NORDRE TOPPE 51

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Info fra forretningsfører
Innkalling GF 17.06.25
Protokoll GF 17.06.25
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringsplan
Basiskart
Veistatuskart
Midlertidig brukstillatelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

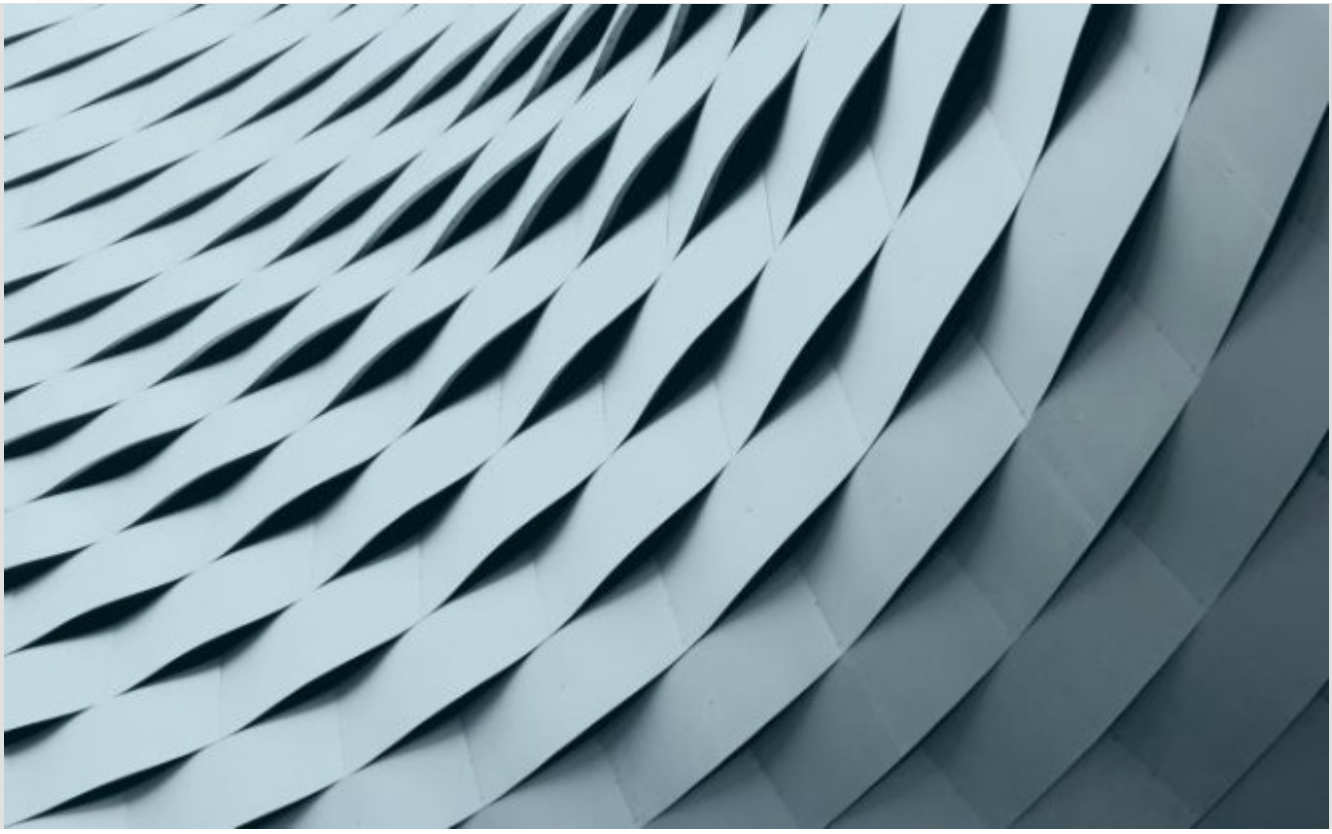
Leilighet

Nordre Toppe 51, 5136 MJØLKERÅEN BERGEN kommune

gnr. 183, bnr. 12

Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1467 **Referansenummer:** YA1269

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

NITO

KOE KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre og betong konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
4-roms andelsleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 1973.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 6,7 kvm.
Fliser på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Toalettrom, 1,6 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Toalett og baderomsinnredning med servant.

Kjøkken/spisestue, 17,1 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad, 4,1 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Soverom, 8,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 8,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Stue, 23,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 3, 10,8 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler på gulv.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
120 liters varmtvannstank fra 2015 plassert på kjøkken.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

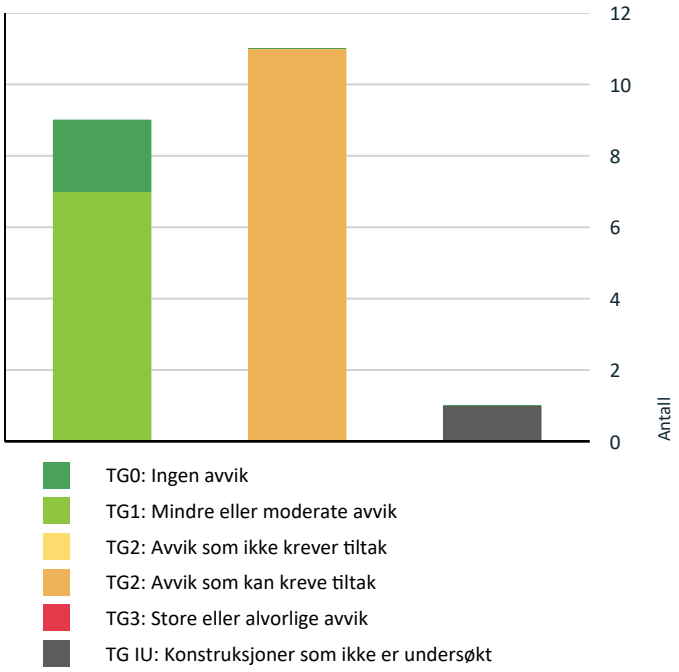
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer 2	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.
Datert:
-2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer 2

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Datert:
-2000 (utydelig datostempling).

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har noe slitasje i karm etter innvendig kondensering og enkelte vindu tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu fungerer ellers med dette avviket, normalt vedlikehold i form av smøring å maling vil forlenge levetid.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongskyvedør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 12,6 kvm.
Ny i 2024 i regi av borettslaget.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 6,7 kvm.
Fliser på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Soverom, 8,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 8,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Stue, 23,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 3, 10,8 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje. Enkelte finish arbeider som er mindre pen ved fuger og overganger, kun estetisk.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 4,1 kvm.

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke kjent når badet sist ble renovert, men er av eldre type.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet er av eldre type og har slitasje. Tidspunkt for renovering nærmer seg.
Rest levetid er usikker, hold under jevnlig oppsyn.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende ble registert:

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det ble registert sprekker i enkelte flis, samt hull etter tidligere oppheng.
Fliser på deler av badet er ufagmessig montert og mindre estetiske pen.
Slitasje på fuger og silikon fuger.
Dør inn til badet har svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utbedring nærmer seg.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 7 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 7mm.

Flisefuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av fliselim rundt sluket er det ikke mulig å kontrollere bruk av membran.
Sluket er vanskelig å rengjøre på grunn av badekar deksel er klemt fast og er vanskelig å fjerne.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalte under dør er for liten, ca 5mm, bør være 10mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Større spalte bør etableres.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til under 6%.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken/spisestue, 17,1 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

MRK:
Komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har slitasje.
-Sprekte flis mellom benkeplate og overskap.
-Slitasje/hakk på benkeplate.
-Manglende foringer og dekksider.
-Sprekk i benkeplate.
-Ujevne fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet har ufagmessig utførelse på overflater, det fungerer likevel med dagens bruk, noe utbedringer kan forventes.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, 1,6 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Rommet inneholder:
-Toalett og baderomsinnredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss og skader i servant, bunnventil mangler.
Toalettsete er løst.
Eldre rørføringer med større risiko for plutselige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av inventar nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert ved inntak på toalett.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i felles arealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilering med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken, øvrig ventilering er naturlig.

Funksjon fremstod ok bed befaring, rens av kanaler anbefales.

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

TG IU Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert på kjøkken.

Det er montert vannstoppesystem ved bereder/på kjøkken.

