NORDVIK

Nordre Toppe 39

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nordre Toppe 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
27	Om boligen
37	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 3-roms leilighet med innglasset balkong på 12 m². Fasade oppgradert + nye vinduer og balkonger i 2024/2025

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 652 297,-**
Fellesgjeld	**952 801,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 476,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Nordre Toppe 39. En moderne leilighet med gjennomgående god og innflytningsklar standard. Her bor du i grønne omgivelser med fine turmuligheter, samtidig som det er kort vei til kjøpesentre og Bergen sentrum.

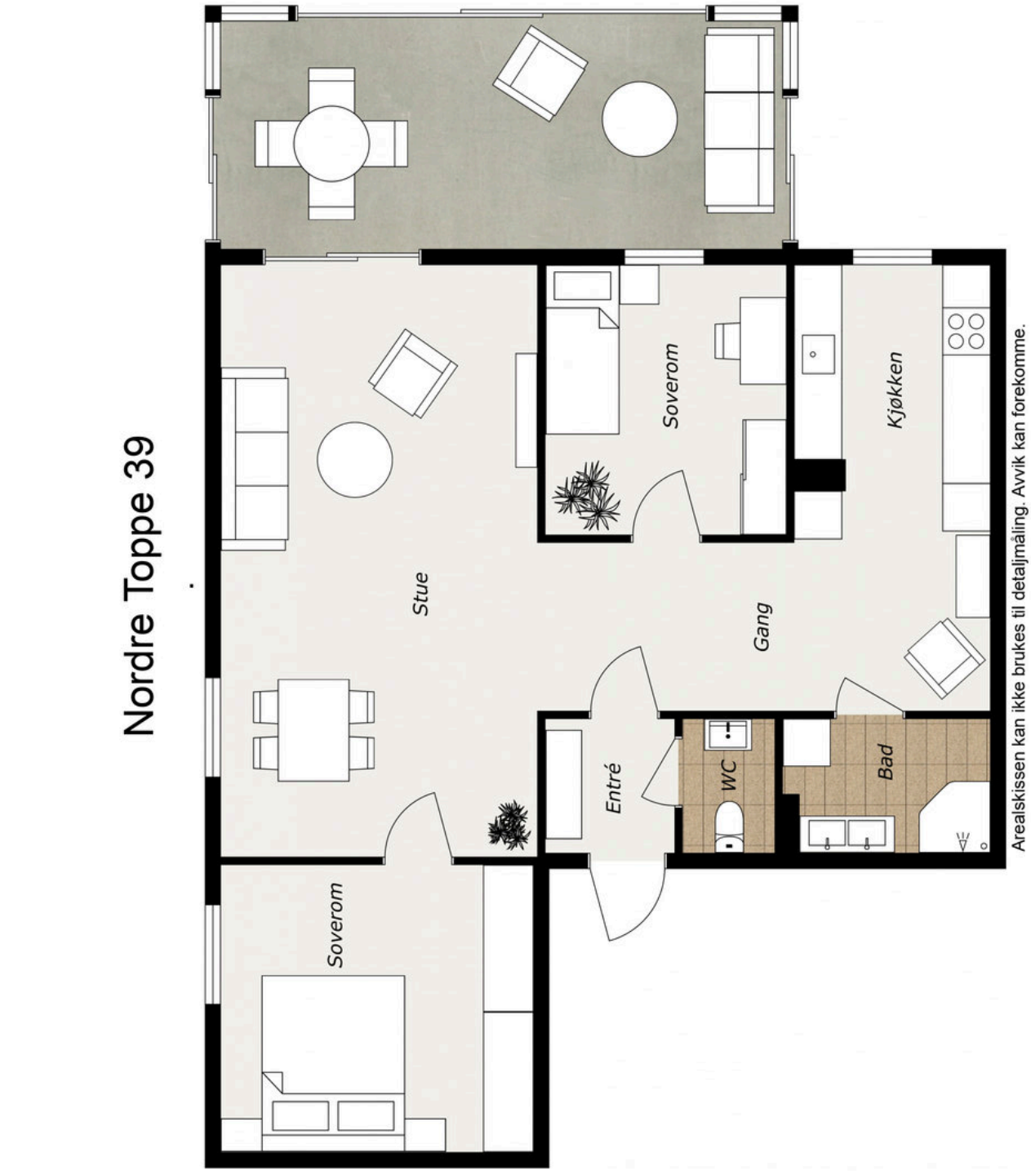
- Innglasset balkong på 11,6 m²
- Varmepumpe, nye vinduer, oppgradert fasaden og nye balkonger i 2024/2025
- Mye inkludert i felleskostnadene, bl.a. tv/internett
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Disponerer to eksterne boder

Området:

- Treningsrom i brl. for beboere kr 100,-/mnd
- Grendahus til leie for beboere
- Barnevennlig nabolag
- 6 min gange til bussholdeplass
- Flere barnehager i nærområdet (barnehage med prioritert plass for beboere i brl.)

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



IMOTIV.NO






















WILLIAM MORRIS


All you need is love










800 894 054
0811 469 100
Electrolux
PERFECTCARE 800







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Nordre Toppe 39

Nabolaget Toppe - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	5 min 0.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.9 km

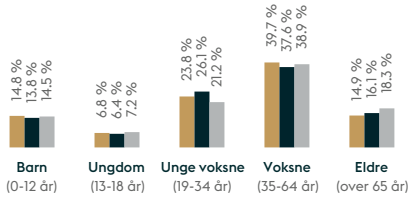
Offentlig transport

Toppe Linje 3, 3E	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 17.7 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.5 km
Bergen Flesland	35 min

Barnehager

Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 3.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppe	1 304	675
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Toppe "bingen"	4 min
Mjølkeråen skole (barnetrinnet...	4 min
EVO Toppe	3 min
Max Fitness Salhusvegen	3 min

«Har selv vokst opp der. Bra kollektivtransport tilbud og butikken har lange åpningstider og er søndagsåpen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0201/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordre Toppe 39, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 76 i Toppe Borettslag, org.nr. 953955083

Selger
Iselin Svåsand Brückner

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
952 801,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 642 801,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 652 297,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 661 797,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entre, toalett, gang, bad, kjøkken, to soverom og stue.
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong på 11,6 m².
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller og en ekstern bod på loft.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Det er opplyst av eier at leiligheten disponerer to boder, én på loft og én i kjeller. Bodene var ikke tilgjengelige for befaring og er derfor ikke kontrollert eller oppmålt. (Kilde: Eier)

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder:
- Entré, toalett, gang, bad, kjøkken, to soverom og stue.

Parkering
Borettslaget har både garasjeplasser og parkeringsplasser til leie, fordelt over 4 parkeringssoner. Garasjeplasser og parkeringsplasser tildeles etter venteliste.

Priser:
- Leie av parkering koster ca kr. 150,- i mnd.
- Leie av garasjeplass koster ca kr. 300,- i mnd.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Malt innvendig i leiligheten.

2024/2025 (Regi av borettslaget):
- Balkong og fasade byttet.
- Alle vinduer byttet.
- Innstallert varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Usikker på firmaets navn. Det er borettslaget som har stått for oppgradering på fasade og balkong.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Det er blitt malt i leiligheten privat og faglært gjennom borettslaget har byttet alle vinduer, ventilasjoner og varmepumpe.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport tatt 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport 2026.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasade plater .
- Vinduer med 3-lags isolerglass.
- Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.
- Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Våtrom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv.
- Det ene skapet ved siden av kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 988 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 476,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, felles vedlikehold og strøm i fellesarealer.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Nye innglassede balkonger kr 3 100,-
- Renhold/boss kr 175,-
- Tv og internett kr 379,-
- Service på varmepumpe kr 78,-
- Felleskostnader kr 4 744,-

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke i forbindelse med rehabiliteringen, men at det pt. er uvisst hvor mye de vil øke med. Styreleder opplyser videre at felleskostnadene indeksreguleres i januar hvert år.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 779 735,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 118 938,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Toppe borettslag er blant landets største borettslag og består av 521 leiligheter fordelt på 22 bygninger. Borettslaget har egen driftsavdeling med seks ansatte, felles lekeplass, ballbinge og skatebane. I tillegg har borettslaget eget selskapslokale som kan leies til forskjellige anledninger.

