 33 680 000
Nedbetalt tidligere 22 455 266
Nedbetalt i år 1 397 246
Lånesaldo 31.12 9 827 488
Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2032

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2002 23 760 000
Nedbetalt tidligere 15 662 180
Nedbetalt i år 967 560
Lånesaldo 31.12 7 130 260
Beregnet innfrielsesdato: 26.04.2032

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 41 år
Låneopptak 2023 160 954 727
Låneopptak 2024 135 998 526
Låneopptak 2025 73 046 747
Nedbetalt i år 0
Lånesaldo 31.12 370 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 13.01.2064

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 25 år
Opprinnelig 2024 9 000 000
Nedbetalt tidligere 126 563
Nedbetalt i år 180 353
Lånesaldo 31.12 8 693 084
Beregnet innfrielsesdato: 04.04.2049

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 38 år
Låneopptak 2025 38 361 686
Nedbetalt tidligere 0
Nedbetalt i år 0
Lånesaldo 31.12 38 361 686
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2064
Sum langsiktig gjeld 450 489 877

Alle lånene fordeles på enhetene etter fastsatt brøk.

Vedlegg 2

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til Husbanken	5 849 144
Gjeld til Handelsbanken	7 576 709

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

Vedlegg 2

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

Vedlegg 2

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

Vedlegg 2

Note 16 - Disponible midler	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	-5 939 673	1 543 599
Periodens resultat	-41 811 638	-8 518 365
Årets avskrivninger	1 335 627	1 470 685
Årets investeringer	0	-675 055
Opptak lån	111 408 433	144 998 526
Avdrag lån	-5 269 569	-4 970 522
Endring verdi tomt/bygning	-69 177 656	-140 183 015
Andre poster som påvirker disp.midler	0	394 474
Endring i disponible midler	-3 514 803	-7 483 272
Disponible midler 31.12.	-9 454 476	-5 939 673

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

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Tvistesaker

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

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

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

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



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

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

Til generalforsamlingen i Toppe Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

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

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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



Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 3

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

Vedlegg 3



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

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

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





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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

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

Vedlegg 4

Driftsbudsjett utkast Desember 2025

Toppe Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Vedlegg 4

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

Vedlegg 4

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

Vedlegg 5

VEDTEKTER

FOR

TOPPE BORETTSLAG

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15. oktober 1968

Korrigert på generalforsamling 15. mars 1988

Korrigert på ekstra ordinær generalforsamling 31. mai 2005

Korrigert på generalforsamling 12. april 2011

Korrigert på generalforsamling 31. august 2021

Korrigert på generalforsamling 31. mai 2022

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

Vedlegg 5

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Vedlegg 5

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

Vedlegg 5

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 5

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- 2. å Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning,

- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

Vedlegg 5

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

Vedlegg 5

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

[Vedlegg 5](#)

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12- 2 Parkering

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

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

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

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

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

[Vedlegg 5](#)

12- 3 Husordensreglement

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

12- 4 Dyrehold

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

13. Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14. Sikkerhet

14-1 Kameraovervåkning

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

15. Valgkomite

15- 1 Antall medlemmer

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer.

15- 2 Nære relasjoner

Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i valgkomiteen.

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

Vedlegg 6

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 6

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 6

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

Vedlegg 6

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

Vedlegg 6

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedlegg 6

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

Vedlegg 6

12 – 2 Parkering

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

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

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

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

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

12 – 3 Husordensreglement

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

12 – 4 Dyrehold

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

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

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

Vedlegg 7

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

Forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026

Styrets sammensetning Toppe Borettslag

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

Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget

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

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

Hilsen

Leif Steffensen, Frank Ove Nilsen, Hjørdis Karin Dahle
Valgkomitèen

Fil: Toppe - Forslag fra valgkomitéen valget 2026



FULLMAKT

Toppe Borettslag

Ordinær Generalforsamling Torsdag 21.05.2026

i Åsane kulturhus kl.18.00

Fullmakt gitt til: _____ (Blokkbokstaver)

Fra Andelseier: _____ (Blokkbokstaver)