MRK:
Bereder er plassert under kjøkkenbenk, fullstendig kontroll var derfor ikke mulig.
Vindere undersøkelser anbefales.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 3 stk.
10 ampere 5 stk.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggeår, sikringsskap er skiftet i senere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i alder på det elektriske anlegget anbefales det å utføre en utvidet el kontroll, eventuelle mangler kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

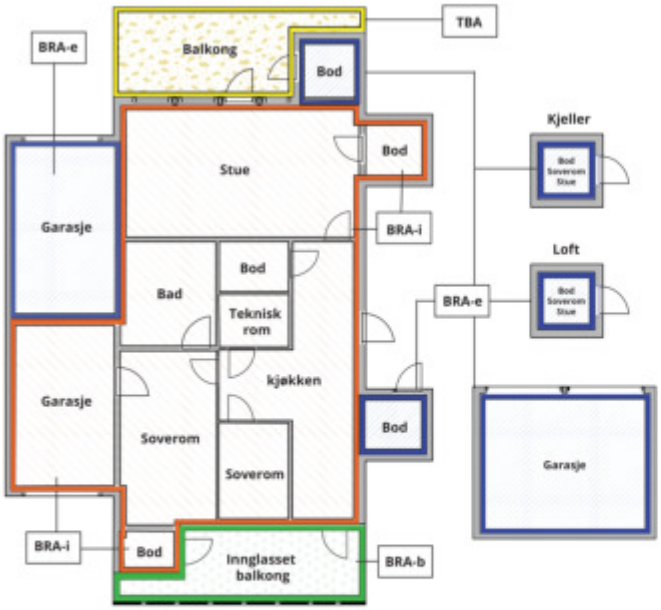
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	84		13	97	
Fellesareal loft		3		3	
Fellesareal kjeller		3		3	
SUM	**84**	**6**	**13**		
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue		
Fellesareal loft		Bod	
Fellesareal kjeller		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 6,7 kvm.
-Toalettrom, 1,6 kvm.
-Kjøkken/spisestue, 17,1 kvm.
-Bad, 4,1 kvm.
-Soverom, 8,1 kvm.
-Soverom 2, 8,1 kvm.
-Stue, 23,1 kvm.
-Soverom 3, 10,8 kvm.

Innglasset balkong, 12,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod loft: 3,4 kvm.
- Bod Kjeller: 3,1 kvm
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	84	13

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Nordre Toppe 51

Hjemmelshaver
Toppe Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Shahnaz Shefa Amin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
109

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250086

Selger 1 navn
Shahnaz Shefa Amin

Gateadresse
Nordre Toppe 51

Poststed	Postnr
Mjølkeråen	5136

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Raffi Shahnaz Amin

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250086

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flis på vegger, byttet ut dusj hjørne med badekar, nye baderomsmøbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har avtale med ladeanlegg leverandør som andelseiere kan bestille.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget har inngått avtale med Balkong entreprenør om inn glasset veranda og varmepumpe i stuen
Arbeid utført av	Balkong entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250086

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: på grunn av inn glasset veranda, nye vinduer.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250086

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250086

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shahnaz Shefa Amin	0d3c97fe9bad202ae17d4581bcfc56ae2722bd83	30.07.2025 20:59:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136250086

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Gomes, Rafael
Nordre Toppe 51, 5136 MJØLKERÅEN

Vår ref.: 0472-1-103, Christian Jarland
Dato: 17.06.2025

Deres henvendelse av 17.06.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 103 i Toppe Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Toppe Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953955083
Seksjons-/andelsnr.:	103
Seksjons-/andelseier:	Gomes, Rafael
Adresse:	Nordre Toppe 51, 5136 MJØLKERÅEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	89405108

Fellesutgifter:

Nye innglassede balkonger	1 300,00	Månedlig
Renhold/Boss	175,00	Månedlig
TV og Internett	379,00	Månedlig
Felleskostnader	4 977,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 831,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-30
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	36 809,63
Total saldo lån:	17 856 362,00
Innfrielsesdato:	01.04.2031

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-40
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	21 716,83
Total saldo lån:	10 534 821,00
Innfrielsesdato:	01.01.2032

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13521164-50
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	15 708,28
Total saldo lån:	7 620 093,00
Innfrielsesdato:	01.04.2032

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267299901
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken - Energiopt. avdragsfritt til 311227
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,59%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	710 066,81
Total saldo lån:	344 453 253,00
Innfrielsesdato:	30.12.2063

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267308439
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken - Tak
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	18 109,45
Total saldo lån:	8 784 894,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049

Fellesgjeld pr. 17.06.2025: 802 410,99

Total fellesgjeld for Toppe Borettslag pr. 17.06.2025: 389 249 423,00

Kontaktinformasjon til styret

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

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	711 810
Andel formue pr 31.12.2024	0

Bygning/eiendom

Byggeår	1973
Gårds-/bruksnr:	183/12

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

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

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

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

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

Elektrisk oppvarming.

Borettslaget tilbyr lademulighet på de fleste parkeringsplassene. Borettslaget har inngått ny avtale med Ohmia Charging f.o.m. 01.04.23, de skal da sørge for lademulighet på absolutt alle parkeringsplasser i borettslaget.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING GF
17.06.25

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

I TOPPE BORETTSLAG 2025

Styret i Toppe Borettslag innkaller til Ordinær Generalforsamling

Tirsdag 17.06.2025, klokken 18:00 - 20:30

Salhushallen,

Salhusvegen 230

5107 Salhus

Fremmøte for registrering starter klokken 17:00

Buss fra Støbotn mot Salhus kl.16.48

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

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

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

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

Parkering:

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

Møterett:

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

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

Stemmerett:

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

Fullmakt:

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

Stemmeregler:

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

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

1 Dagsorden:

1 Åpning og konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Antall fremmøtte, godkjenning av fullmakter, antall stemmer representert
   c. Godkjenning av innkalling
   d. Godkjenning av dagsorden
   e. Valg av protokollunderskrivere: møteleder og to andelseiere
   f. Valg av tellekorps: tre andelseiere

2 Saker til beslutning:
   a. Godkjenning av årsmelding for 2024
   b. Godkjenning av årsregnskap for 2024
   c. Informasjon om budsjett for 2025
   d. Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

4 Innkomne saker til beslutning

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

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

Valgkomiteen 2025

Valgkomiteens innstilling:

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

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

De stiller alle til gjenvalg.

6 Orienteringssaker

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2024

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2024

Forretningsfører BOB (Kristine Holten) redegjør for årsregnskapet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024

2.3 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

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

3 Innkomne saker til beslutning:

Komplett lister over innkomne saker er vedlegg til innkallingen.

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

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

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

Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak.

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

Styrets anbefaling:

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

3.2 **Forslag til vedtak fra styret:**

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

3.3 Mistillitsforslag mot styrets leder:

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

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

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

Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak.

3.4 Ekstern styreleder:

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

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

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

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

3.5 Uteromsutvalg:

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

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

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

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

Styret anbefaler forslaget til vedtak.

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

3.6 Vedtektsendring (kvalifisert flertall):

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

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

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

3.7 Informasjonsflyt:

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

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

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

3.8 Varmepumper – refusjonsordning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg nr.2

3.12 Forslag til vedtak:

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

4 Valg:

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

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

4.2 Redegjørelse fra valgkomiteen.

4.3 Eventuelle forslag til kandidater utover valgkomiteens innstilling.

Eventuelt: Presentasjon av kandidater før avstemming.

Eventuell avstemming skjer skriftlig.

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

5 Orienteringssaker (spørsmål fra andelseiere):

5.1 Vedlikeholdsplan:

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

5.2 Utbetalinger til styremedlemmer:

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

5.3 Avtalen med Vestpark AS

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

5.4 Tidligere daglig leder Eirik Tonning:

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

5.5 Oppslutning / fremmøte til generalforsamling:

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

5.6 Vedtekter:

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

5.7 Rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal:

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

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

5.8 Plassering av el-sparkesykler – husordensregler:

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

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

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

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

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

Ingen flere saker til behandling.