For mer informasjon, se borettslagets nettside: https://www.toppebrl.no.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 952 801,-pr. 16.07.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 514 006 559,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,05%, flytende
Andel av saldo: kr 27 901,-
Innfrielsesdato: 01.04.2031

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,05%, flytende
Andel av saldo: kr 16 859,-
Innfrielsesdato: 01.01.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,05%, flytende
Andel av saldo: kr 12 276,-
Innfrielsesdato: 01.04.2032

Handelsbanken
Serielån
Rentesats: 5,24%, flytende
Andel av saldo: kr 685 860,-
Innfrielsesdato: 30.12.2063
Avdragsfritt til 30.12.2027

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,24%, flytende
Andel av saldo: kr 15 927,-
Innfrielsesdato: 30.03.2049

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,24%, flytende
Andel av saldo: kr 71 110,-
Innfrielsesdato: 30.12.2063
Avdragsfritt til 30.12.2027

Handelsbanken
Serielån
Rentesats: 5,24%, flytende
Andel av saldo: kr 122 870,-
Innfrielsesdato: 30.12.2063
Avdragsfritt t.o.m. 30.12.2027

Kjøper må påregne at felleskostnadene vil øke når avtalene om avdragsfrihet utløper og det må begynnes å betale avdrag på lånene.

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

Styreleder opplyser at fellesgjelden vil øke i forbindelse med rehabiliteringen, men det pt. er uvisst hvor mye de vil øke med.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr 41 811 638,- i 2025. Dette skyldes i hovedsak rehabilitering og rentekostnader.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboer forplikter seg til en hver tid å følge gjeldene vedtekter og husordensregler.
Styreleder opplyser at det er viktig å informere sine naboer dersom det skal gjøres arbeid i leiligheten som forårsaker mye støy (eksempelvis meisling).

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP7334076.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 110 744 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Åsane, en bydel som ligger nord for den flotte byen Bergen. Med sin harmoniske blanding av naturprakt og urbant liv, har Åsane etablert seg som en populær og mangfoldig bydel. Åsane er omringet av frodige skoger, majestetiske fjell og naturskjønne innsjøer. Beliggenheten til Nordre Toppe 39 gir beboerne muligheten til å utforske den flott natur, enten det er gjennom turer i skogen, fjellvandring eller en rolig dag ved vannkanten. Området er også kjent for sine panoramautsikter, som gir spektakulært utsikter over både byen og naturen.

I tillegg til sin naturskjønne skjønnhet, har Åsane et blomstrende byliv. Med et utvalg av moderne kjøpesentre, restauranter, kafeer og kulturelle arrangementer, kan beboerne nyte en urban livsstil uten å måtte reise langt. De gode kollektivtransportforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til Bergen sentrum og andre deler av byen. Horisont, som ligger en kort kjøretur unna, tilbyr et mangfold av fasiliteter inkludert butikker, dagligvareforretninger, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Med butikker som Coop Obs, Egon, Vinmonopolet, SATS og Apotek 1,

tilbyr dette handelsområdet alt man trenger.

Fra boligen er det bare 6 minutters gange til bussholdeplassen "Toppe", med hyppige avganger. Her kjører linje 3 og 3E. Bergen sentrum er også lett tilgjengelig med en kjøretur på rett i overkant av 20 minutter.

Åsane er også kjent for sitt nærvær av skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør det til et familievennlig sted å bo. Den sterke følelsen av samfunn gjør det enkelt å bli en del av fellesskapet og engasjere seg i lokale aktiviteter. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av barnehager, skoler og fritidsaktiviteter i området. Barnehager som Kidsa Toppemyr og Heimly barnehage ligger 4-6 minutters gange fra leiligheten. Mjølkeråen skole ligger kun 5 minutters gange fra leiligheten.

Området er ideelt for de som er aktive, med et bredt spekter av fritidsaktiviteter tilgjengelig i nærområdet. Åsane Idrettspark tilbyr aktiviteter for både barn og voksne, innen- og utendørs. Flerbrukshallen brukes til håndball, volleyball, basket, badminton og innebandy. Turnhallen brukes til turn, rytmisk sportsgymnastikk, cheerleading. Ishallene brukes til curling, ishockey, kortbaneløp skøyter og kunstløp. Sandhallen brukes til sandvolleyball, håndball og fotball. Anlegget for øvrig brukes til kampsport, klatring, squash, dans og fotball. Idrettsfasilitetene ligger bare noen få minutter med bil unna leiligheten. I tillegg til Vestlandshallen, Åsanehallen, Vestveggen Klatrehall, og en idrettshall på Flaktveit hvor en kan spille fotball, håndball, og frisbeegolf m.m.

Foretrekker du heller å trene på treningssenter tilbyr Åsane også et godt utvalg som EVO Toppe som holder til i eget nabolag. Max Fitness Salhusvegen ligger 3 minutters kjøring unna. For de som foretrekker friluftsliv, er Storsåta, Toppenipa, Vikinghytten, Nonhøyen (kan gå til byen over fjellet, Veten og Telleviksfjellet) populære turmål i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflyttingstillatelse/midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.12.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Utvendig:
- Noe planering og opprydding.

Innvendig:
- Montering av ventiler i bossrom.
- Avstanden mellom spiler i rekkverk skal være 12,5 cm.
- Håndlist på vegg mangler.
- Vannledning til vask, vaskerom, samt i bossrom må klamres.
- Fjærhengsler på dør til loft må strammes.
- Montering av utstyr i tilfluktsrom samt montering av anvisningsskilt.
- Branntrygge dører A-60 må gjøres selvlukkende.
- Fra tilfluktsrom som nyttes til boder, sykkelrom etc. må det i tillegg til luftverndørene anbringes branntrygge dører A-60 (iflg. def. selvlukkende).
- Vertikal hengslet vindu på loft (rømningsvei) må justeres så det kan åpnes lett.
- Stålrist over tørkeovn på kjøkken må ikke kunne fjernes.
- Tilfluktsrom skal være ferdig innen 31.12.1972.

Det ble gitt en frist på å utføre overnevnte arbeider innen 01.12.1973. Det er uvisst om overnevnte arbeider er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg bolig datert 13.06.2025. Det ble gitt en frist på å ferdigstille hele tiltaket innen 29.06.2025. Det er uvisst hvilke arbeider som gjenstod, om disse er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Mjølkeråen, boligareal/blokkbebyggelse, ikrafttrådt 07.10.1969, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - Byfjellsgrense-nord - berøringsgrad 4,5%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 15,2%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 0,3%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 183/12 - Nordre Toppe 41 - påbygg bolig. Saksnr.: 202228129.
- 183/18 - Nordre Toppe 25 - endring av bygg utvendig, påbygg. Saksnr.: 202317130.
- 183/4 - Marikollen 2H - påbygg bolig. Saksnr.: 202413465.

- 182/98 - Slettestølsvegen 38 - takoppløft med balkong og trapp. Saksnr.: 202510189.
- 182/43 - Marikollen 40 - vesentlig terrenginngrep m.m. Saksnr.: 202219515.

Det gjøres oppmerksom på at overnevnte tiltak kan medføre noe økt trafikk og støy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst åtte servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, elektriske kraftlinjer, bestemmelse om vei, bestemmelse om vann/kloakkledninger, bestemmelse om bebyggelse og erklæring/avtale.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på følgende tvister i borettslaget:
- Styret har anmeldt tidligere daglig leder i borettslaget for underslag, men saken har blitt henlagt av politiet og borettslagets klage har blitt avvist. Styret vurderer sivilt søksmål.
- LO varslet mulig søksmål mot borettslaget på vegne av en tidligere ansatt angående manglende overtidsbetaling. Styreleder opplyser at det er inngått et forlik.
- Styret har sendt klage på sin tidligere advokat som har representert borettslaget i flere år.
- Åtte beboere har varslet søksmål mot styret fordi de mener at fordelingen av felleskostnader til balkongprosjektet er feil.
Det er pt. uvisst hvilke konsekvenser disse sakene kan medføre for borettslaget og andelseierne. Det opplyses om at det potensielt kan medføre kostnader for borettslaget, og at det kan føre til en økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader.

Det er en pågående rehabilitering av balkonger og installering av varmepumper i alle andeler i borettslaget. Dette vil medføre økt felleskostnader og fellesgjeld, men det er pt. uvisst hvor mye felleskostnadene og fellesgjelden vil øke med. Prosjektet startet i juni 2023 og vil strekke seg over noen år. Det opplyses også om at borettslaget er i en prosess med å utrede garasjene i sone 1 og sone 2 for å finne ut hvilke tiltak som må til for å forhindre nedfall av betong og for å forhindre at garasjen blir en brannfelle. Det var tidligere påbegynt et arbeid med innvendig maling i garasje i sone 2, hvor det viste seg at malingen som ble benyttet kan innebære risiko ved brann. Det er pt. uvisst hva som eventuelt skal gjøres, og hvilke kostnader det potensielt kan medføre for borettslaget og andelseiere.

Styreleder opplyser at borettslaget er i gang med mulighetsstudie hvor de ser på muligheter for å selge tomt og bygge ut borettslaget. De holder for tiden på å få tilbud fra tre tilbydere. Styreleder opplyser videre at dersom det blir vedtatt, vil det kunne gi inntekter på sikt og potensielt lavere felleskostnader.