Adresse: _____ (Blokkbokstaver)

Andelsnummer: _____

Andelseiers underskrift/er

PROTOKOLL Generalforsamling Toppe borettslag
21052026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), signert 08.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), signert 08.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), signert 08.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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



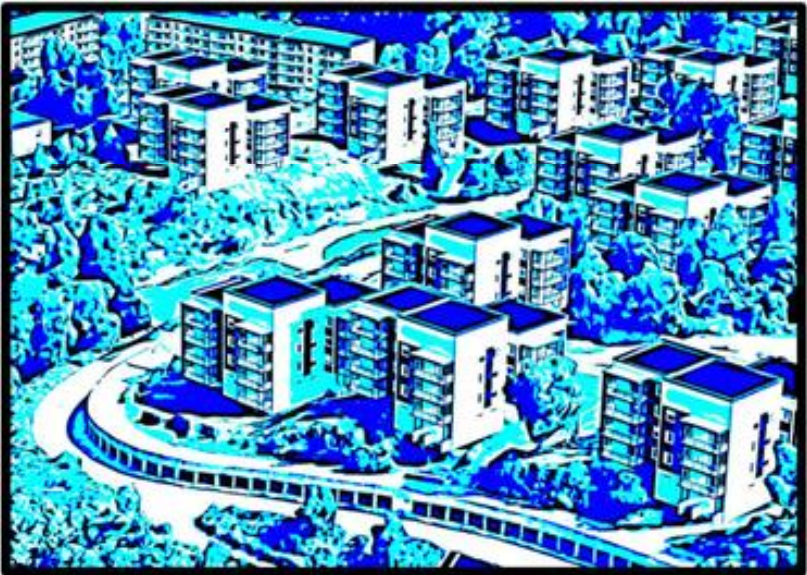
Slik ser du at signaturene er gyldig

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

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

21. mai 2026



1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), 08.06.2026
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), 08.06.2026
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 08.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

1 Åpning og konstituering

Generalforsamlingen ble gjennomført torsdag 21. mai 2026 i Åsane kulturhus fra kl. 18:00 til ca. kl. 19:50.

Generalforsamlingen ble åpnet og konstituert kl. 18:10 av styrets leder Lilly Ekroll.

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

Det ble registrert 55 fremmøtte andelseiere og 24 fullmakter. Fullmaktene ble godkjent av generalforsamlingen uten merknad. Til sammen var det 79 stemmer representert. I tillegg deltok advokat Vegard Austgulen som borettslagets advokat.

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

Til å underskrive protokollen ble valgt Charlotte Spjell og Hjørdis Karin Dahle. Disse undertegner protokollen digitalt sammen med møteleder.

Til tellekorps ble valgt Malin Waage, Charlotte Spjell og Hjørdis Karin Dahle.

Det ble kommentert at en andelseier hadde sendt spørsmål og forslag til vedtak som ikke var tatt med i innkallingen. Dette var et dokument på 6 sider med svært mange spørsmål og noen forslag til vedtak i saker som generalforsamlingen har behandlet tidligere. Andelseieren har fått skriftlig svar fra styret på spørsmålene. Generalforsamlingen fikk anledning til å stemme over om det skulle kalles inn til ny generalforsamling for å behandle andelseierens spørsmål og forslag. Det var 18 stemmer for å kalle inn til ny generalforsamling og forslaget falt mot et betydelig flertall.

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2025

Styrets leder Lilly Ekroll redegjorde for årsmeldingen; styrets aktiviteter i 2025, og om drift og forvaltning av laget.

Enstemmig vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2025

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2025

Forretningsfører BOB ved Christine Holten redegjorde for årsregnskapet. Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått. KPMG ved statsautorisert revisor Velaug Annette Erdal redegjorde for revisjonsberetningen som kun inneholdt ett forbehold som var knyttet til fordeling av felleskostnader. Møteleder opplyste da at borettslaget nettopp hadde mottatt en stevning som syv andelseiere hadde sendt til Hordaland tingrett. De syv andelseierne krever dom for at fordelingen av felleskostnader i balkongprosjektet er ugyldig og derfor krever noen av dem tilbakebetalt ca. kr. 5000 og noen krever ca. kr. 15000.