6 Vedlegg

6.1 Årsregnskap 2024

6.2 Budsjett 2025

6.3 Innmeldte saker - fulltekst

6.4 Fullmaktsskjema

Toppe Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Toppe Borettslag

Lilly Ekroll
Styrets leder

David Macharia Wanjama
Styremedlem

Stig Strømmen
Styremedlem

Viktoriya Slåen
Nestleder

Gunn Fluge Herland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	13
Gjennomsnittlig antall årsverk:	5,85

:

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

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

Note 12 - Bygninger

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 16 - Disponible midler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-472 Årsregns...

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

Identification

bankID Strømmen, Stig

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

Identification

bankID Wanjama, David Macharia

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

Identification

bankID Herland, Gunn Fluge

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

Identification

bankID Ekroll, Lilly

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

Identification

bankID Slåen, Viktoria

Signicat

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

Årsmelding kladd

2 - Informasjon fra styret 2023

2.1 - Lagets virksomhet

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

2.2 - Styrets sammensetning

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

Nestleder: Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43,

Styremedlem: Gunn F Herland, Nordre Toppe 35

Styremedlem: David Macharia, NordreToppe 52

Styremedlem: Stig Strømmen, Marikollen 22

Varamedlem: Juma Nils Mutabazi, Nordre Toppe 11

Varamedlem: Rosa Ivorra, Marikollen 26

2.3– Årsrapport for 2024

2.3.1 |Økonomi vedrørende opptgradering av balkonger

LEGG INN BUDJETT FRA BE

2.3.2 –Gjeldende refusjonsatser ved oppussing av bad

Det er fattet vedtak på følgende refusjons satser:

Rør i rør kr. 15 000,-

Sluk: inntil kr. 6000,-

Egenandel for skifte av varmtvannsbereder er kr. 5000,-

2.3.3 - Avtaler

Borettslaget har fortsatt disse avtalene:

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

2.3.4 - Drift

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

2.3.5 - Annet

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

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

2.3.6 - Trimlokalet

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

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

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

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

2.3.7 - Kommende periode

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

2.4 - Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret hatt 47 ordinære styremøter.

Parkeringsutvalget: 24

Øvrige møter: 15

Innlåsing med politi/sykebil: 4

Informasjonsmøter: 11

Bygge møter: 15

Vernerunder: 24

Overlevering vedrørende ferdigstilling av oppgradering balkonger: 11 bygg

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

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

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

2.5 - Arrangementer

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

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

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

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

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

Gjenbruksmarked

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

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

Kaffe /te og lett bevertning

2.6 – Oppgradering

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

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

2.7 - Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har vært KPMG.

2.8 - Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

Samt 1 utleieleilighet.

TBL har to forsikringer:

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

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandeler ved skader har i 2024 utgjort kr.12.000

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

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

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

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

Borettslaget eier også en utleieleilighet i Nordre Toppe 60.

2.9 - Borettslagets lån og lånevilkår

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

Viser til vedlagt regnskap.

Vedlegg 1

Note 11 - Rehabilitering 150 enheter

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

2.364.123

Vedlegg 2 A

Norlandia
BARNEHAGENE

Erstatningsareal:

Alternativ 1

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



Vedlegg 2B

Norlandia
BARNEHAGENE

Alternativ 2

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



1

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

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

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

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

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

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

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

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

Uløste forsvinninger av verktøy og anleggsutstyr

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

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

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

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

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

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

Endringer i roller knyttet til rehabilitering og driftsavdelingen

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

Status i saken mot tidligere daglig leder.

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

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

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

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

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

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

Dette til orientering. Mvh. Styret i Toppe Borettslag

Referat etter Informasjonsmøter i Toppe Borettslag april 2025.

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

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

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

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

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

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

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

Lamper og balkongskyvedører er installert i alle leiligheter

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

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

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

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

Dersom man har spørsmål, ta kontakt med styret!

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

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

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

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

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

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

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

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

2. **Second opinion**

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

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

Advokatfirmaet Raftevoll AS
Helene 28, 5131 Nybø g
Tlf.: 55 18 43 12
post@raftevoll.no
www.raftevoll.no

NO 998 578 957 MVA

Adv. Cathrine Carlsen Raftevoll
advokat@raftevoll.no
Mob. 911 31 343

Adv. Håkon Hauken
hakon@raftevoll.no
Mob. 940 43 183

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

3 Generalforsamlingen

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

3. Hovedforhandling

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

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

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

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

4. Avslutning av sak.

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

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

Bergen 26.03.25
Cathrine Celsea - Raftevoll
notarius

Arbeidstilsynet

VÅR DATO
21.12.2020

VÅR REFERANSE
2020/42686

DERES REFERANSE

VÅR SAKSBEHANDLER

TOPPE BORETTSLAG
Postboks 7280
5020 BERGEN

Orgnr 953955083

Tilsynsrapport for TOPPE BORETTSLAG org.nr. 953955083

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

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

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

Oppsummering av tilsynet

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

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

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

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

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

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

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

Av tilsynssamtalene fremgår følgende oppsummering:

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

Om driftsavdelingen

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

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

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

Avviklingsprosess

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

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

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

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

Arbeidsoppgaver

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

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

De ansatte sier de opplever følgende:

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

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

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

Ansatte i driftsavdelingen opplever dette som bevisste handlinger.

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

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

Kompetanse- og opplæringsbehov

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

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

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

Daglig leder

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

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

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

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

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

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

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

Teamleder drift

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

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

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

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

Arbeidstilsynet vil varsle pålegg om stillingsbeskrivelse for teamleder drift.

Administrativt ansatt

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

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

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

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

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

Ny administrativt ansatt

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

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

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

Bruk av innleie/eksterne aktører

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

Nor Cor Slawosz Bach

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

KM Bygg Service AS

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

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

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

Varsel om pålegg

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

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

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

#2 Pålegg - Opplæring - generelt

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

Innen 01.03.2021 må dere sende oss:

Arbeidstilsynet vil lukke pålegg når vi har mottatt følgende dokumentasjon:

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

Dette står i regelverket:

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

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

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

Dette har vi funnet hos dere:

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

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

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

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

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

Innen 01.04.2021 må dere sende oss:

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

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

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

Dette står i regelverket:

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

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

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

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

Dette har vi funnet hos dere:

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

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

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

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

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

Innen 01.04.2021 må dere sende oss:

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

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

Dette står i regelverket:

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

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

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

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

Arbeidstakerne og deres tillitsvalgte skal medvirke i arbeidet.

Dette har vi funnet hos dere:

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

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

#5 Pålegg - Toppe Borettslag

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

Innen 01.02.2021 må dere sende oss:

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

Dette står i regelverket:

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

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

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

Dette har vi funnet hos dere:

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

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

Send dokumenter eller kommentarer via eDialog

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

Gi informasjonen videre til verneombudet

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

Mer informasjon?

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

Med hilsen
Arbeidstilsynet

Jens Erik Romslo
seksjonsleder

Dette brevet er elektronisk signert.

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

Saker til Generalforsamlingen 28. mai 2025 i Toppe Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toppe, 03.04.2025

Med vennlig hilsen

Sindre Stephen Corneliussen Herstad

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

Det er for oss i styret en selvfølge.

Saker til Generalforsamlingen 28. mai 2025 i Toppe Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toppe, 03.04.2025

Med vennlig hilsen

Sindre Stephen Corneliussen Herstad

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

Det er for oss i styret en selvfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Se svar under punkt 1

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

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

Det ble vurdert flere selskaper, se svar under pkt 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deler kan leveres i levetiden på balkongene

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

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

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

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

Arild Midttun som er vår fagkyndige, vurdere dette vedlikeholdet.

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

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

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

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

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

Dette var en personalsak som tidligere Dagligleder håndterte.

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

Renter er noe alle må betale på lån til banken.

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

Det er regulert av sentralbanken som vedtar styringsrente i Norge.

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

Dette vil fremgå av regnskapet som føres av vår regnskapsfører BOB

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

Byggherre gruppen fremfører slike saker sammen.

Om vedlikehold i borettslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emne: Forslag til generalforsamling

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

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

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

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

Mvh
Geir Andersen
Nordre Toppe 56

Sak til generalforsamlingen 28.05.25

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

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

Fra Inger Johanne Vågenes MK24

Styret svarer:

Dette var et godt forslag.
Styret vil undersøke mulighetene.

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

Mvh Lene Drotningsvik

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

Styret vil undersøke om dette lar seg gjennomføre.