Det ble på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2025 vedtatt midlertidig totalforbud mot å oppbevare el-sparkesykler og el-sykler i fellesarealer innendørs grunnet brann- og eksplosjonsfare.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 147 035,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Megler 2
Cathrine Eimstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98693579

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nordre Toppe 39
5136 MJØLKERÅEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1973
BRA:	83 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	23.7.2026 (Gyldig til 23.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	3	1	0

Supertakst

GNR: 183 BNR: 12 ANR: 76

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Nordre Toppe 39
5136 Mjølkeråen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- TG-2 pga vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.7.2026	**23.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Iselin Svåsand Brückner**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nordre Toppe 39, 5136 Mjølkeråen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**183**	Bruksnr:	**12**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**76**	Leilighetsnr:	**H0203**		
Byggeår:	**1973** - Kilde:						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasade plater .

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.
Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad og entre, gulvbelegg på toalett. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på deler av bad. Ellers malte overflater som strie, panel og slette vegger.
Tak- Takess plater i himling på bad. Ellers malte slette overflater.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på kjøkken og aktivt avtrekk fra felles kanal på kjøkken og bad.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1973 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**83**	**71** Romfordeling: -Entre: 2,4 m² -Toalett: 1,3 m² -Gang: 9,9 m² -Bad: 4,3 m² -Kjøkken: 7,2 m² -Soverom: 8,7 m² -Stue: 23,7 m² -Soverom: 10,5 m² Takhøyde målt i stue. 2,51 m 2,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**12**	**0**
Totalt m²	**83**	**71**	**0**	**12**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Det er opplyst av eier at leiligheten disponerer to boder, én på loft og én i kjeller. Bodene var ikke tilgjengelige for befaring og er derfor ikke kontrollert eller oppmålt. (Kilde: Eier)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Innglasset balkong**
Innglasset Balkong 11,6 m²	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ukjent når det sist ble gjort oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik baser på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Entre dør med B-30 og db 35 (Brann og lydklasser)
Vinduer med 3-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og balkong/skyve dør med 3-lags isolerglass er skiftet i 2024 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk tilkoblet felles kanal. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG-2 pga alder. Rørene er av eldre dato og har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes at avløpsanlegget kan være nær slutten av sin forventede brukstid, og utskiftning eller reparasjoner kan bli nødvendig på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Ikke avdekket lekkasjer

TG-2 pga alder. Vannledningene har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og de nærmer seg slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller synlige avvik, må det påregnes utskifting av vannledningene på sikt for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og driftsproblemer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra ukjent årstall. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappe oppgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse ikke kan bekreftes.

Det anbefales at en autorisert elektriker foretar en gjennomgang av anlegget for å avklare tilstand og dokumentasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe montert i stue.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.9 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	Kjøkkenbenk
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2017
Størrelse	100 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Leiligheten er også tilknyttet felles avtrekk for kjøkken og bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

Mangler tillufts spalter under dør for optimal ventilering på samtligere rom som bad og toalett.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav. Manglende tilluft til bad og toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon og tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

6.11 Våtrom TG-3



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger med malte overflater, og er utstyrt med dusjkabinett, benkeskap med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon uten tilluft.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot dusjsonen er annen boenhet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei



Oppsummering **TG-3**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot dusjsonen er annen boenhet.

Badets utforming kombinert med alder og svak fuktsikring i sluk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom. Badet må anses å være utdatert.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Gulv- Fliser på gulv.
Vegg- Fliser på vegg i dusjsonen.
Tak- Takess plater i himling.

17mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15 mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Grunnet oppkant ved dør på ca 25 mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak flis.

Membran og tettesjikt vurderes å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Alder på tettesjiktet innebærer at det ikke lenger kan påregnes å være funksjonsdyktig, og det gis derfor tilstandsgrad 3. Dersom membranen svikter, er det risiko for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av tettesjikt og sluk må påregnes.

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

Badets utforming kombinert med alder og svak fuktsikring i sluk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom

TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Rommet har aktivt avtrekk fra felles anlegg. Det mangler tilluft for optimal ventilering.

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Videre bruk av dusjkabinett må benyttes inntil oppgradering utføres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:

- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør

- Sjekk om borettslaget dekker utskiftninger av eldre sluk.

-Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iselin Svåsand Brückner	9578-5993-4-4469155	2026-07-24 15:39:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0201/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre Toppe 39, 5136 MJØLKERÅEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Iselin Svåsand Brückner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaets navn. Det er borettslaget som har stått for oppgradering på fasade og balkong

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt malt i leiligheten privat og faglært gjennom borettslaget har byttet alle vinduer, ventilasjoner og varmepumpe.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport tatt 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0201/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Iselin Svåsand Brückner	**2026-07-24**

Identifikasjon

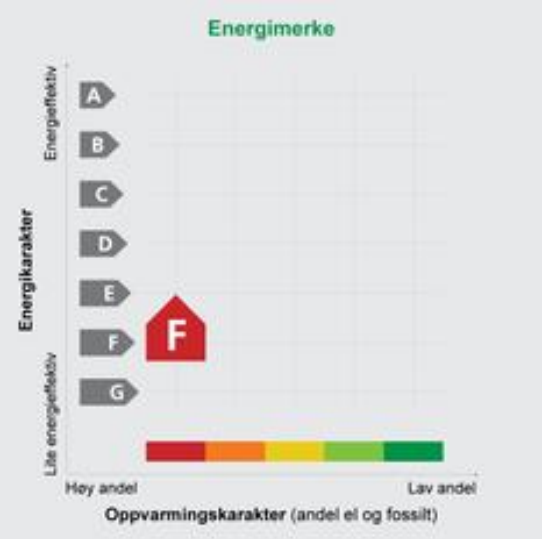
Iselin Svåsand Brückner

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordre Toppe 39
Postnr	5136
Sted	MJØLKERÅEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	183
Bnr.	12
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139741099
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-884561
Dato	13.05.2018



Innmeldt av	Ståle Andre Mikalsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Toppe 39
Postnr/Sted: 5136 MJØLKERÅEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 13.05.2018 19:55:25
Energimerkenummer: A2018-884561
Ansvarlig for energiattesten: Toppe Borettslag
Energimerking er utført av: Ståle Andre Mikalsen

Gnr: 183
Bnr: 12
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139741099

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

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

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

12 – 3 Husordensreglement

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

12 – 4 Dyrehold

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

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

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

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

1. GENERELLE ORDENSREGLER I HELE LAGET:

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

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

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

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

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

2. BRUK AV FELLESROM I HELE LAGET:

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

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

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

3. BRUK AV BOSSJAKT I HØYBLOKKER:

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

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

4. BRUK AV VASKERIET I HØYBLOKKER:

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

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

5. TØRKING/LUFTING AV TØY I HELE LAGET:

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

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

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

6. DIVERSE REGLER I HELE LAGET:

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

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

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

6.3 Alle andelseiere skal medvirke til renhold etter behov:

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

7. KLAGER:

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

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

8. TILLITSMANN/KVINNE:

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

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

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER:

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

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

INNKALLING

Generalforsamling Toppe Borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller herved til ordinær generalforsamling

Torsdag 21.05.2026, kl. 18.00-19.30

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter kl. 17.00

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

Transport:

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

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

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

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

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2025

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2025

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2025

Forretningsfører BOB redegjør for årsregnskapet med noter og revisormelding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025

2.3 Godkjenning av budsjett for 2026

Forretningsfører BOB redegjør for budsjettet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettet for 2026

2.4 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

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

2.5 Fastsetting av godtgjørelse til revisor

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

2.6 Serviceavtale for varmepumper

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

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

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

2.7 Vedtekter revisjon – 2/3 flertall

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

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

3 Valg

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

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

3.2 Redegjørelse fra valgkomitéen.

3.3 Eventuelle forslag til kandidater utover valgkomitéens innstilling.

Eventuelt: Presentasjon av kandidater før avstemming.

Eventuell avstemming skjer skriftlig.

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

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

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

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

Styret velger sin nestleder.

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

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

Valgkomitéen velger sin leder.

4 Orienteringssaker

4.1 Norgespris for strøm til borettslagets ladeanlegg for elbil.

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

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

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

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

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

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

5 Avslutning

Vedlegg:

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

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: Viktroria Slåen, Nordre Toppe 43

Styremedlem: Rosa Ivorra Ferrer, Marikollen 26

Styremedlem: David Macharia Wanjama, Nordre Toppe 52

Varamedlem: Eivind Grane, Nordre Toppe 6

Varamedlem: Espen Angeltvedt, Marikollen 12

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

3. Økonomi

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

4. Avtaler

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

Løpende avtaler:

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

- Fjordkraft, strømleverandør for fellesarealer

5. Drift

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

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

Daglig leder fratrådte sin stilling i 2024.