Enstemmig vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025

2.3 Orientering om budsjett for 2026

Forretningsfører BOB redegjorde for budsjettet i forbindelse med regnskapsgjennomgangen.

Enstemmig vedtak:

Generalforsamlingen tar budsjettutkastet til orientering.

2.4 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Enstemmig vedtak:

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

Enstemmig vedtak:

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

2.5 Fastsetting av godtgjørelse til revisor

Enstemmig vedtak:

Revisors godtgjørelse for 2025 fastsettes i samsvar med faktura.

2.6 Serviceavtale for varmpumper

Vedlikehold og service av varmpumpene er andelseiers ansvar. En felles serviceavtale sikrer imidlertid at varmpumpene holdes i orden og at garantivilkår opprettholdes. Det er viktig at andelseierne sørger for rens av filtre i henhold til vedlikeholdsanvisning. Styret vil følge opp eventuelle spørsmål om nettilkopling (om det skal være egen kurs for varmpumpene).

Kostnadene ved serviceavtalen er ca. kr. 1600 per service. Serviceintervallet er annet hvert år. Dette gir en månedskostnad på i underkant av kr. 70,-. Det er viktig at eventuelle feil og mangler ved varmpumpene meldes uten ugrunnet opphold.

Vedtatt mot en stemme:

Toppe Borettslag inngår en serviceavtale på vegne av samtlige andelseiere.

Kostnaden belastes den enkelte andelseier med en stykkpris og faktureres sammen med felleskostnadene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), 08.06.2026
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), 08.06.2026
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 08.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), 08.06.2026
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), 08.06.2026
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 08.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

2.7 Vedtekter revisjon – 2/3 flertall

Det er avvik mellom de vedtekter som distribueres gjennom BOB og de vedtektene som er tilgjengelige på borettslagets hjemmesider. Det er ikke kunngjort endring av noen vedtekter i foretaksregisteret. Forskjellene mellom de to utgavene av vedtekter ble kort gjennomgått. Forslaget til vedtak var at versjonen fra 2024 skulle bli vedtatt i sin helhet som borettslagets vedtekter.

En andelseier foreslo at det kunne stemmes over hvert punkt i vedtektsbestemmelsene. Dette var ikke en gjennomførbar løsning. Det ble bedt om skriftlig avstemming. Skriftlig avstemming ble gjennomført. Opptelling av stemmene viste at det var gitt 82 stemmer som er flere enn det som var registrert ved åpning av generalforsamlingen. Feilen er uforklart. Feilen har imidlertid ikke påvirket resultatet. Det var 45 stemmer for styrets forslag. Det var 37 stemmer mot. Flertall for vedtektsendring ble ikke oppnådd og vedtak om vedtektsendring ble derfor ikke fattet.

3. Valg

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

Det skulle velges 3 styremedlemmer, 2 varamedlemmer til styret og 3 medlemmer av valgkomité.

Valgkomiteens innstilling, inntatt nedenfor, var vedlagt innkallingen til generalforsamling.

Forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026	
Styrets sammensetning Toppe Borettslag	
Styreleder Lilly Ekroll, Granlien 19	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Gunn Herland, Nordre Toppe 35	- Innstilles for ny 2 års periode
Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43	- Innstilles på ny 2 års periode
Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen 12 (Tidligere vara)	- Innstilles for 2 års periode
Vara: Eivind Orime, Nordre Toppe 60	- Innstilles for ny 1 års periode
Vara: Ny Simon Pedersen, Nordre Toppe 3	- Innstilles for ett års periode
Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget	
Forslag valgkomité for valget i 2026 - periode 2026-2027:	
Leif Steffensen, Marikollen 12 Frank Ove Nilsen, Nordre Toppe 11 Hjørdis K Dahle, Nordre Toppe 41	

I forkant av generalforsamlingen fikk de fremmøtte et revidert forslag til innstilling fra valgkomiteen som er inntatt nedenfor:

Nytt og redigert forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026	
Styrets sammensetning Toppe Borettslag 2026-2027	
Styreleder Lilly Ekroll, Nordre Toppe 33(bor fysisk) Granlien 19 (arvet)	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Gunn Herland, Nordre Toppe 35 Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43 Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26 Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen12 (Tidligere vara) Erstatter DavidMachariaWanjama	- Innstilles for 2 nye år - Innstilles for 2 nye år - Ikke på valg 1 år gjenstår - Innstilles for 1 år - Eget ønske å fratre
Vara: Eivind Grane, Nordre Toppe 60 Vara: Ny Simon Pedersen, Nordre Toppe 11	- Innstilles for nytt 1 år - Innstilles for 1 år
Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget	
Valgkomité 2026	
Leif Steffensen, Marikollen 12 Frank Ove Nilsen, Nordre Toppe 11 Hjørdis K Dahle, Nordre Toppe 41	

Valgkomiteens leder Hjørdis Karin Dahle gjorde rede for kandidatene. Hun forklarte at ulik tjenestetid for styremedlemmene er viktig for å sikre kontinuitet i styret. Det meldte seg ingen nye kandidater.

Da det ikke ble meldt alternative kandidater, så ble generalforsamlingen spurt om valgkomiteens innstilling kunne vedtas. Generalforsamlingen vedtok valgkomiteens innstilling med akklamasjon.

Etter valget består styret av følgende personer:

Styrets leder	Lilly Ekroll
Styremedlem	Gunn Fluge Herland
Styremedlem	Viktoria Slåen
Styremedlem	Rosa Luisa Ivorra Ferrer
Styremedlem	Espen Amundsen Angeltvedt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), 08.06.2026
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), 08.06.2026
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 08.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), 08.06.2026
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), 08.06.2026
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 08.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Vara: Eivind Grane
Vara: Simon Pedersen

4. Orienteringssaker

4.1 Norgespris for strøm til borettslagets ladeanlegg for elbil.

Når Norgespris for 2027 blir kjent, så vil styret ta initiativ til en avstemming i regi av leverandøren Aneo Mobility AS. Brukerne av ladeanlegg vil på den måten kunne vedta om Norgespris er ønskelig eller ikke. Dette gjelder med mindre det er mulig med individuelle valg.

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

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

4.3 Avslutningsvis orientert Hjørdis Karin Dahle om Barnetreffet og «Et sted å være». Dette vil følges opp med mer informasjon etter hvert.

-Slutt på tekst-



VEDTEKTER

FOR

TOPPE BORETTSLAG

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15. oktober 1968

Korrigert på generalforsamling 15. mars 1988

Korrigert på ekstra ordinær generalforsamling 31. mai 2005

Korrigert på generalforsamling 12. april 2011

Korrigert på generalforsamling 31. august 2021

Korrigert på generalforsamling 31. mai 2022

Korrigert på generalforsamling 28. mai 2024

Korrigert på generalforsamling 21. mai 2026

Dokumentet er signert digitalt av:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), 08.06.2026
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), 08.06.2026
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), 08.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Vedtekter for Toppe borettslag

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

Bergen kommune eier følgende andeler:

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

Vedtekter for Toppe borettslag

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med

Vedtekter for Toppe borettslag

første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

Vedtekter for Toppe borettslag

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

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

(7) Valgkomiteens medlemmer kan ikke stille til valg på styreverv.
(8) Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i styret.

Vedtekter for Toppe borettslag

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtekter for Toppe borettslag

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12- 2 Parkering

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

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

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

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

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

12- 3 Husordensreglement

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

Vedtekter for Toppe borettslag

12- 4 Dyrehold

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

13. Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14. Sikkerhet

14-1 Kameraovervåkning

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

15. Valgkomite

15- 1 Antall medlemmer

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer.