Annette Rysjedal

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

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

Hei,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag:

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

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

Mvh
Synne Grimen Hammervoll

Spørsmål til Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hilsen Elisabeth

Svar: Det må en komme tilbake til.

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

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

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

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

  Hvordan ligger dette ann?

  5,49 % er rentesatsen nå

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

  hva utgjør denne innglassing i forbedret U-verdi?

  Dette må gjennomsnitts beregnes og utredes nærmere.

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

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

Vennlig hilsen

Haakon Halsvik

Hei,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Niclas Mjelstad

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

Mvh Steinar Egil Wiik
Nordre Toppe 60, 5136 Mjølkeråen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen
Eva Benedicte Danielsen Norman

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

Toppe, den 09.06 2025

Lilly Ekroll	Viktoria Slåen
Styreleder	Nestleder
Signatur	Signatur

Fullmakt

Toppe Borettslag

Ordinær Generalforsamling, Tirsdag 17.06.2025 i Salhushallen kl.18.00

Fullmakt gitt til: _____ (Blokkbokstaver)

Fra Andelseier: _____ (Blokkbokstaver)

Adresse: _____ (Blokkbokstaver)

Andelsnummer: _____

_____

Andelseiers underskrifter

PROTOKOLL GF
17.06.25

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 17.06.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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

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

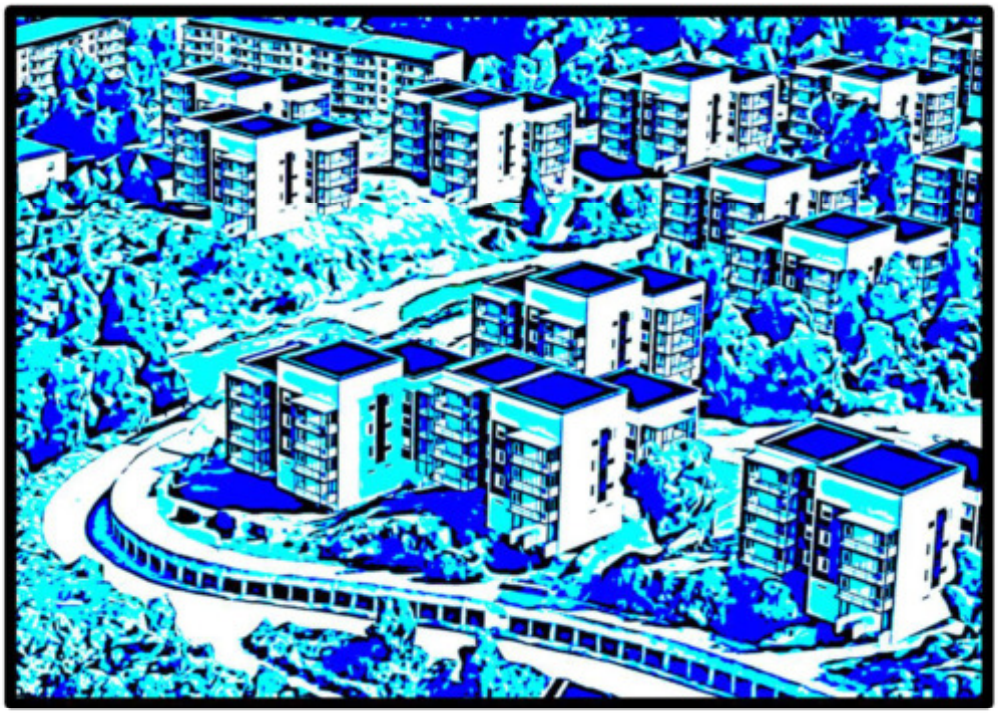
Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

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

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

17. juni 2025



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

Dagsorden ble godkjent.

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

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

2 Saker til beslutning:

Årsmelding for 2024 ble enstemmig godkjent.

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

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

Årsregnskap for 2024 ble godkjent med 145 stemmer.

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

3 Redegjørelse fra styrets leder

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

4 Innkomne saker til beslutning

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

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

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

Forslaget ble vedtatt med mer enn 80 stemmer.

3.3 Mistillitsforslag mot styrets leder

Forslaget falt med 14 stemmer.

3.4 Ekstern styreleder

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.5 Uteromsutvalg

Forslaget ble vedtatt med 99 stemmer

3.6 Vedtektsendring (kvalifisert flertall): Uavhengig valgkomite

Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall og falt.

3.7 Informasjonsflyt, informasjonsskjermer

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.8 Varmepumper - refusjonsordning

Forslaget ble vedtatt med 86 stemmer

3 .9 Vikarordning styremedlemmer

Forslaget ble vedtatt med 115 stemmer

3.10 Forlenget medlemskap i bygge gruppen

Forslaget ble vedtatt med 117 stemmer

3 .11 Tilbakestilling av lekeområdet til barnehagen i NT 3

Forslaget ble vedtatt med 120 stemmer

3.12 Kostnadsbegrensning styremøter. Vedtektsendring. (Kvalifisert flertall)

Forslaget ble vedtatt med 130 stemmer

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

4 Valg

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

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

Styrets sammensetting ser etter dette slik ut:

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

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

5 Orienteringssaker

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

5.1 Vedlikeholdsplan

5.2 Utbetalinger til styremedlemmer

5.3 Avtalen med Vestpark AS

5.4 Tidligere daglig leder Eirik Tonning

5.5 Oppslutning/ fremmøte til generalforsamling

5.6 Vedtekter

5.7 Rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal

5.8 Plassering av el-sparkesykler- husordensregler

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

5.10 Eventuelt salg av tomter i forbindelse med bybaneutbygging til Åsane

6 Aksjonspunkter til oppfølgning fra styret

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

6.2 Revisorberetning ettersendes til samtlige andelseiere.

6.3 Det utarbeides oversikt over anleggsmidler og verktøy.

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

6.5 Planlegging for tilbakeføring av lekeområdet til barnehagen forberedes.

6.6 Vedtekter ajourføres og distribueres til forretningsfører og andelseierne.

6.7 Vedlikeholdsplan utarbeides og gjøres kjent for andelseierne.

6.8 Styret fordeler vedtatt godtgjørelse mellom medlemmene.

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

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

7 Avslutning

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



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

VEDTEKTER

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.

HUSORDENSREGLER

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.

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 183/12/0/0
Utlistet 17. juni 2025

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, båndleggingerog 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.10.1969		99,6 %
51000000	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1967		0,4 %
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		< 0,1 % (83365,4 m²)

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

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	66,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	29,3 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S9	4,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,4 %

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
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
15490002	31	ÅSANE. GNR 183 BNR 2, 88, NORDRE TOPPE	3	200811300
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	-
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
183/269	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

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
182/576	139649079-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.06.2014	201419495
182/98	9487077-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.04.2025	202510189