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

Driftsavdelingen har i 2025 hatt særlig fokus på:

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

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

6. Utvalg og annet arbeid

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

- dugnad
- miljø
- parkering
- Informasjonsarbeid

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

7. Trimlokalet

Trimlokalet er godt utstyrt og dekker de fleste beboeres treningsbehov.

Åpningstider:

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

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

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

8. Kommende periode

Styret planlegger:

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

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

9. Møtevirksomhet

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

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

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

10. Arrangementer og sosiale tiltak

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

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

11. Avslutning

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

Toppe Borettslag

2025

Vedlegg 2

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

Vedlegg 2

Resultatregnskap 2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

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	Viktoria Slåen Styremedlem	

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Andre honorar gjelder honorar til valgkomite og referenthonorar.

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 2

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

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

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

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

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

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Egenkapital

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Alle lånene fordeles på enhetene etter fastsatt brøk.

Vedlegg 2

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

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

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

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

Note 16 - Disponible midler

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

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

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Tvistesaker

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Toppe Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

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

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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 Gruppelivsforsikring	10 000	10 000	10 148	9 558
5253 Helseforsikring (Aditro)	0	0	8 160	23 510
5262 Sliterordning	0	0	0	384
5263 Egen pensjonsforsikring	25 000	50 000	49 599	62 866
5265 Pensjon innberetning (arbg.pl)	60 000	120 000	260 363	199 712
5290 Motkonto til gruppe 52	-85 000	-170 000	-328 270	-296 030
5600 Gruppelivsforsikring	30 000	60 000	3 105	10 240
5610 Helseforsikring premie	0	0	6 971	20 076
5800 Refusjon sykepenger	0	0	-327 760	-49 946
5801 Motkonto refusjon sjukepenger	0	0	-354 810	-22 896
5941 LO/NHO (O&U og sluttvederlag)	0	3 000	2 264	3 104
5942 LO/NHO (AFP)	20 000	70 000	33 550	63 976
Lønnskostnader	1 565 000	3 152 000	2 757 761	4 017 986
5125 Dugnad innberetningspliktig	60 000	60 000	25 550	24 375
Dugnad	60 000	60 000	25 550	24 375
5330 Styrehonorar	550 000	510 000	510 000	485 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	0	25 000	85 000
Styrehonorar	550 000	510 000	535 000	570 000
5360 Andre honorarer	15 000	15 000	20 000	10 000
Andre honorarer	15 000	15 000	20 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	190 000	650 000	455 936	610 183
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt feriepenger	21 000	44 000	47 243	61 406
5406 Avsetning AGA styrehonorar	78 000	10 000	3 525	11 985
Arbeidsgiveravgift	289 000	704 000	506 704	683 574
6025 Avskrivning andre anleggsmidl.	951 000	951 000	1 236 727	1 371 785
6030 Avskrivning transportmidler	99 000	99 000	98 900	98 900
Avskrivninger	1 050 000	1 050 000	1 335 627	1 470 685
6200 Strømkostnader	1 200 000	900 000	1 108 152	1 017 378
Felles strøm og varme	1 200 000	900 000	1 108 152	1 017 378
6332 Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7 233 000	7 233 000	7 363 631	6 576 074
Kommunale avg. og eiendomsskatt	7 233 000	7 233 000	7 363 631	6 576 074
5510 Styredisposisjoner	20 000	20 000	5 941	13 889
5901 Gaver ansatte	5 000	5 000	3 233	4 270
5902 Gaver til styremedlemmer	0	0	0	3 645
5903 Gaver til beboere	0	0	0	3 255
5915 Overtidsmat	1 000	1 000	0	656
5920 Yrkesskadeforsikring	9 000	9 000	9 035	9 264
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	200 000	200 000	260 362	199 712
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	15 000	15 000	1 496	44 203
5990 Andre personalkostnadar	1 000	1 000	0	6 809
5995 Andre sosiale kostnader	2 000	2 000	882	4 300
6300 Møtekostnader	150 000	20 000	167 545	28 674
6326 Snømåking og salting	50 000	50 000	61 431	45 429
6335 Containerleie/ -tømming	30 000	160 000	2 333	154 887
6336 HMS	30 000	30 000	32 499	34 296
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	25 000	25 000	11 805	21 063
6360 Renhold og matteleie	880 000	880 000	897 922	1 056 694
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 251	0

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

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**

VEDTEKTER

FOR

TOPPE BORETTSLAG

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15. oktober 1968

Korrigert på generalforsamling 15. mars 1988

Korrigert på ekstra ordinær generalforsamling 31. mai 2005

Korrigert på generalforsamling 12. april 2011

Korrigert på generalforsamling 31. august 2021

Korrigert på generalforsamling 31. mai 2022

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

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

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

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

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

12- 2 Parkering
Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

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

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

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

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

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

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

13. Varmtvannsberedere

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

14. Sikkerhet

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

15. Valgkomite

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

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

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

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

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

12 – 3 Husordensreglement

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

12 – 4 Dyrehold

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

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

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

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

Vedlegg 8

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 autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

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

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.

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

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 varmepumper

Vedlikehold og service av varmepumpene er andelseiers ansvar. En felles serviceavtale sikrer imidlertid at varmepumpene 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 varmepumpene).

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 varmepumpene 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

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 Ivoera, 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 valgkomité for valget i 2026 - periode 2026-2027:

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

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

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	- Innstilles for 2 nye år
Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43	- Innstilles for 2 nye år
Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26	- **Ikke på valg** 1 år gjenstår
Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen12	- Innstilles for 1 år
(Tidligere vara) **Erstatter** DavidMachariaWanjama	- Eget ønske å fratre
Vara: Eivind Grane, Nordre Toppe 60	- Innstilles for nytt 1 år
Vara: **Ny** Simon Pedersen, Nordre Toppe **11**	- Innstilles for 1 år

Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget

Valgkomitè 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

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-



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

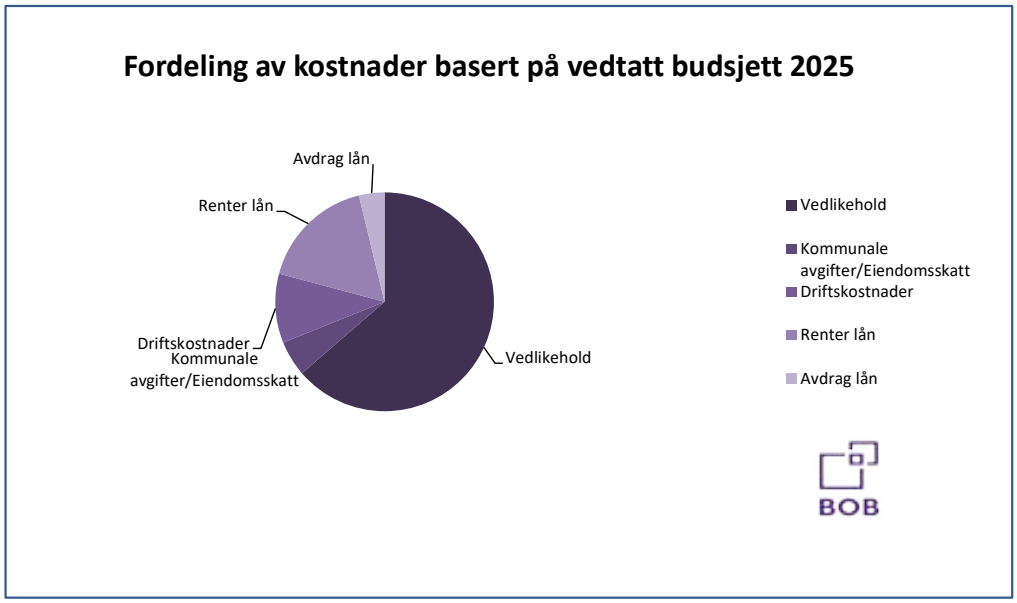
Forseglet av

Posten Bring

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

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

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



BOB BBL
februar 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 183/12/0/0
Utlistet 19. juli 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261512494	Grunneiendom	0	Ja	83 728,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser	Ja
261512347	Grunneiendom	0	Nei	22 940,1 m²	Sikker	-	Ja
261512300	Grunneiendom	0	Nei	4 077,1 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.10.1969		75,3 %
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.10.1969		20,2 %
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		3,7 %
51000000	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1967		0,3 %
50160000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1 OG 2, GNR 183 BNR 3, DEL AV MJØLKERÅEN, TOPPE, SANDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.10.1965		< 0,1 % (22329,6 m²)
15490002	31	ÅSANE. GNR 183 BNR 2, 88, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.2009	200811300	< 0,1 % (22329,6 m²)
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		< 0,1 % (22329,6 m²)
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		< 0,1 % (22329,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	319 - Annen veigrunn	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
51000500	31	ÅSANE. DEL AV GNR 82 OG GNR 83, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN		01.06.1978
4430002	31	ÅSANE. GNR 182 BNR 3, SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN		17.03.1980
4430002	31	ÅSANE. GNR 182 BNR 3, SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN		17.03.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	68,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	28,9 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S9	3,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (1,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_1	Byfjellsgrense - nord	4,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
50140000	30	ÅSANE. STØBOTN - TOPPEMYRA - SLETTESTØLEN	3	-
3630100	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 431, TOPPEMYR - HØGÅSEN, SØRGÅRD TERRASSE 2	3	190610350
3630200	30	ÅSANE. GNR 183 BNR 164, SLETTESTØLSVEGEN	3	200603052
3700000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 3 OG 88, NORDRE TOPPE	3	-
3630001	31	ÅSANE. TOPPEMYR - HØGÅSEN - MJØLKERÅEN, GARASJER FOR STEGANE 7-29	3	-
3550000	30	ÅSANE. GNR 183 BNR 3 MFL., NORDRE TOPPE, ENDRING AV R.5.100.0	3	-
3630000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 182, MJØLKERÅEN, TOPPE, TOPPEMYR - HØGÅSEN	3	-
4430003	31	ÅSANE. GNR 182, SANDALSÅSEN, GANGVEI TIL SKOLE	3	-
50180000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1, 2, 15 MFL., MØLKERÅEN SAUDALSKLEIVA - TOPPESANDEN-SL.	3	-
51360000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 2 OG 3, NEDRE TOPPE, ØVRE SANDDALEN	3	-
71450000	35	ÅSANE. GNR 182 BNR 566 MFL., MARIKOLLEN	10	202313620

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
183/165	139741110-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129
183/165	139741110-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129
183/269	20769076-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	09.09.2015	201520153
183/18	139649346-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	08.04.2024	202317130
183/4	3419053-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.06.2024	202413465
182/576	139649079-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.06.2014	201419495
182/43	139943309	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2022	-
182/98	9487077-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.04.2025	202510189
182/43	139643232-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202131346
182/43	139643232-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202219515
182/43	301057482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202219515
182/43	301057482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202131346
182/43	139643240	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2022	-
182/549	300428720	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.03.2014	201406807

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 19. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

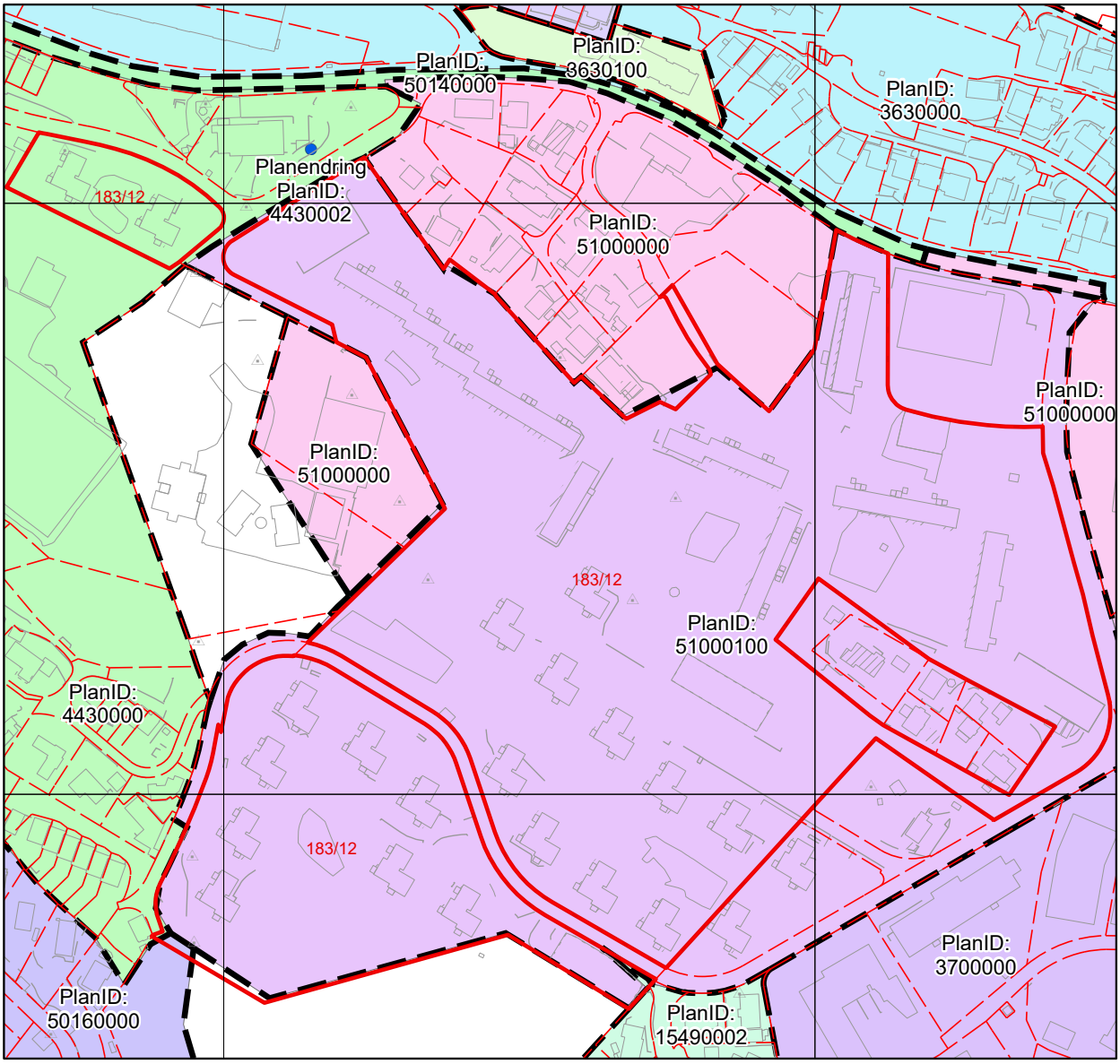
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Dato: 19.07.2026 Adresse: Nordre Toppe 39 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 51000000, 50140000, 4430000, 51000100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Dato: 19.07.2026 Adresse: Nordre Toppe 39 m.fl.

N

PlanID(er): 51000000, 50140000, 4430000, 51000100

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Dato: 19.07.2026 Adresse: Nordre Toppe 39 m.fl.

N

PlanID(er): 51000000, 50140000, 4430000, 51000100

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

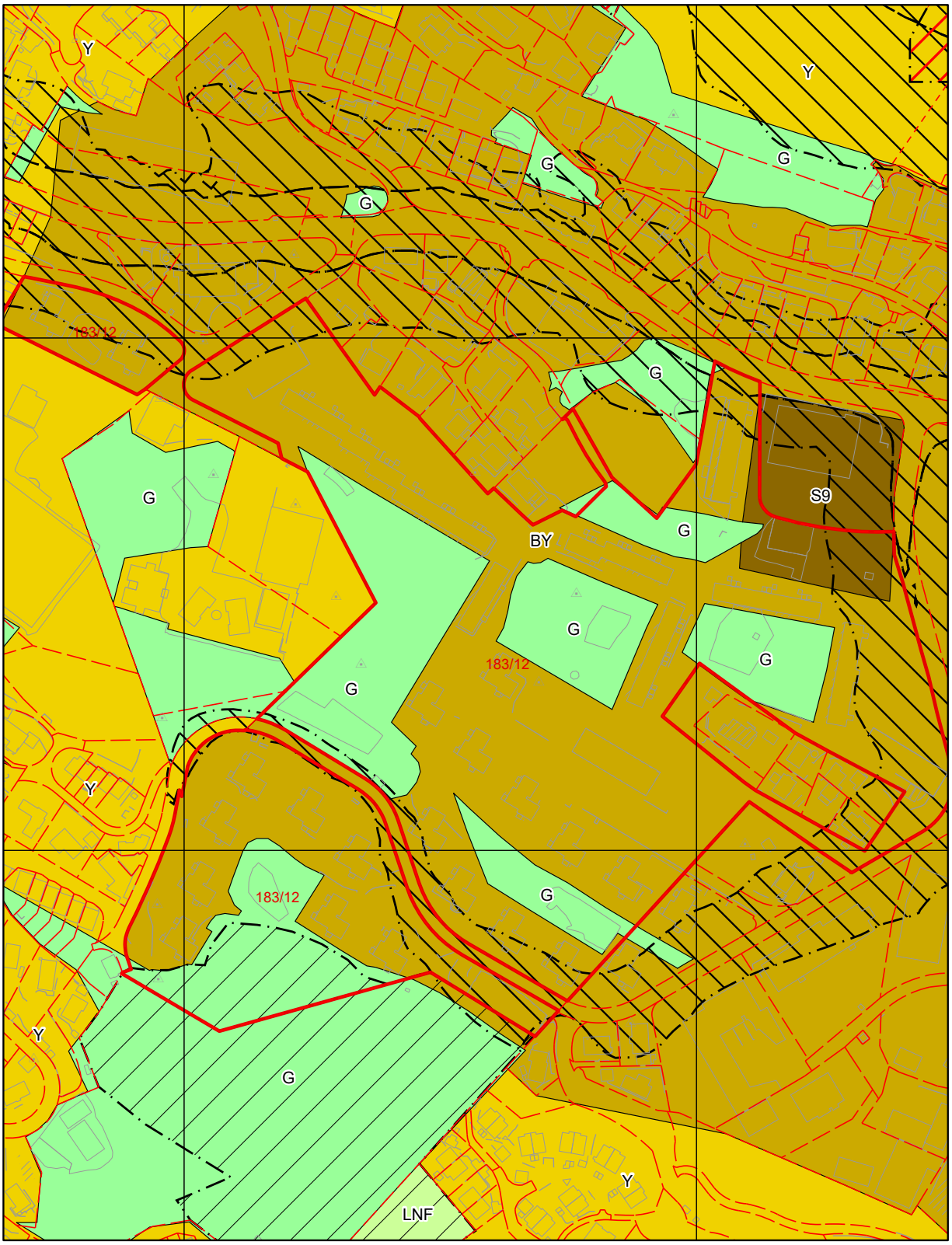
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.07.2026