15- 2 Nære relasjoner

Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i valgkomiteen.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

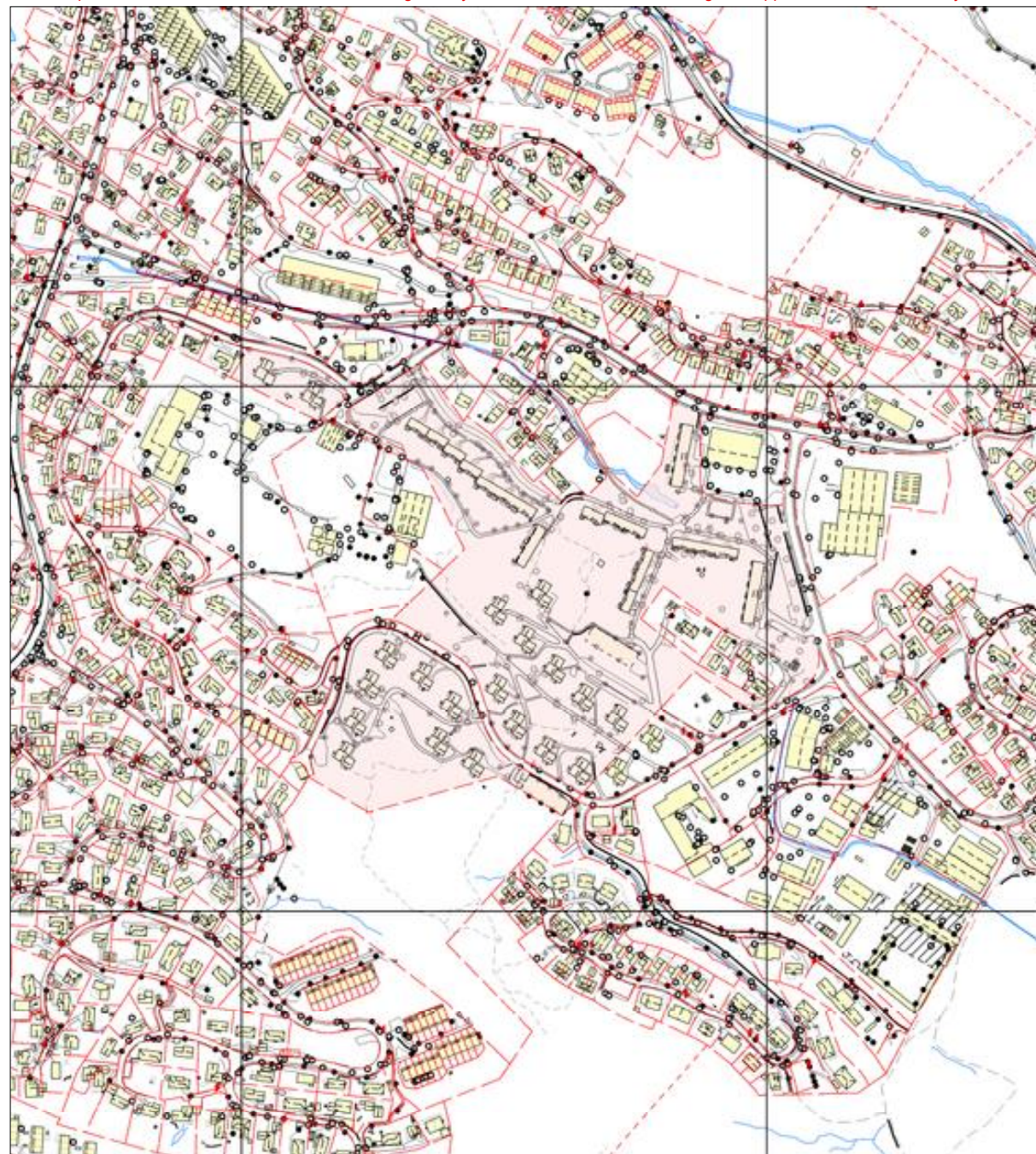
Målestokk v/A4: 1:5000

Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/12/0/0

Adresse: Marikollen 20, 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.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	● Allé	● Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	● Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	● Fastmerker
■ Fredet bygg	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	

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 prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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