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 17. juni 2025

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

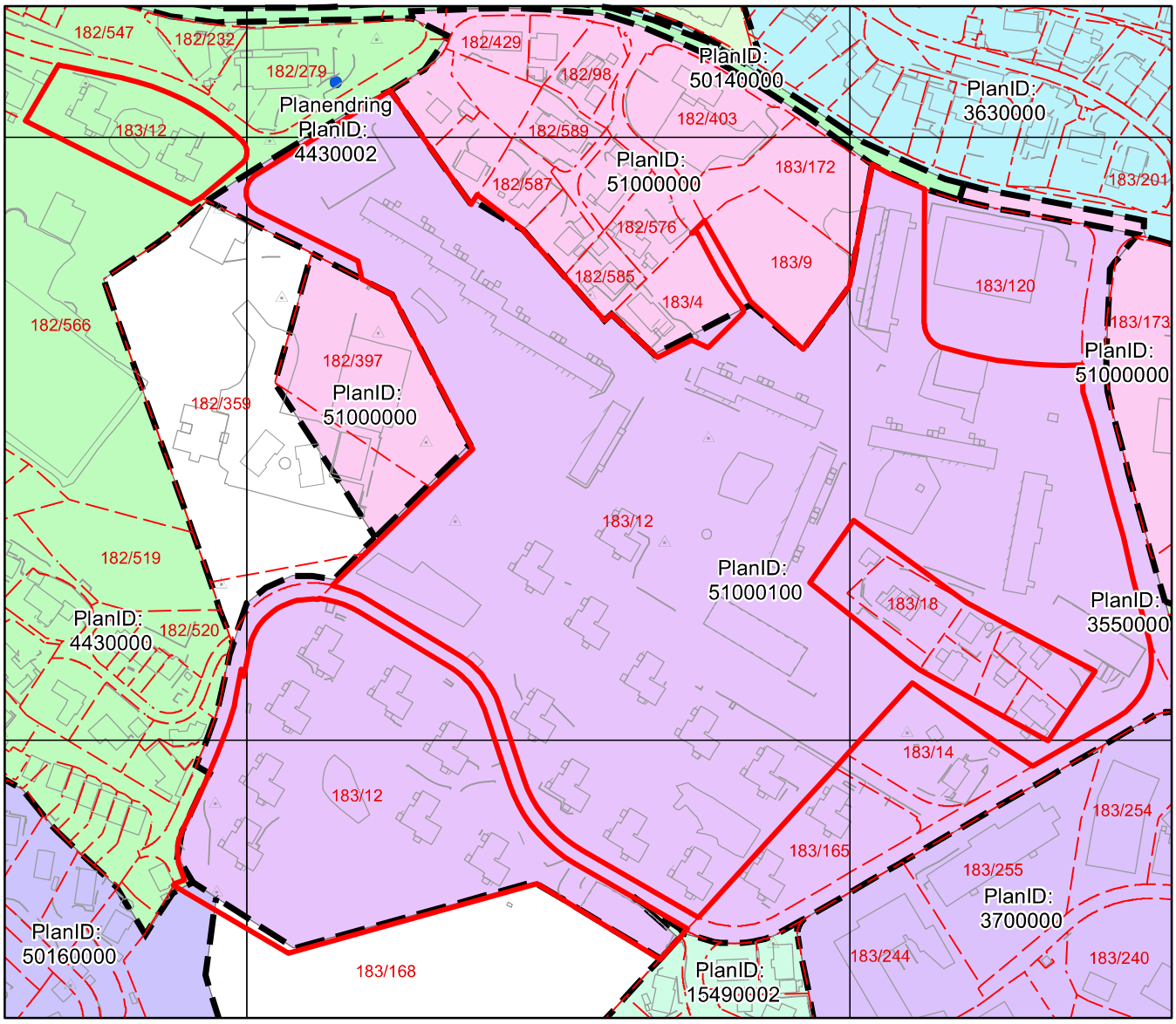
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0
Dato: 17.06.2025 Adresse: Nordre Toppe 51 m.fl.

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:
15490002, 4430000, 50140000, 50160000, 51000000, 51000100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

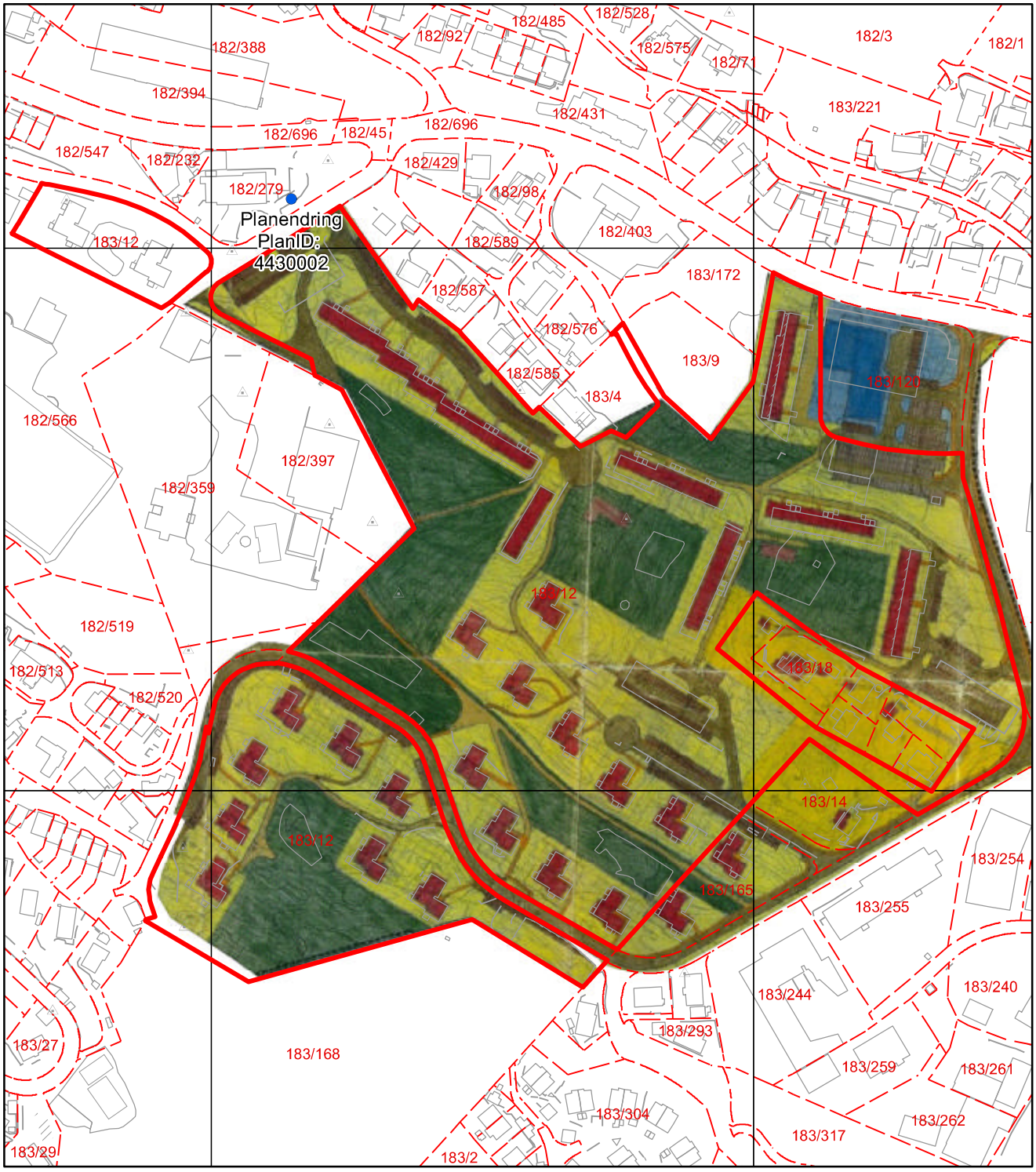
Arealplan-ID: 51000100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0
Dato: 17.06.2025 Adresse: Nordre Toppe 51 m.fl.