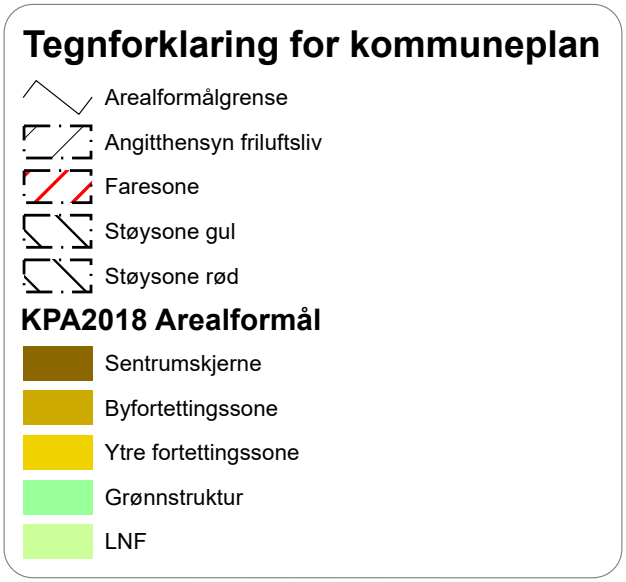
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Adresse: Nordre Toppe 39 m.fl.

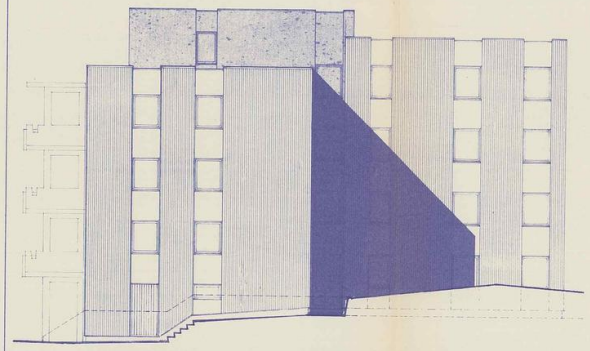
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

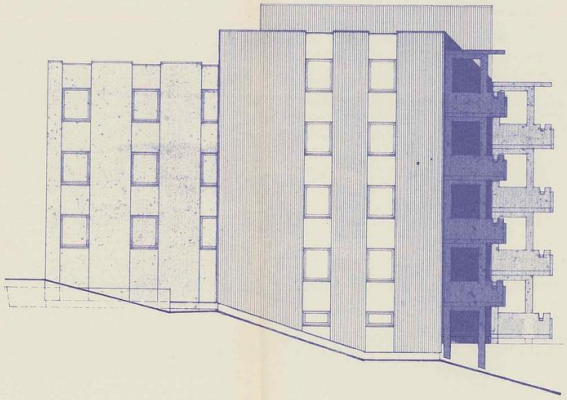
Eiendomsflate



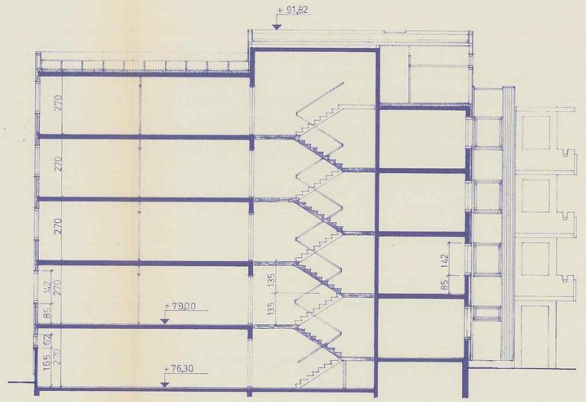

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF



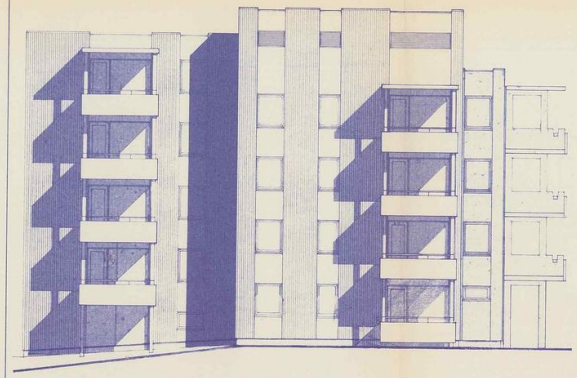
FASADE MOT SYD-ØST



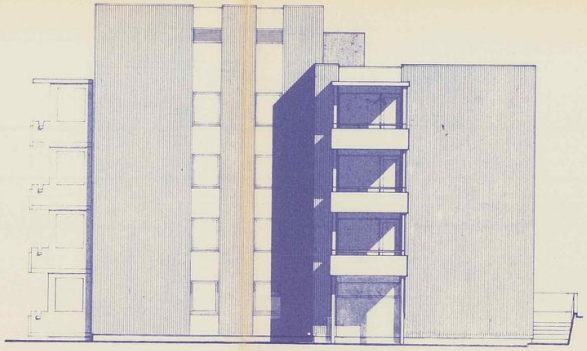
FASADE MOT NORD-ØST



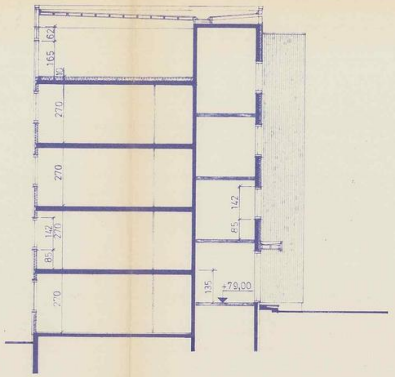
SNITT 1



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



SNITT 2

GODKJEND
1 MARS 1971
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FYLGJESKRIV

ÅSANE BYGNINGSRÅD
70 10 30 102

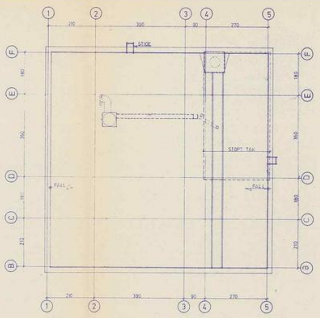
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

BOB - TOPPE **PH·21**

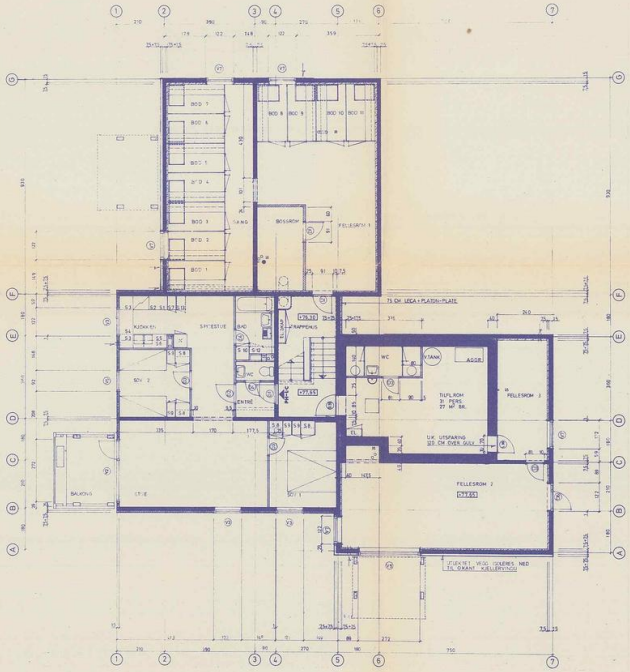
PUNKTHUS - SNITT, FASADER

TEGNET AV	G. S.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	1·9·70	A 1
			MÅL	1:100	0,50 m²
			SAK NR.	TEGN. NR.	REV.