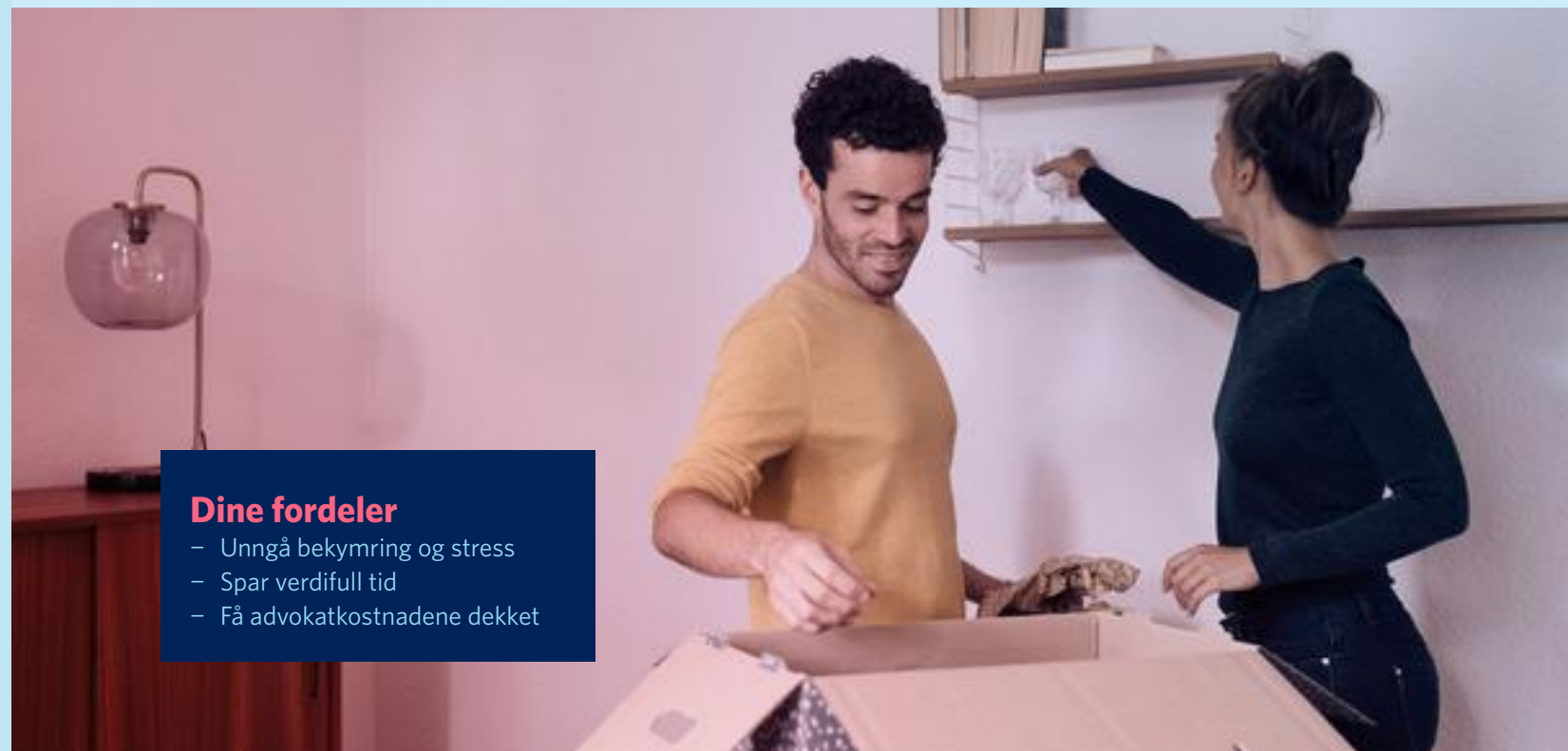
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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.

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.

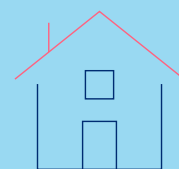
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Marikollen 20, 5136 MJØLKERÅEN. Gnr. 183, bnr. 12, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260092
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 MiniID.

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.



proaktiv.no



Christer Solvik
Eiendomsmegler
90277712
ces@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no