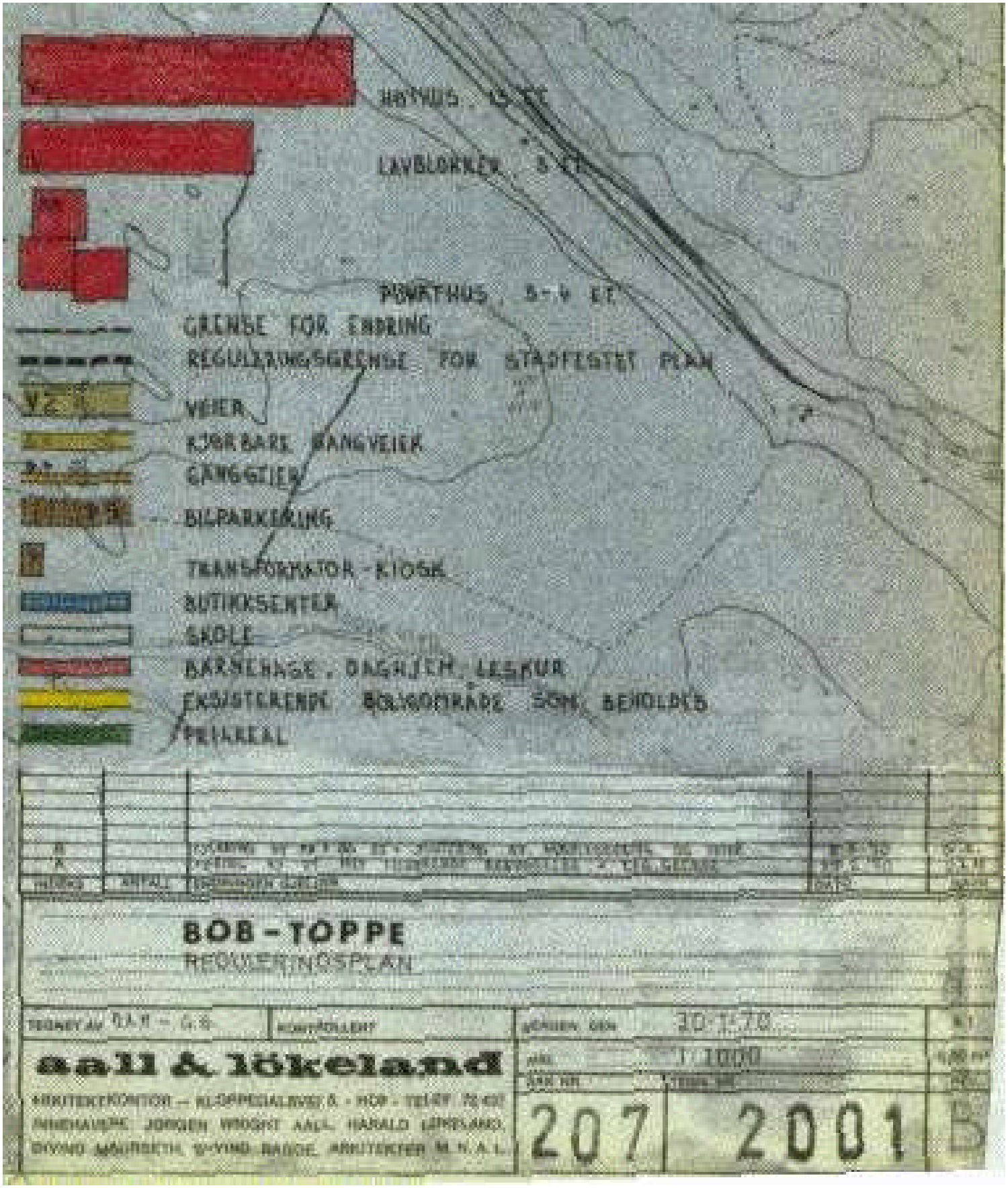
BERGEN KOMMUNE

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601





BOB - TOPPE

REGULERINGSPLAN

TEGNET AV T.A.H. - G.S.	KONTROLLERT	DATO 30.1.70	A1
aall & lökeland		MÅL 1:1000	
ARKITEKTKONTOR – KLOPPESALLEVEIEN 6 – HOP – TELEFON 72 40 01			
INGEBRIGT JØRGEN WRIGHT AALL HARALD LØKELAND			
ØYVIND MØRSETH ØYVIND RAGDE ARKITEKTER M.N.A.L.			
		207	2001 B

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4430000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0
Dato: 17.06.2025 Adresse: Nordre Toppe 51 m.fl.

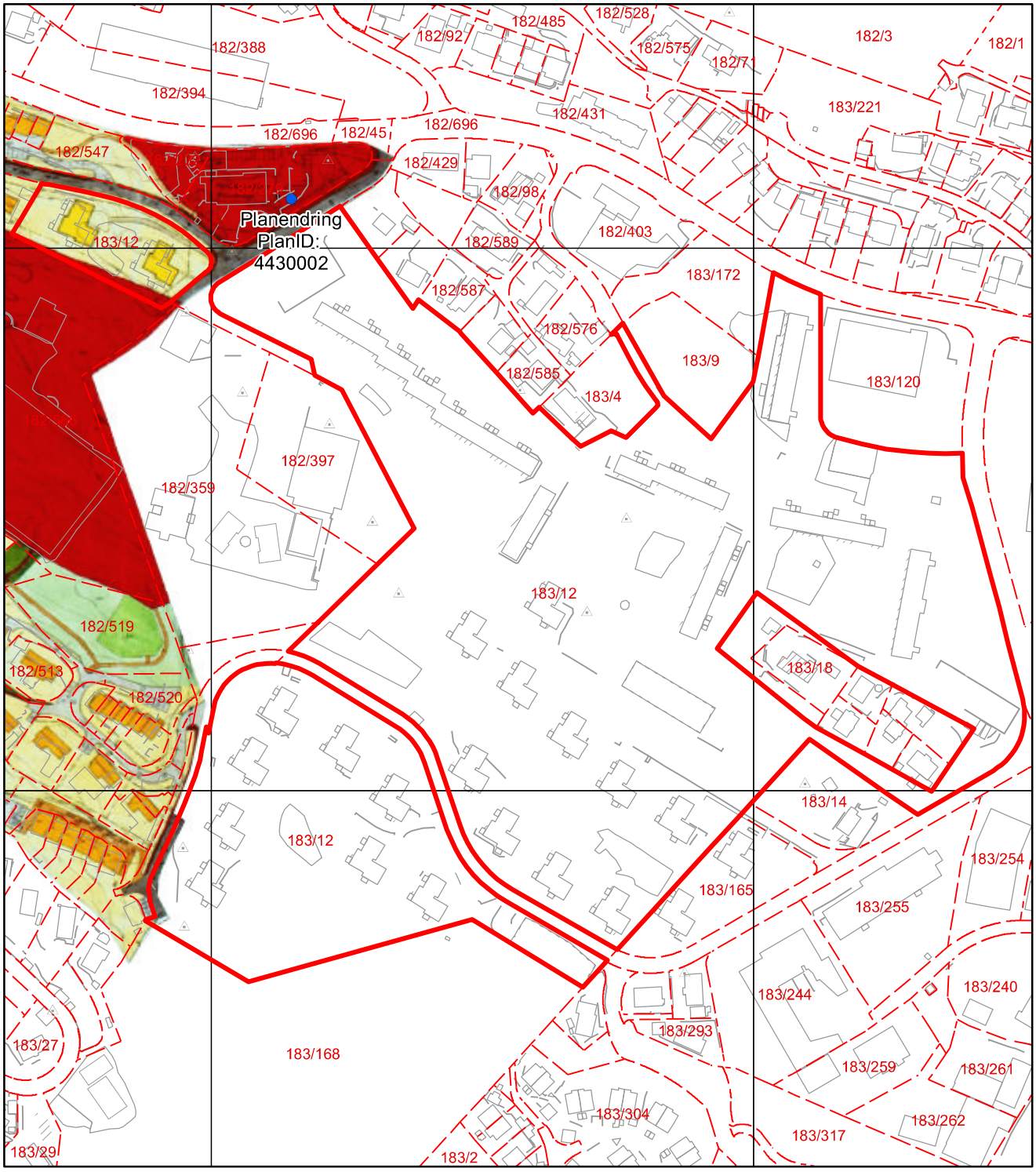
BERGEN KOMMUNE

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDER

- boliger
- off. bygn.
- almennyttig formål

- planens begr. linje
- byggegrense
- tomtegrense
- frisiktlinje

TRAFIKKOMRÅDER

- off. kjörevei
- off. fortau-gangsti
- off. parkering

FRIOMRÅDE

- park, turvei, lek

0 10 20 30 40 50 m

ANDRE BESTEMMELSER

- felles kjörevei
- felles gangvei, gangsti
- G / P garasje, park., felles
- småhus 1-2 etq.
- eksist. beb.
- fellesareal for tomter syd for skole. utskilt fra gnr. 82 bnr. 3
- lekeplasser

ÅSANE. Sandalsåsen - Mjölkeråen

Forslag til reg plan for del av gnr. 82 bnr. 3 m.fl.

Plan.: NMH

Tegn.: bkt

Dato: 8-7-1976

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr.: R-5 443

Tegn. nr.: 3.11-12

Rev.: 1-12-76, 18-2-77

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. desember 1976 og 29. april 1977.