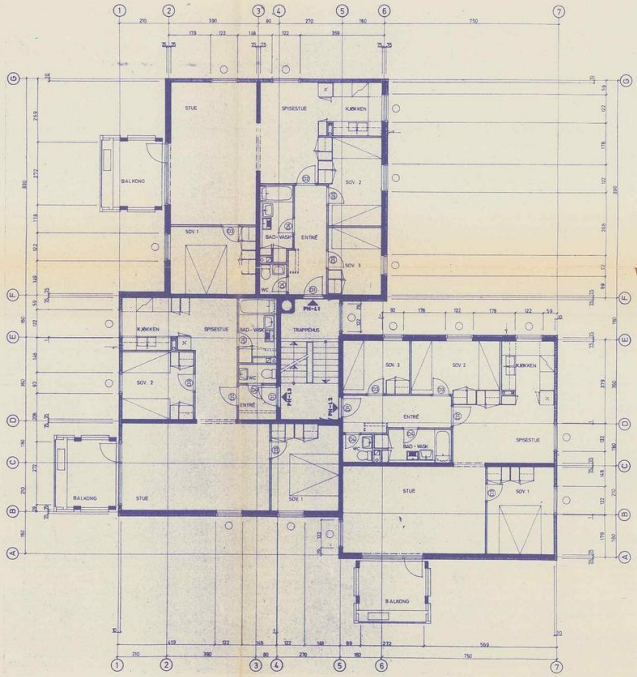
aall & lökeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 12 432
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT, AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.



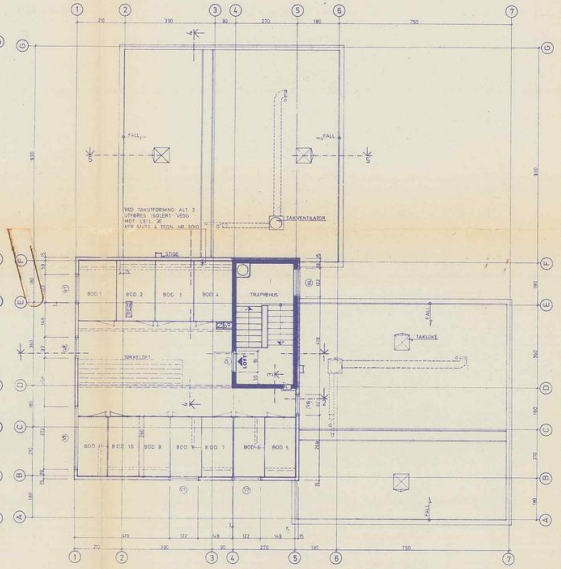
TAKPLAN FOR LOFT



KJELLERPLAN



LEILIGHETSPLAN



LOFTSPLAN – TAKPLAN

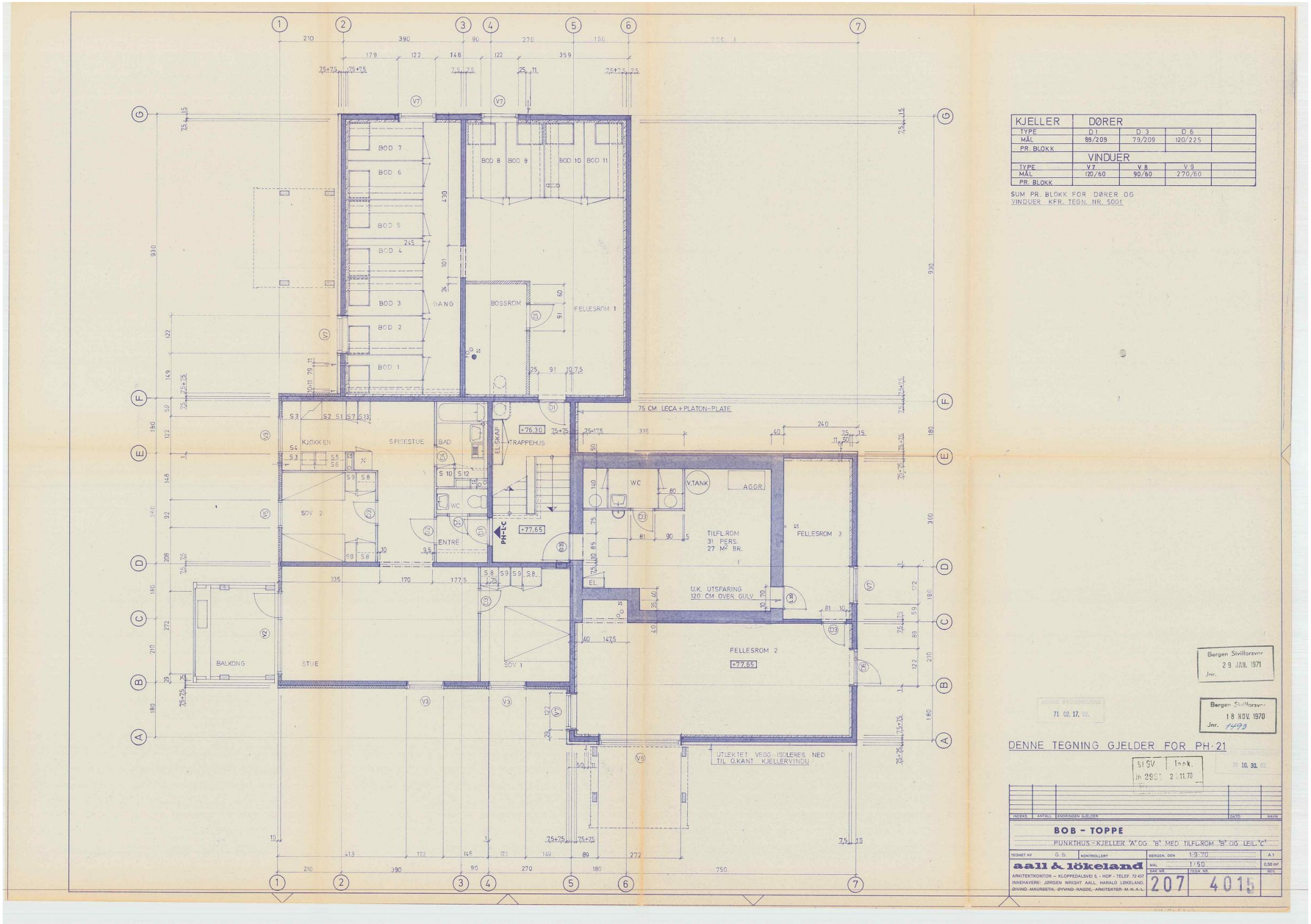
GODKJEND
1 MARS 1971
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FYLGJESKRIV

ÅSANE BYGNINGSRÅD
70 10 30 02

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

BOB – TOPPE PH·21
PUNKTHUS – PLANER

TEGNET AV	G.S.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	1:9:70	A1
aall & lökeland			MÅL	1:100	0.50 m²
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEF. 72 457			SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.			207	3033	



KJELLER	DØRER			
TYPE	D 1	D 3	D 6	
MÅL	89/209	79/209	120/225	
PR. BLOKK				
	VINDUER			
TYPE	V 7	V 8	V 9	
MÅL	120/60	90/60	270/60	
PR. BLOKK				

SUM PR. BLOKK FOR DØRER OG
VINDUER KFR. TEGN. NR. 5001

Bergen Sivilforsvar
29 JAN. 1971
Jnr.

Bergen Sivilforsvar
18 NOV. 1970
Jnr. 1493

DENNE TEGNING GJELDER FOR PH-21

SISV Trnk.
Jn 2951 2.11.70

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

BOB - TOPPE

PUNKTHUS - KJELLER "A" OG "B" MED TILFLROM "B" OG LEIL."C"

TEGNET AV	G.S.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	1:9:70	A1
			MÅL	1:50	0,50 m²
aall & lökeland			SAK. NR.	TEGN. NR.	REV.
			207	4015	

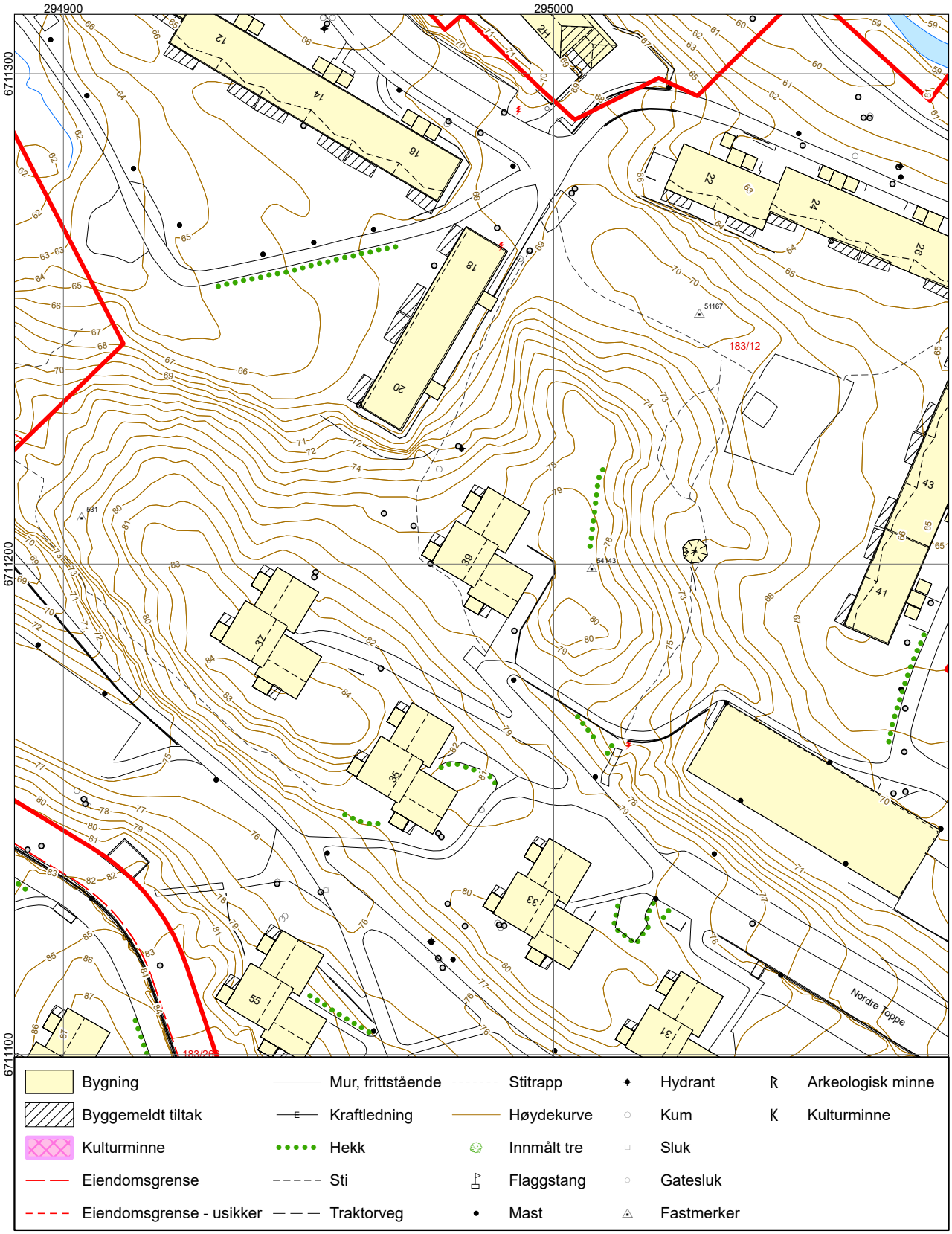
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/12/0/0
Adresse: Nordre Toppe 39 m.fl.



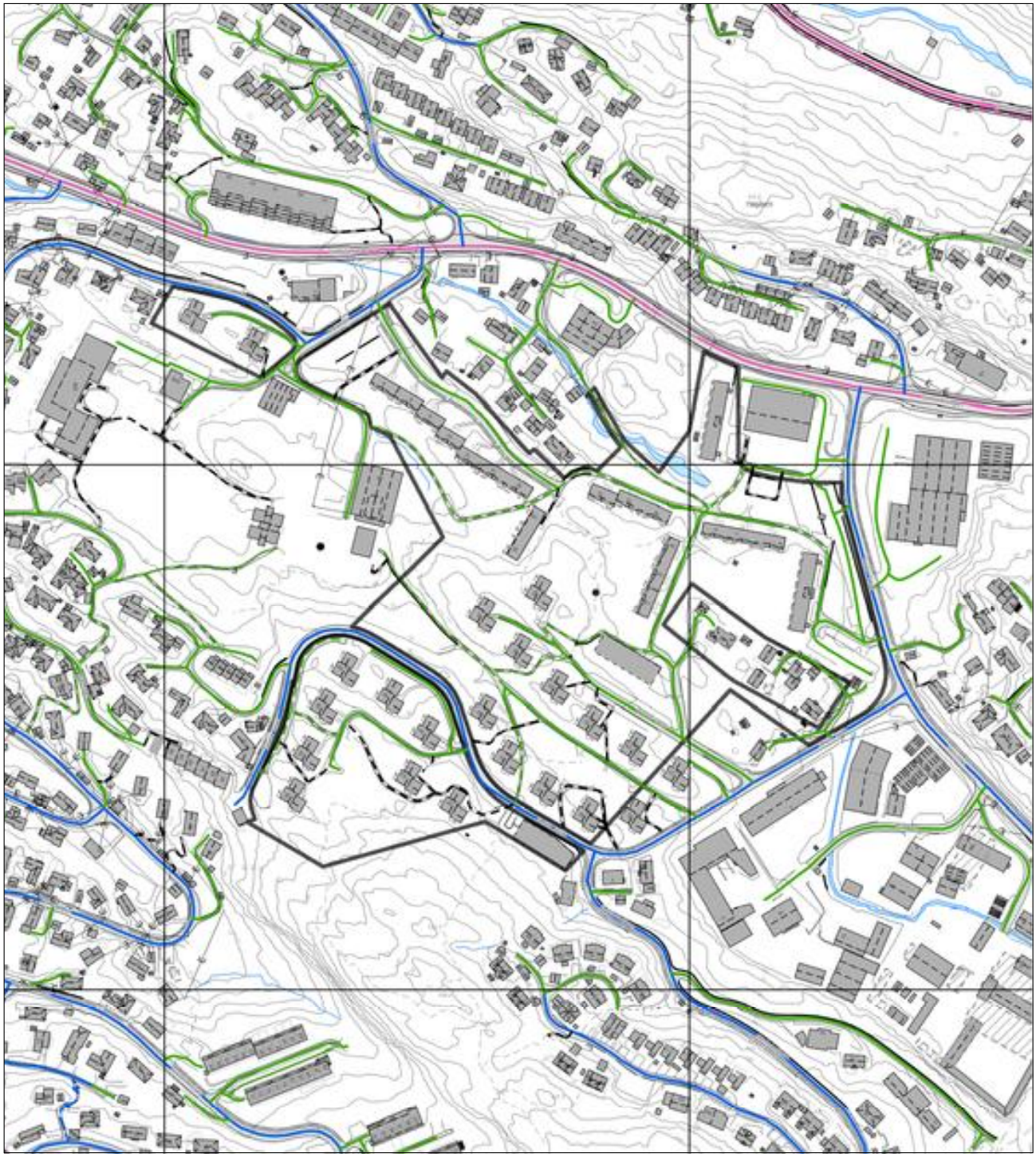
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 15.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/12/0/0
Adresse: Nordre Toppe 39, 5136 MJØLKERÅEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

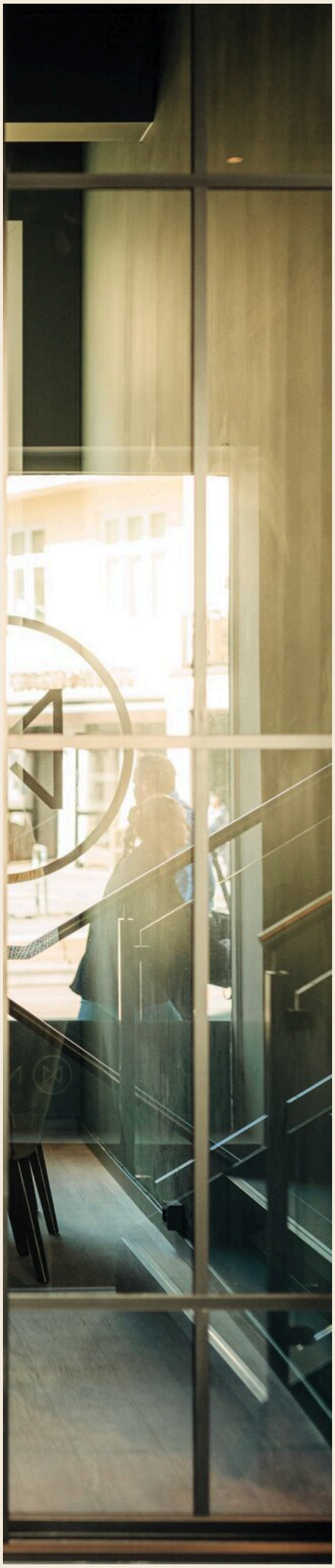
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0201/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordre Toppe 39 5136 MJØLKERÅEN
Matrikkel: Gnr 183, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544