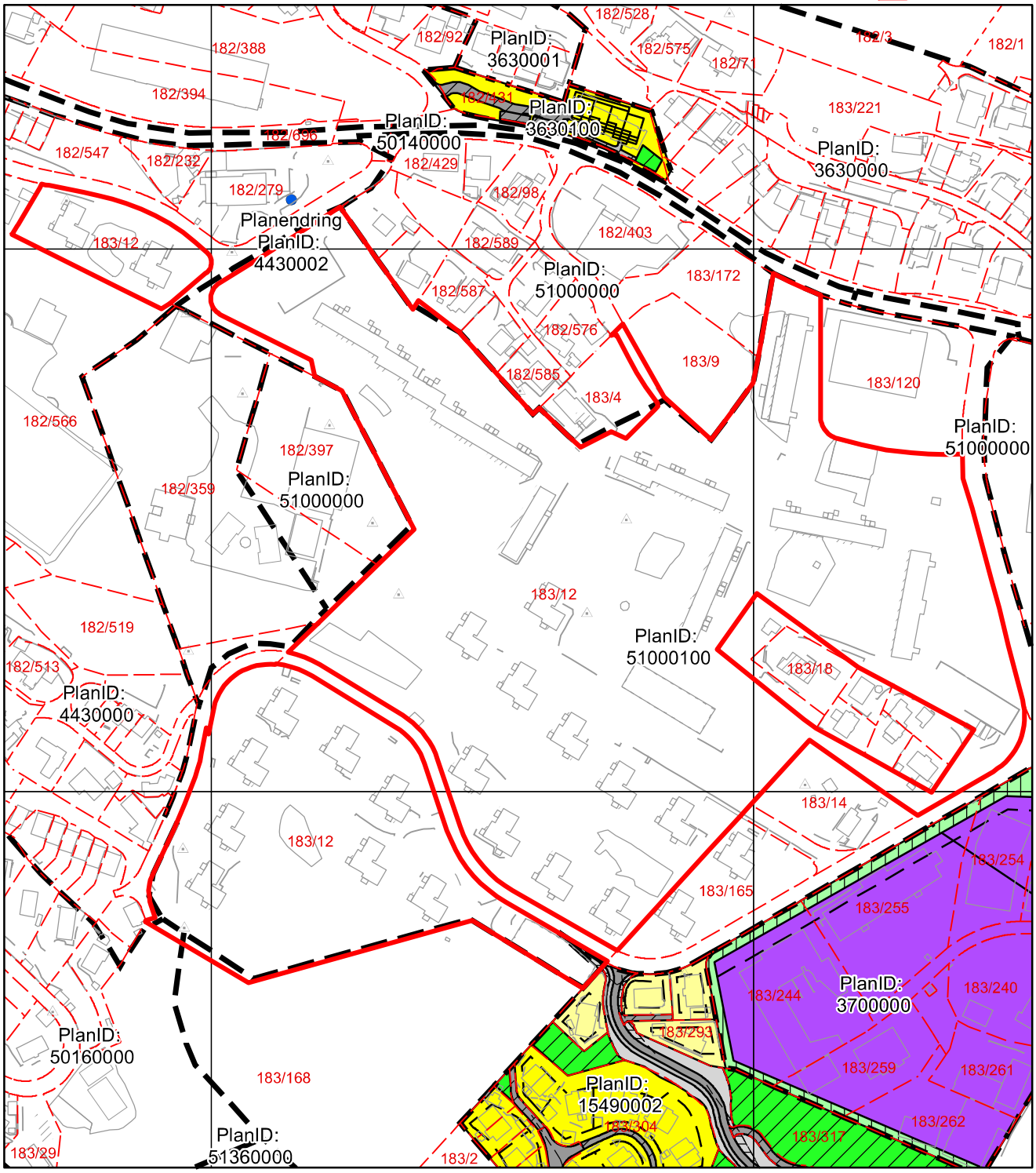
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0
Dato: 17.06.2025 Adresse: Nordre Toppe 51 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Parkbelte i industristrøk

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

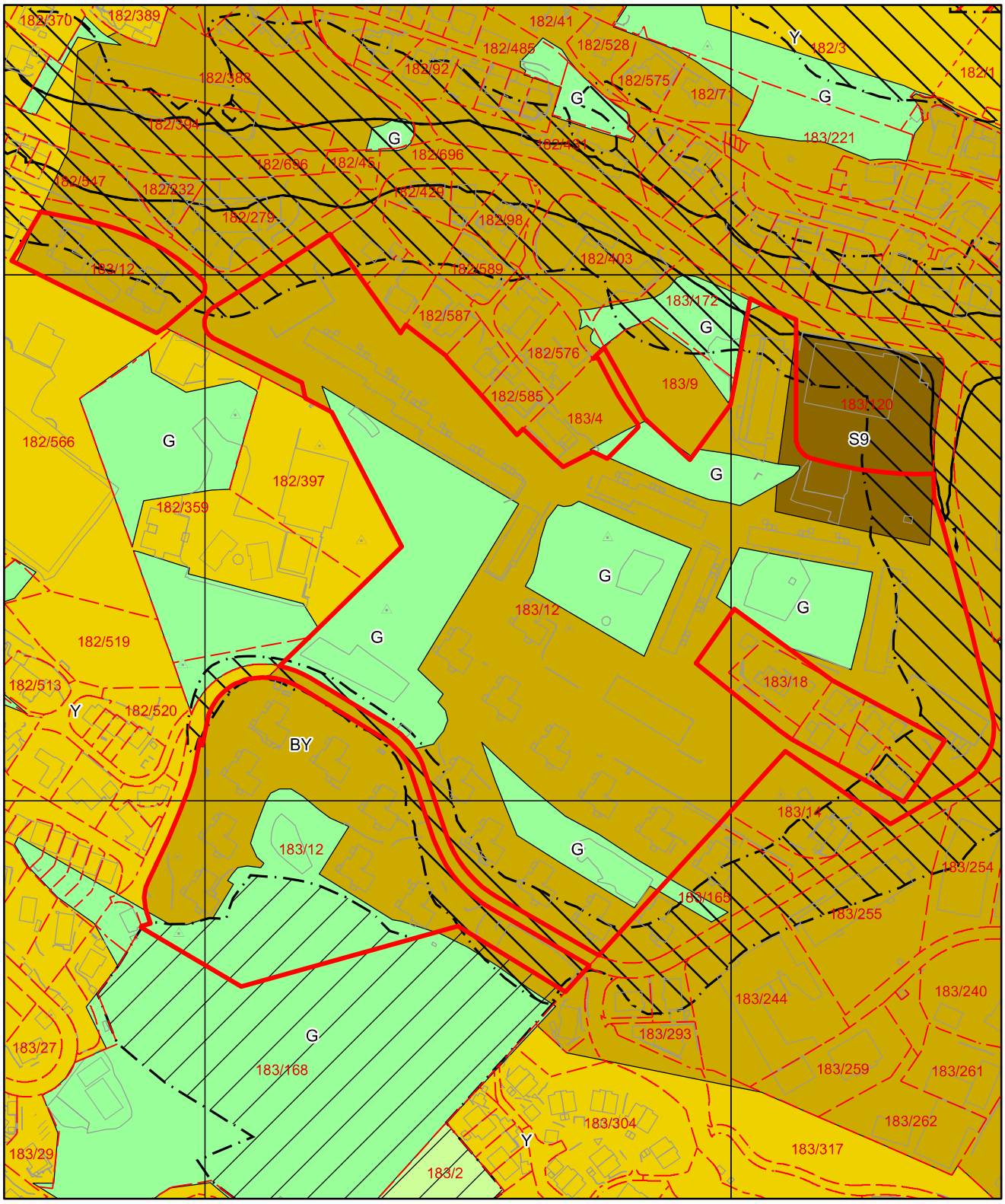
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 17.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0
Adresse: Nordre Toppe 51 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BASISKART

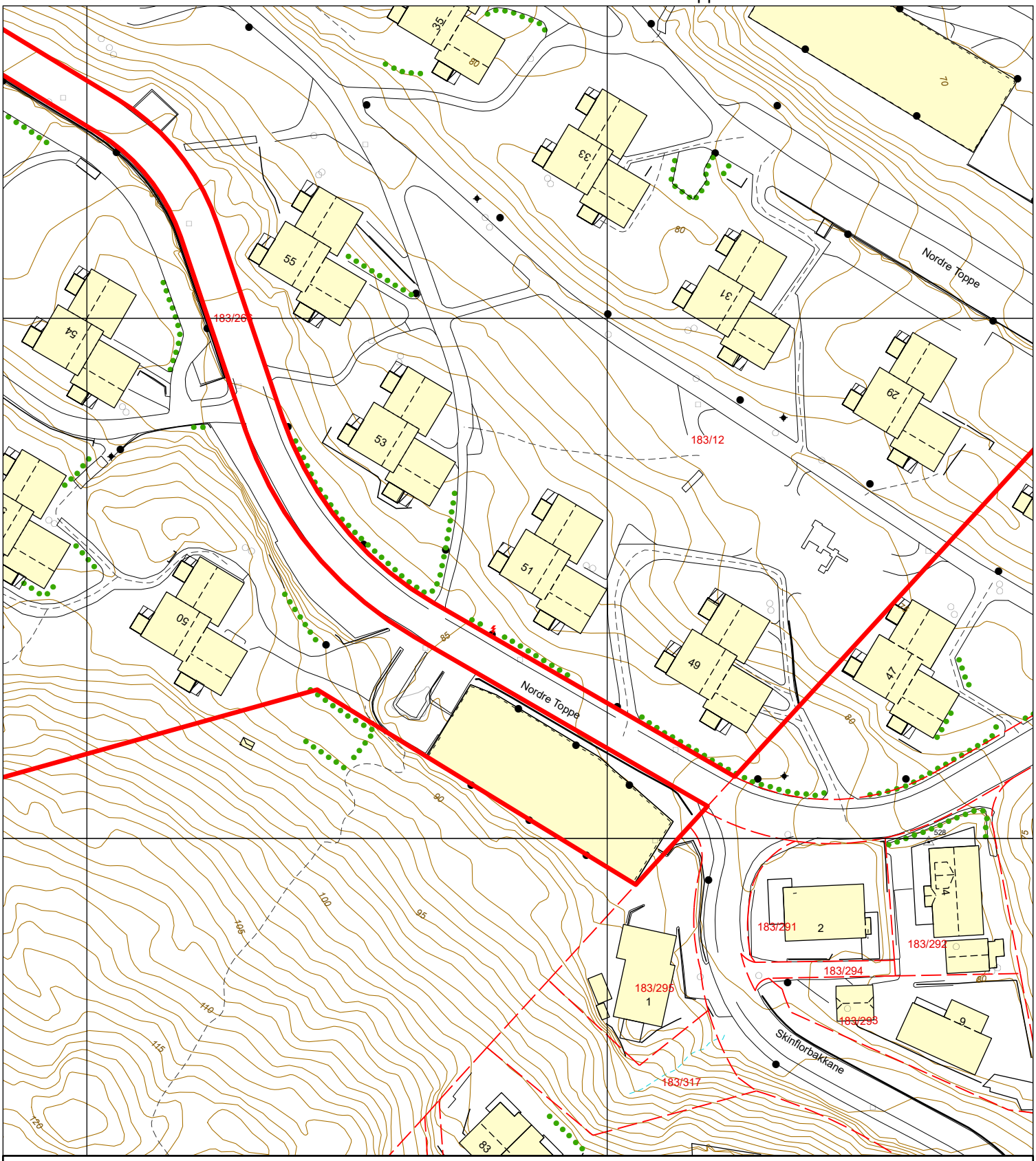
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/12/0/0
Adresse: Nordre Toppe 51 m.fl.

N



Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum	
Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk	
Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt	
Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker	

VEISTATUSKART

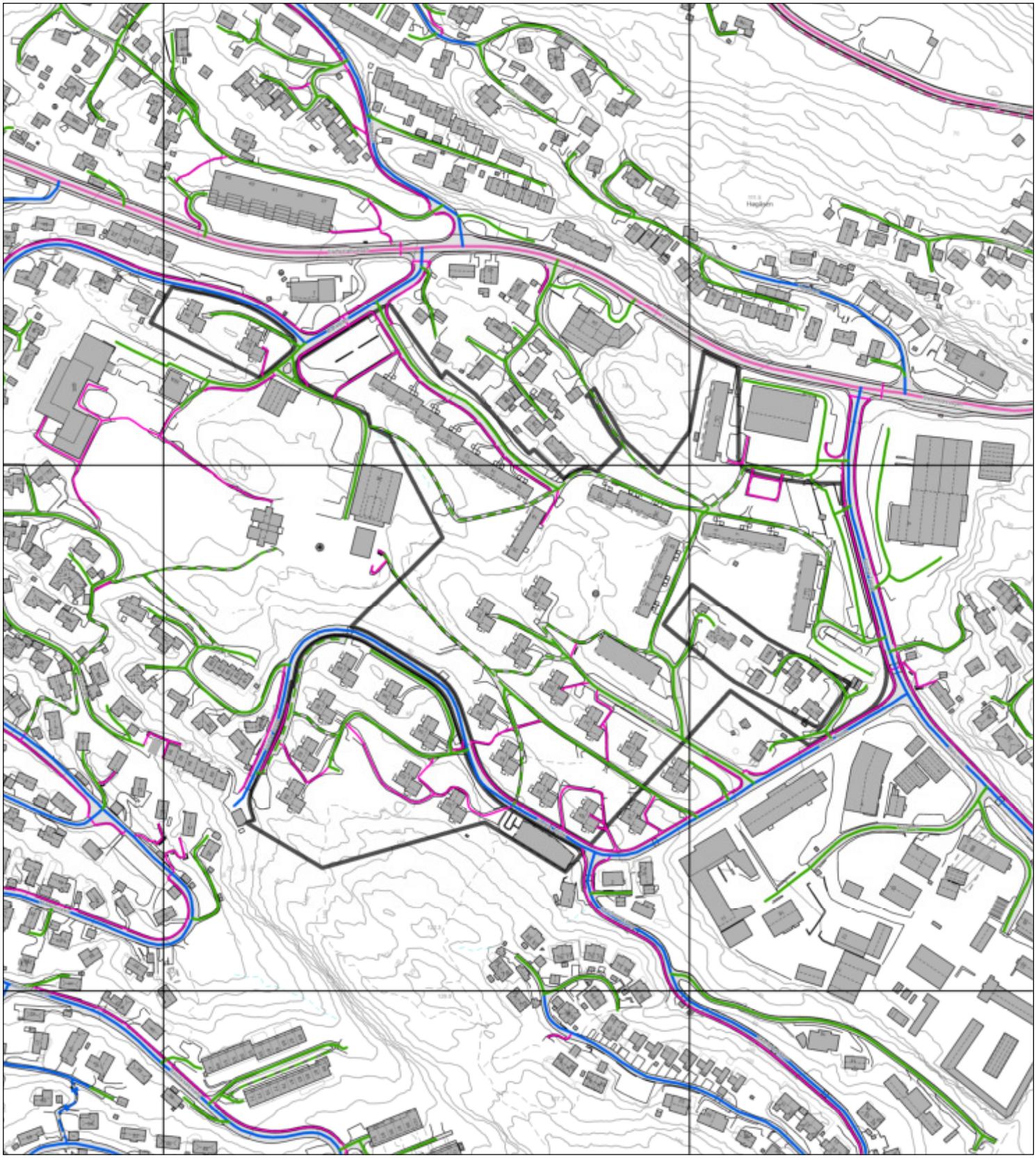
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/12/0/0
Adresse: Nordre Toppe 51, 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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2
5355 KNARREVIK

Vår referanse: BYGG-2022/28129-32
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 30.08.2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 183 Bnr 12

Adresse :

Tiltakshaver : TOPPE BORETTSLAG

Tiltaket : Påbygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for Nordre Toppe 51 og 53 mottatt 29.08.24 og tillatelse datert 14.02.23.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
30.11.23 - To punkthus: Nordre Toppe nr. 27 og 29.
07.03.24 - To punkthus: Nordre Toppe nr. 31 og 33.
16.05.24 - To punkthus: Nordre Toppe nr. 47 og 49.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for Nordre Toppe 51 og 53, to punkthus som det har blitt utført rehabilitering på som omfatter etterisolering, utskiftning av vindu, asbestsanering, demontering av balkonger, etablering av nye balkonger og isolering av tak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 29.06.25, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: Nordre Toppe 55,35,37,39,50,52,54,56,58 og 60. Marikollen 32 og 34.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
TOPPE BORETTSLAG Postboks 7280 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nordre Toppe 51
Andelsnr. 103 Orgnr. 953955083 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0086

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91

E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater