

6 MIN FRA ÅSANE SENTER

Nordre Toppe 37

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 900 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

83728.9 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

3 866 339,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

8 031,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESBJELD

Kr 947 543,-

BYGGEÅR

1973

BRA-I/BRA TOTAL

83/96 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

E-post: hamza.choudhary@emera.no

Mobil: +47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023 og tidligere kåret til Årets Megler.



Flott 4-roms med 13m² innglasset balkong & nydelig sjøutsikt! Varmepumpe fra 2024. Ingen dok.avgift. Separat vaskerom

Emera eiendomsmegling v/Hamza Yousaf Choudhary har gleden av å presentere Nordre Toppe 37. En lekker 4-roms leilighet med gjennomgående fin standard og flotte kvaliteter. Her bor du i flotte omgivelser med umiddelbar nærhet til alt du skulle trenge. Bo behagelig og bekymringsfritt i et veldrevet borettslag

- Innglasset balkong på 12,7m² med nydelig utsikt og gode solforhold midtsommers
- 2 eksterne boder - Praktisk for ekstra oppbevaring
- Varmepumpe (2024)
- Ingen dok.avgift
- TV/internett og kommunale avgifter inkl. i felleskostnadene
- 6 min gange til kiwi og apotek
- 6 min gange til busstopp
- 6 min kjøring til Åsane senter og Horisont
- Kort gangavstand til flere barnehager og skoler

Innhold:

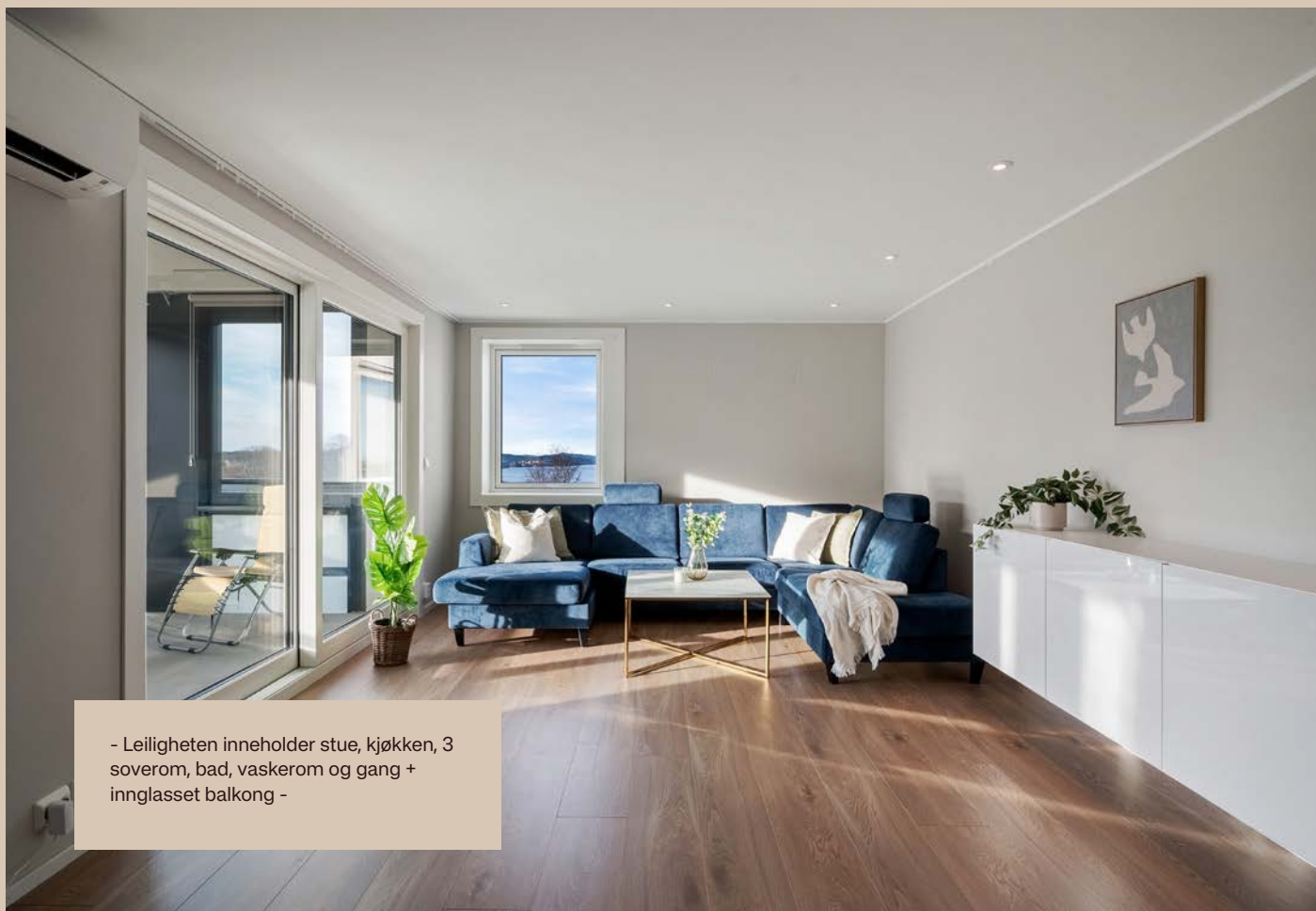
Entré, vaskerom, 3 soverom, bad, spisestue, kjøkken og stue











- Leiligheten inneholder stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og gang + innglasset balkong -



- Mye inkludert i felleskostnadene som bla. TV og internett, renhold, kommunale avgifter og eiendomsskatt -













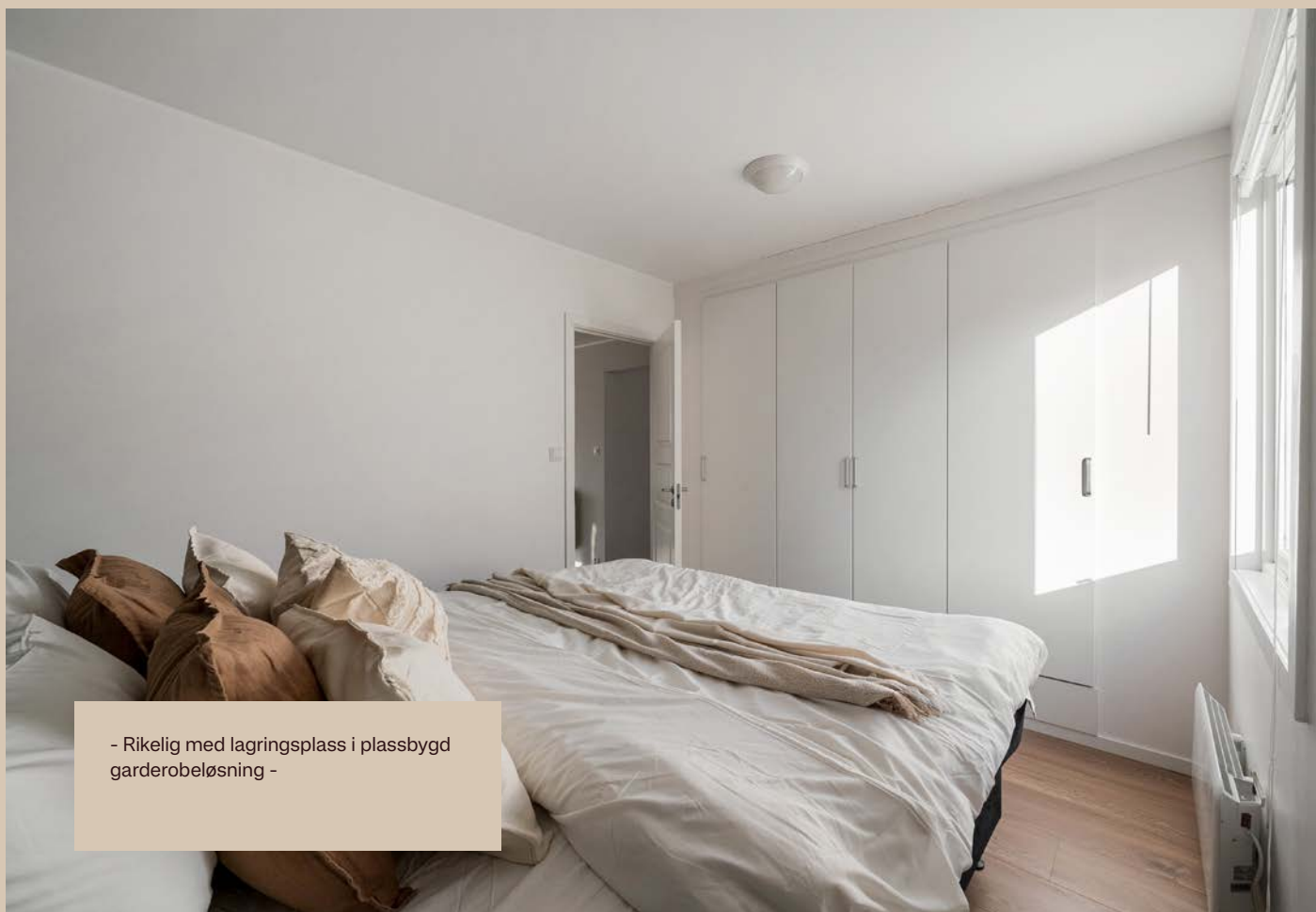








- Hovedsoverommet måler 10,8m² -



- Rikelig med lagringsplass i plassbygd garderobeløsning -





















Planteegning



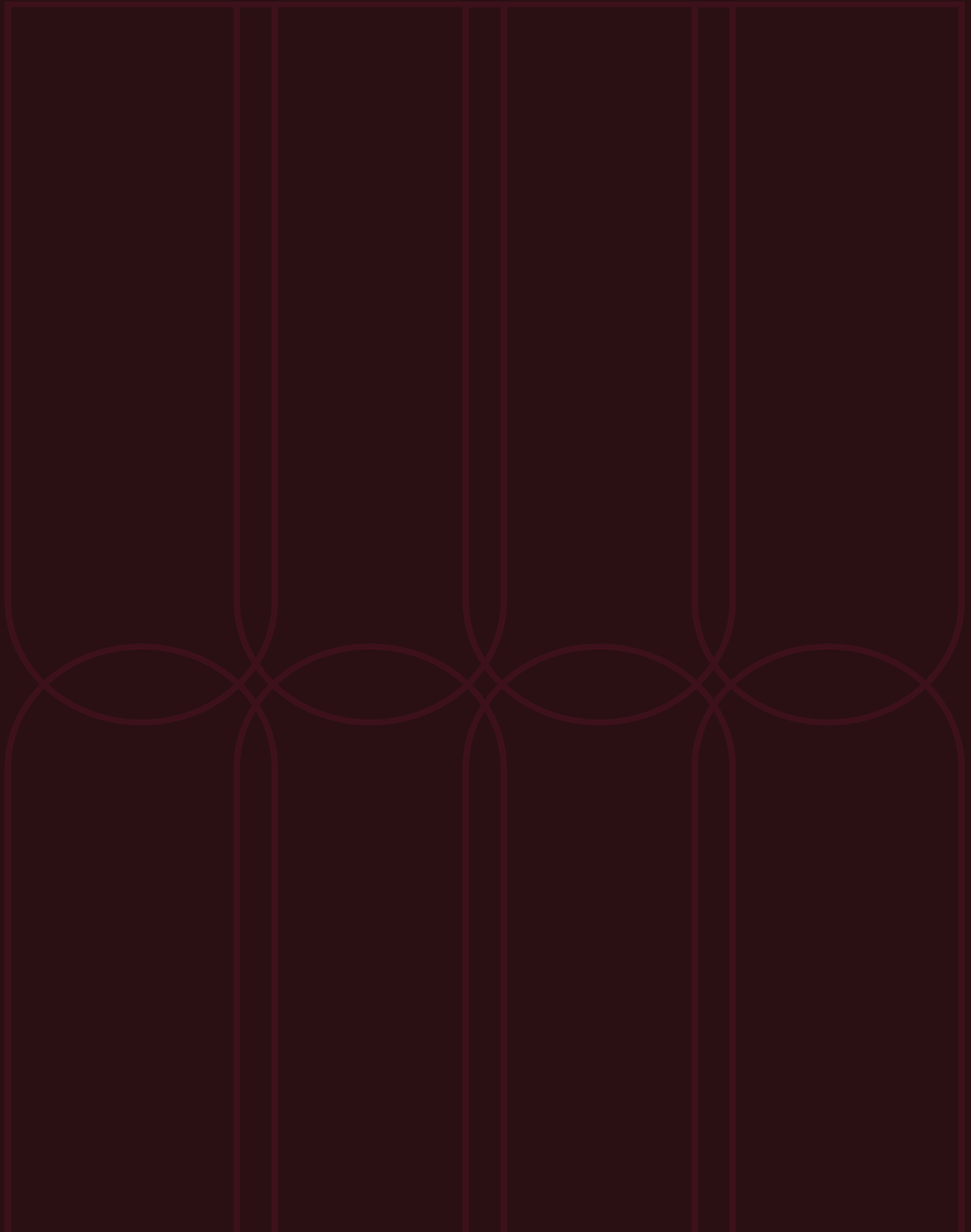
Nordre Toppe 37



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

NORDRE TOPPE 37

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 900 000

Omkostning kjøper

2 900 000,00 (Prisantydning)

947 543 (Andel av fellesgjeld)

3 847 543 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 857 039 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 866 339 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 866 339

Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 031,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv og internett, renhold, boss, kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift og vedlikehold, forretningsfører, styrehonorar, felles byggforsikring,

avdrag og renter på felles lån og fordeles på følgende måte:

Nye innglassede balkonger: kr 2 500,-

Renhold/boss: kr 175,-

TV og internett: kr 379,-

Felleskostnader: kr 4 997,-

På grunn av oppgraderinger i borettslaget og nye låneopptak, må ny eier forvente økning i andel fellesgjeld og månedlige fellesutgifter. En slik økning er ikke endelig beregnet og er pt. ikke varslet.

Borettslaget har tre lån som er avdragsfri frem til 30.12.2027. Når avdrag skal betales på disse, vil månedlige fellesutgifter øke.

Fellesgjeld

Kr 947 543 pr. 26.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld pr. 26.01.2026 på kr 459 653 075,- fordelt på andelene:

Husbanken, annuitetslån
Rentesats: 4,14%, flytende rente
Total saldo: kr 16 477 359,-
Andel av saldo: kr 33 967,-
Siste termin: 01.04.2031

Husbanken, annuitetslån
Rentesats: 4,14%, flytende rente
Total saldo: kr 9 827 488,-
Andel av saldo: kr 20 259,-
Siste termin: 01.01.2032

Husbanken, annuitetslån
Rentesats: 4,14%, flytende rente
Total saldo: kr 7 130 260,-
Andel av saldo: 14 699,-
Siste termin: 01.04.2032

Svenska Handelsbanken AB NUF, serielån
 Rentesats: 5,09%, flytende rente
 Total saldo: kr 370 000 000,-
 Andel av saldo: kr 762 730,-
 Siste termin: 30.12.2063
 Avdragsfritt til 30.12.2027

Svenska Handelsbanken AB NUF, annuitetslån
 Rentesats: 5,09%, flytende rente
 Total saldo: kr 8 693 084,-
 Andel av saldo: kr 17 920,-
 Siste termin: 30.03.2049

Svenska Handelsbanken AB NUF, annuitetslån
 Rentesats: 5,09%, flytende rente
 Total saldo: kr 38 361 686,-
 Andel av saldo: kr 79 080,-
 Siste termin: 30.12.2063
 Avdragsfritt til 30.12.2027

Svenska Handelsbanken AB NUF, serielån
 Rentesats: 5,09%, flytende rente
 Total saldo: kr 9 163 198,-
 Andel av saldo: kr 18 889,-
 Siste termin: 30.12.2063
 Avdragsfritt til 30.12.2027

Sikringsordning

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 860 652 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 442 606 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Nordre Toppe 37 ligger sentralt plassert i et veietablert og populært boligområde med et tydelig preg av fellesskap og gode hverdagskvaliteter. Området består av gjennomtenkte boligklynger med grønne fellesarealer, gangveier og nærmiljøtilbud som skaper en lun og trygg atmosfære. Her bor man praktisk til med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og sentrale knutepunkter, samtidig som området oppleves rolig.

Dagligvaretilbudet er svært bra. Kiwi Toppe er nærmeste dagligvarebutikk, kun en 6 minutter til fots unna. Like bortenfor der igjen, ligger REMA 1000 Marikollen. Apotek 1 Toppe er kun en 6 minutters gåtur unna. For et mer helhetlig servicetilbud er Åsane Storsenter kun en 7 minutters kjøretur unna. Like ved finner man også kjøpesenteret Horisont. Samlet har senterne rundt 200 butikker og servicetilbud, med blant annet klesbutikker, apotek, vinmonopol og restauranter, alt en trenger for å dekke sine hverdagslige behov.

For kollektivtransport er Toppe busstopp nærmeste alternativ, kun 6 minutter å gå fra boligen, like over veien fra Kiwi toppen. Her går hyppige avganger mot Åsane terminal, som er et sentralt knutepunkt. Her går busser mot blant annet Knarvik i Nord og Bergen sentrum i Sør.

For den aktivitetsinteresserte byr området på flere tur- og treningsmuligheter. Vakre Toppefjellet er kun en 5 minutters biltur unna. Det er også nærhet til flere idrettsanlegg - Mjølkeråen Skatepark et steinkast unna. Mjølkeråen skole med aktivitetshall er kun 4 minutter å gå unna boligen og like bortenfor finner du Marikollen fotballbane. Om en helst vil holde joggeskoene tørre, er EVO Toppe kun en 3 minutters spasertur unna og med 3 minutter i bil kommer man seg til Max Fitness Salhusvegen.

For barna er det en rekke aktiviteter å finne på. Åsane arena har et bredt utvalg av fritidsaktiviteter både innen- og utendørs. Flerbrukshallen brukes til håndball, volleyball, basket, badminton og innebandy. Turnhallen brukes til turn, rytmisk sportsgymnastikk, cheerleading. Ishallene brukes til curling, ishockey, kortbaneløp skøyter og kunstløp. Sandhallen brukes til sandvolleyball, håndball og fotball. Anlegget for øvrig brukes til kampsport, klatring, squash, dans og fotball.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

5 min gange til Kidsa Toppemyr (1-5 år)

6 min gange til Heimly barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskole:

5 min gange til Mjølkeråen skole (1-10 kl.)

Videregående skoler:

8 min kjøring til Åsane videregående skole

10 min kjøring til Tertnes videregående skole

Parkering

Borettslaget har både garasjeplasser og parkeringsplasser til leie, fordelt over 4 parkeringssoner. Garasjeplasser og parkeringsplasser tildeles etter venteliste. Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastsetter avgiftens størrelse.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 83728.9 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger innflyttingsløyve for eiendommen, datert 01.12.1972. Innflyttingstillatelse er et eldre begrep som tilsvarende dagens midlertidige brukstillatelse. Begrepet ble brukt før plan- og bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Innflytningstillatelsen bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak utføres:

- Noe planering og opprydding.
- Montering av ventiler i bossrom.
- Avstanden mellom spiler i rekkverk skal være 12,5cm.
- Håndlist på vegg mangler.
- Vannledning til vask, vaskerom, samt i bossrom må klammes.
- Fjærhengsler på dør til loft må strammes.
- Montering av utstyr i tilfluktsrom samt montering av

anvisningsskilt.

- Branntrygge dører A-60 må gjøres selvlukkende.
- Fra tilfluktsrom som nyttes til boder, sykkelrom etc. må det i tillegg til luftverndørene anbringes branntrygge dører A-60 (iflg. def. selvlukkende).
- Vertikal hengslet vindu på loft (rømningsvei) må justeres så det kan åpnes lett.
- Stålrister over tørkeovn på kjøkken må ikke kunne fjernes.
- Tilfluktsrom skal være ferdig innen 31.12.1972

Nevnte tiltak være utført innen 01.12.1973, og brannvesenets krav innen 05.12.1972.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg bolig, datert 13.06.2025. Det er gitt en frist om at hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 29.06.2025.

Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige byggetegningene. Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som WC. Bruksendring til hoveddel (WC) til hoveddel (vaskerom) er ikke søknadspliktig.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

BRA-i 83m²: Entré, teknisk bod/vaskerom, 3 soverom, bad, spisestue, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder på hhv. 2,8m² (kjeller) og 3,7m² (7. etasje).

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, teknisk bod/vaskerom, 3 soverom, bad, spisestue, kjøkken og stue

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Det installert led lys i terrassen. Godt & varmt AS har installert varmepumpe i 2024. Arbeid utført av Balkong Entreprenøren. Godt & varmt AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ny glasert terrasse i 2024. Arbeid utført av Balkong entreprenøren.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Det er en pågående tvist vedrørende uenighet rundt fordelingsnøkkelen for kostnadene knyttet til anskaffelsen av nye altaner mv. På ekstra ordinærgeneralforsamling 20.01.2026 ble det vedtatt at disse kostnadene skulle fordeles med lik del på andelseierne. Videre er andelseierne orientert om at tidligere dftssekretær har fremmet krav via LO.

Styret har også blitt gitt fullmakt til å utrede saken videre for mulig søksmål mot tidligere styreleder (Eirik Tønning).

Moderniseringer og påkostninger: 2024:

- Montert ny balkong
- Montert varmepumpe

2017:

- Oppgradert bad, vaskerom og kjøkken

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er

merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vannledninger grunnet alder på kobberrør til kjøkken.

Utvidet el-kontroll:

Boligen har et el-anlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig informasjon

Adresse

Nordre Toppe 37, 5136 MJØLKERÅEN

Gnr. 183, bnr. 12, ideell andel 1/1 i Bergen kommune. Andelsnr. 61 i Toppe Borettslag med orgnr. 953955083

Selger

Amir Ameri

Borettslag

Toppe Borettslag

Organisasjonsnummer: 953955083

Andelsnummer: 61

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

Forretningsfører: Bob Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 89405108

Husdyr: Det følger av borettslagets vedtekter at dyrehold ikke er tillatt. En andelseier kan, jf. borettslagsloven § 5-11, likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøknninger:

Kostnadsøknninger:

- Det gjøres oppmerksom på at borettslaget må ta opp ytterligere lån for å betjene utgiftene vedr. fasade og balkongprosjektet inkl varmpumpe, da byggekostnadene har overskredet det som var budsjettert. Ved ekstraordinær generalforsamling 15.10.2025 ble økte lånebehov tatt opp, og generalforsamlingen ga styret fullmakt til låneopptak i handelsbanken med ramme på inntil kr. 522 146 480,-. Lages fellesgjeld ved oppstart av prosjektet skal inngå i denne rammen. Det ble videre persistert at det ikke er sikkert at alle kostnadene vil påløpe, og at endelig

kostnad for prosjektet vil kunne oppsummeres ved ferdigstillelse av prosjektet. Total fellesgjeld for Toppe Borettslag pr. 26.01.2026 er kr. 459 653 075,- iht. informasjon fra forretningsfører. Det har vært gjennomført en økning i felleskostnader i desember 2025, men det må påregnes ytterligere økning etterhvert som oppgraderingene ferdigstilles. Tidligere låneopptak av av tidligere styre, uten mandat fra GF (maling, tak) vil bli fordelt etter fordelingsnøkkelen, og skal refinansieres inn i rammen av lån i Handelsbanken.

Mulige kostnadsøkninger:

- Garajseanleggene i borettslaget er fra byggeår og krever vedlikehold. Styret har fått fullmakt til å utrede garajseanleggene i sone 1 og 2 ytterligere slik at en vet hvilke tiltak som må til for å forhindre nedfall av betong i sone 1 og forhindre at garasjen i sone 2 blir en brannfelle. Det er ikke vedtatt låneopptak for dette, og det er videre ikke innhentet noen konkrete pristilbud på dette.
- Styret har mottatt søksmål fra advokat Toralf Wågheim på vegne av 8 andelseiere i borettslaget vedrørende fordelingen av felleskostnadene knyttet til anskaffelsen av nye altaner mv. På ekstra ordinærgeneralforsamling 20.01.2026 ble det vedtatt at disse kostnadene skulle fordeles med lik del på andelseierne. Dersom søksmål blir tatt videre og de 8 andelseierne vinner vil fordelingen av fellesgjelden skje etter fordelingsnøkkelen som tar utgangspunkt i andelenes boligareal.
- Tidligere driftssektretær har fremmet krav via LO. Kravet utgjør kr. 67 505 og gjelder krav om overtidsbetaling og kompensasjon for angivelig å ha hatt tilsynsoppgaver med felleslokalet.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe i stue
- Gulvvarme på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en

forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Åsane. Mjølkeråen, boligareal/blokkbebyggelse, datert 07.10.1969, regulert til høyhus, lavblokker, punkthus, fellesareal veier og gangstier.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:
- Gul støy, veistøy - gul sone. Berøringsgrad 14,4%.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 183/165. Tilbygg, stort frittliggende boligbygg på 5.etg el. mer. Igangsettingstillatelse, datert 28.02.2023. Saksnr: 202228129.
- Eiendom 183/269. Tilbygg, enebolig. Rammetillatelse, datert 09.09.2015. Saksnr: 201520153.
- Eiendom 183/18. Påbygg, enebolig. Rammetillatelse, datert 08.04.2024. Saksnr: 202317130.
- Eiendom 183/4. Påbygg, enebolig. Igangsettingstillatelse, datert 21.06.2024. Saksnr:

202413465.

- Eiendom 182/576. Tilbygg, enebolig. Igangsettingstillatelse, datert 27.06.2014. Saksnr: 201419495.
- Eiendom 182/98. Tilbygg, enebolig. Rammetillatelse, datert 01.04.2025. Saksnr: 202510189.

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst 4 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler eiendomsrett og vil ikke påvirke en kjøper direkte.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig og privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 50 000,-

Tilrettelegging: kr 17 000,-

Visninger/overtagelser: kr 3 900,- pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Grunnpakke bolig Info: kr 5 500,-

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 725,- og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 075,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

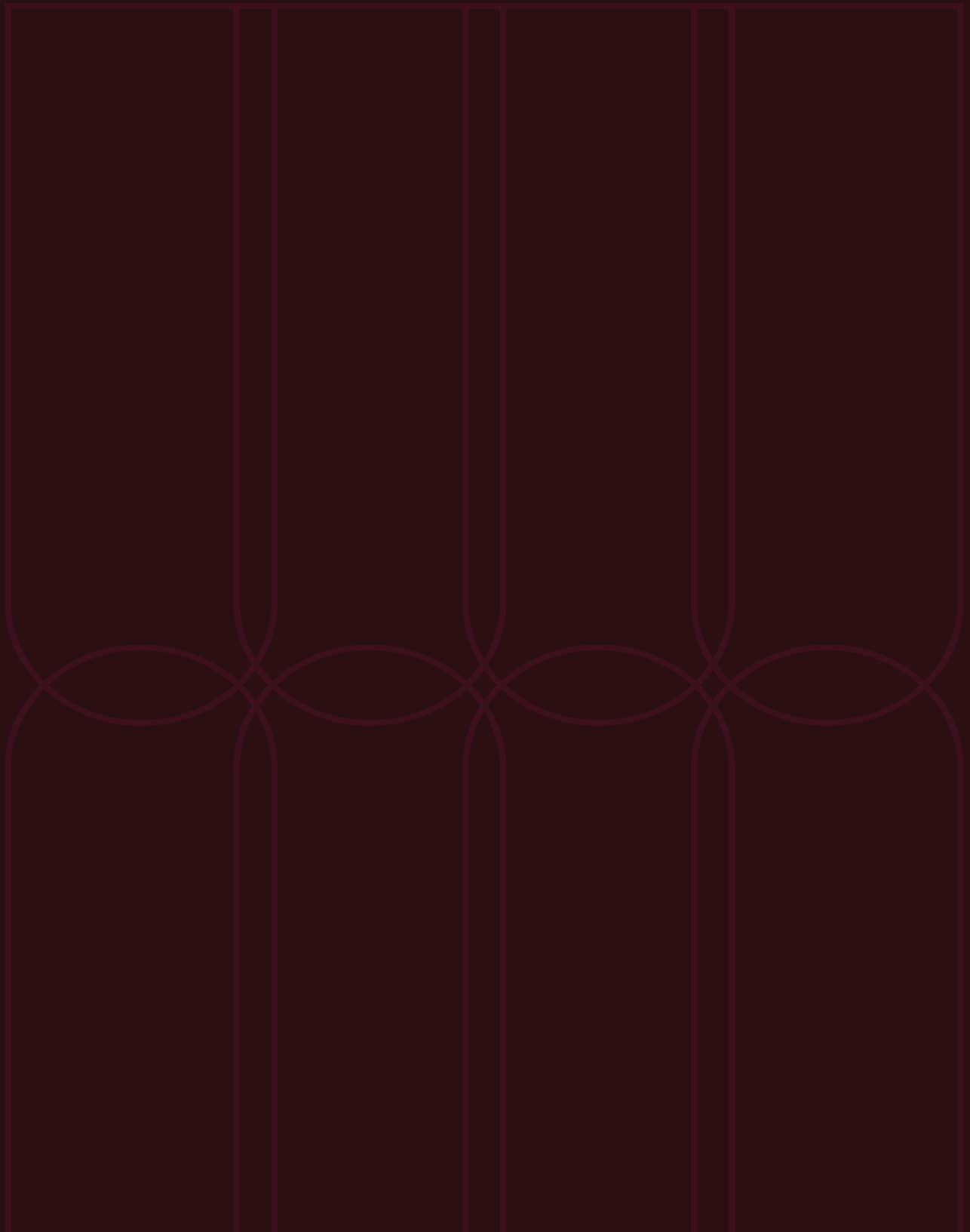
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NORDRE TOPPE 37

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260016	
Selger 1 navn	
Amir Ameri	
Gateadresse	
Nordre Toppe 37	
Poststed	Postnr
MJØLKERAEN	5136
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89405108

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

Initialer selger: AA

1

Document reference: 03260016

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AA

2

Document reference: 03260016

- 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

Beskrivelse

Det er en pågående tvist vedrørende uenighet rundt fordelingsnøkkelen for kostnadene knyttet til anskaffelsen av nye altaner mv. På ekstra ordinærgeneralforsamling 20.01.2026 ble det vedtatt at disse kostnadene skulle fordeles med lik del på andelseierne. Videre er andelseierne orientert om at tidligere dftssekretær har fremmet krav via LO. Styret har også blitt gitt fullmakt til å utrede saken videre for mulig søksmål mot tidligere styreleder (Eirik Tonning).

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

ingen

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 næringsseiendom
- 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. avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

Nordre Toppe 37 5136 MJØLKERÅEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 103 m²

BRA-i: 83 m²

Rapportdato: 5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 183 BNR: 12 ANR: 61

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Nordre Toppe 37
5136 Mjølkeraen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39733>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG 2 pga alder på kobberrør til kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2026

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Amir Ameri**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordre Toppe 37, 5136 Mjølkeråen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	183	Bruksnr:	12	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	61	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1973 - Kilde: PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og teknisk bod/vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk (sentralt anlegg)

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Montert ny balkong.	Ja
2024	Montert varmpumpe.	Ja
2017	Oppgradert bad, vaskerom og kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	83 Romfordeling: - Entré: 6,7 m ² - Teknisk bod/vaskerom: 1,4 m ² - Soverom 1: 6,4 m ² - Soverom 2: 9,6 m ² - Bad: 3,6 m ² - Spisestue: 10,8 m ² - Kjøkken: 6,2 m ² - Stue: 23,1 m ² - Soverom 3: 10,8 m ² Takhøyde stue: 2,38m 4,4 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	13	0
7. etasje	4	0	4 Romfordeling: - Ekstern bod: 3,7 m ²	0	0
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: - Ekstern bod: 2,8 m ²	0	0
Totalt m²	103	83	7	13	0

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset balkong på 12,7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trekarmer. Balkongdør med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og stuevindu datert 2024. Øvrige vinduer er datert 1999. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Mikrobølgeovn Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Lovlighet / HMS

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Gjelder innvendige og synlige deler av anlegg innvendig i leilighet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger



Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vannrør av kobber til kjøkken. «Rør i rør» vannforsyning til bad og teknisk rom/vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Vannrør av kobber (til kjøkken) er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert anlegg i 2017 samt skiftet hovedsikring i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Eier har samsvarserklæring på utskifting av hovedssikring i 2018. Ellers ukjent historikk og manglende dokumentasjon på sikringsskap og øvrig anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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 foreklede 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Boligen har et elanlegg dels uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

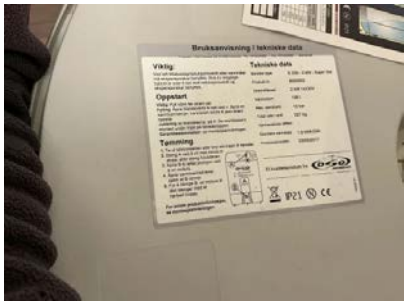
Årstall

2017

Størrelse

198 liter

Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2017)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk og oppkant ved dør. Vurderes å være tilstrekkelig. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Selve slukmansjetten var ikke mulig å kontrollere ved visuell kontroll. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarung, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger dog en våtromsrapport utført i regi av borettslaget.	

6.12 Vaskerom/teknisk bod

Beskrivelse	
Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.	
Oppsummering	TG-1
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Ellers malte vegger.	
Inneholder: - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Sluk i gulv for avrenning ved evt lekkasjer. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme



Adresse

Nordre Toppe 37, 5136 MJØLKERAEN

Dato for energimerking

03.02.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-255218

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139741080

Gårdsnummer

183

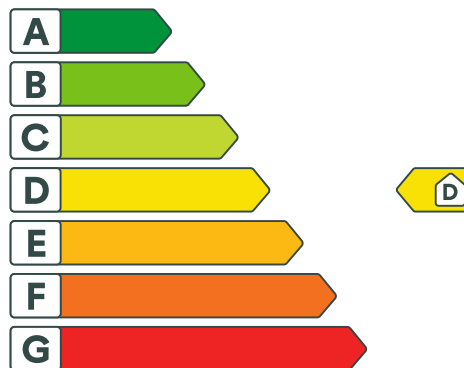
Bruksnummer

12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

6

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

167,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

162,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 496 kWh



Nordre Toppe 37, 5136 MJØLKERÅEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordre Toppe 37, 5136 MJØLKERÅEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

Bergen kommune eier følgende andeler:

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

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) Nekte 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.

Vedtekter for Toppe borettslag

(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 utlufning av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

(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 unødigg 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 tvangsfullbyrdslovens 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 instruksjoner 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.

Vedtekter for Toppe borettslag

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

Vedtekter for Toppe borettslag

(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 generalforsamlingen.

(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

Vedtekter for Toppe borettslag

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås 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. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Vedtekter for Toppe borettslag

12 - 2 Parkering

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

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

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

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

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

12 - 3 Husordensreglement

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

12 - 4 Dyrehold

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

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

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

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 henges 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.

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

15. oktober 2025



1

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

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

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

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

2 Saker til beslutning:

2.1 Mulighetsstudie for Toppe Borettslag

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med mulighetsstudier.

Styrets forslag ble vedtatt med 79 stemmer

2

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

2.2 Garasjeanlegg sone 1 og sone 2, Utbedring av garasjeanlegg

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Generalforsamlingens vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 74 stemmer

2.3 El sparkesykler, Elsykler i borettslaget.

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

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

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

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

3

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forsiglet av



Posten Norge

Styrets forslag til vedtak:

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

Generalforsamlingens vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 82 stemmer.

2.4 Oversikt over kostnader tilknyttet oppgraderingen - balkonger i Toppe Borettslag

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og økt lånebehov.

Styrets forslag ble vedtatt med 88 stemmer.

2.5 Formell godkjenning av tidligere låneopptak

4

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

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

Styrets forslag til vedtak:

Disse låneopptak skal refinansieres inn i rammen av lån i Handelsbanken

Styrets forslag ble vedtatt med 69 stemmer

-Slutt på tekst-



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

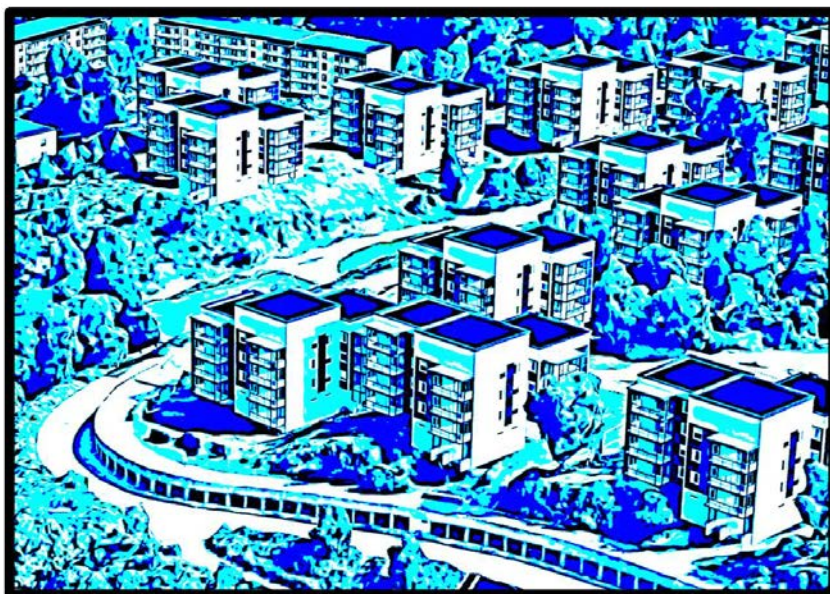


Posten Norge

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling Toppe borettslag

20. januar 2026



1

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

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

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

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

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

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner

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

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

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

2

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

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

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

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

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

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

Styrets leder fikk ordet til slutt før avstemmingen ble gjennomført.

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

2.2 Krav mot Eirik Tonning

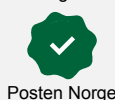
Saken gjelder oppfølging av styrets anmeldelse av Eirik Tonning. Anmeldelsen gjaldt grovt underslag. Politiet besluttet 26. september 2025 å henlegge saken på grunn av at «etterforskning ikke vil være en forholdsmessig ressursbruk». Politiets beslutning ble påklaget, men Statsadvokaten opprettholdt Politiets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

3

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO.

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

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

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

3.3 Klage på advokat Raftevoll.

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

Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning uten videre spørsmål eller diskusjon.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Nabolagsprofil

Nordre Toppe 37 - Nabolaget Toppe - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Toppe Linje 3, 3E	6 min 0.5 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	9 min 6.5 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	14 min 12.1 km
Breistein ferjekai Linje 1036	16 min 10.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.5 km

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 675 elever, 38 klasser	5 min 0.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

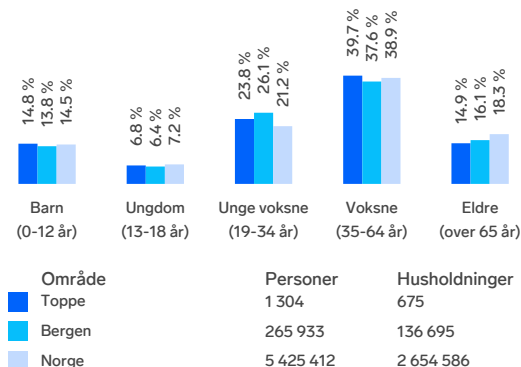
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Toppemyr (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Toppe PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Marikollen PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport



Mjølkeråen skole (barnetrinnet)

4 min



Aktivitetshall, ballspill

0.3 km



Toppe "bingen"

4 min



Ballspill

0.3 km



EVO Toppe

3 min

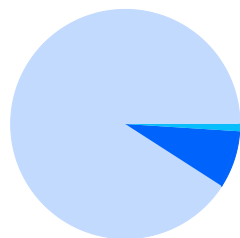


Max Fitness Salhusvegen

3 min



Boligmasse



8% enebolig
1% rekkehus
90% blokk

«Her er det kort vei til både butikker, idrettsanlegg og busser. Det er gode turmuligheter rett utenfor døren.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Horisont

7 min

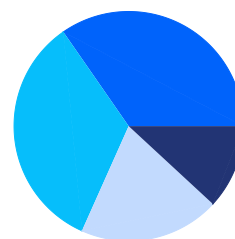


Apotek 1 Toppe

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
34% 6-12 år
20% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

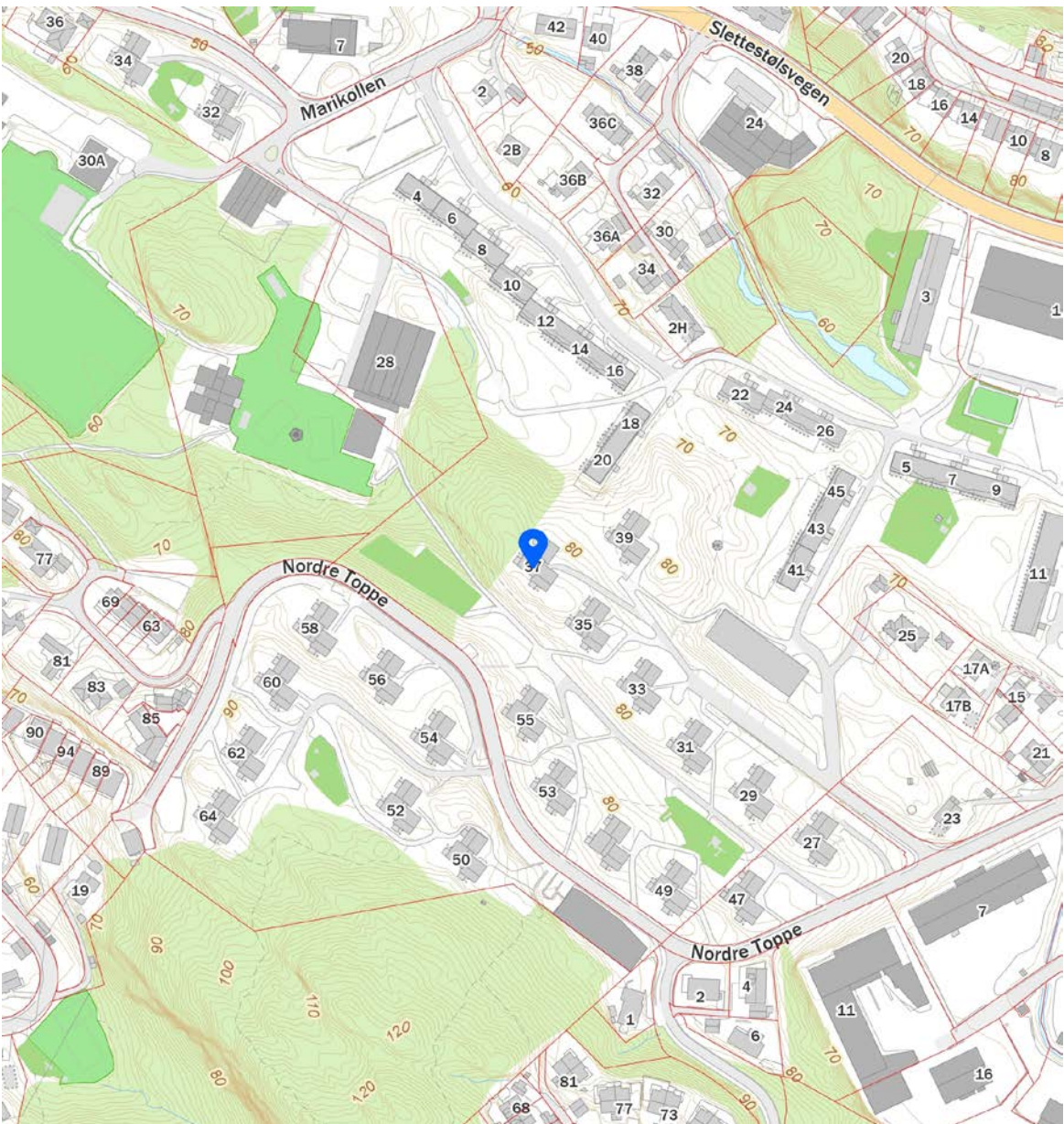
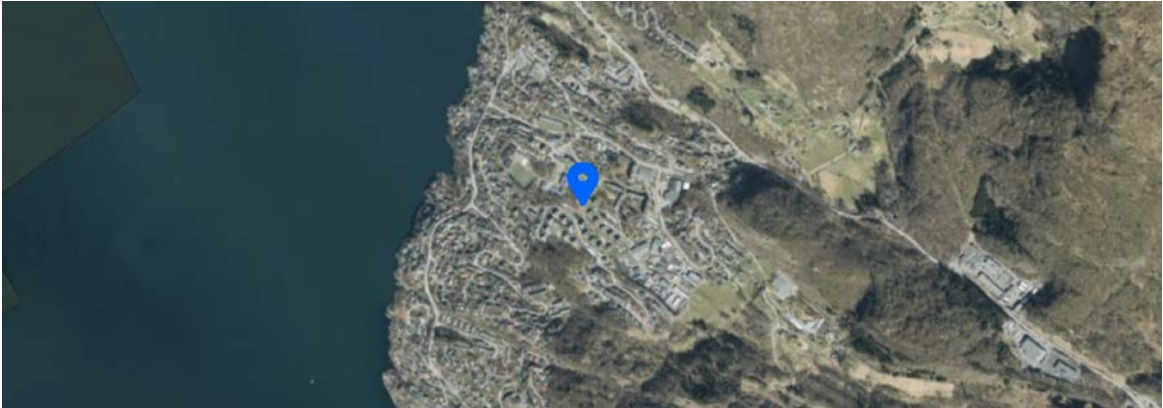
Toppe
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



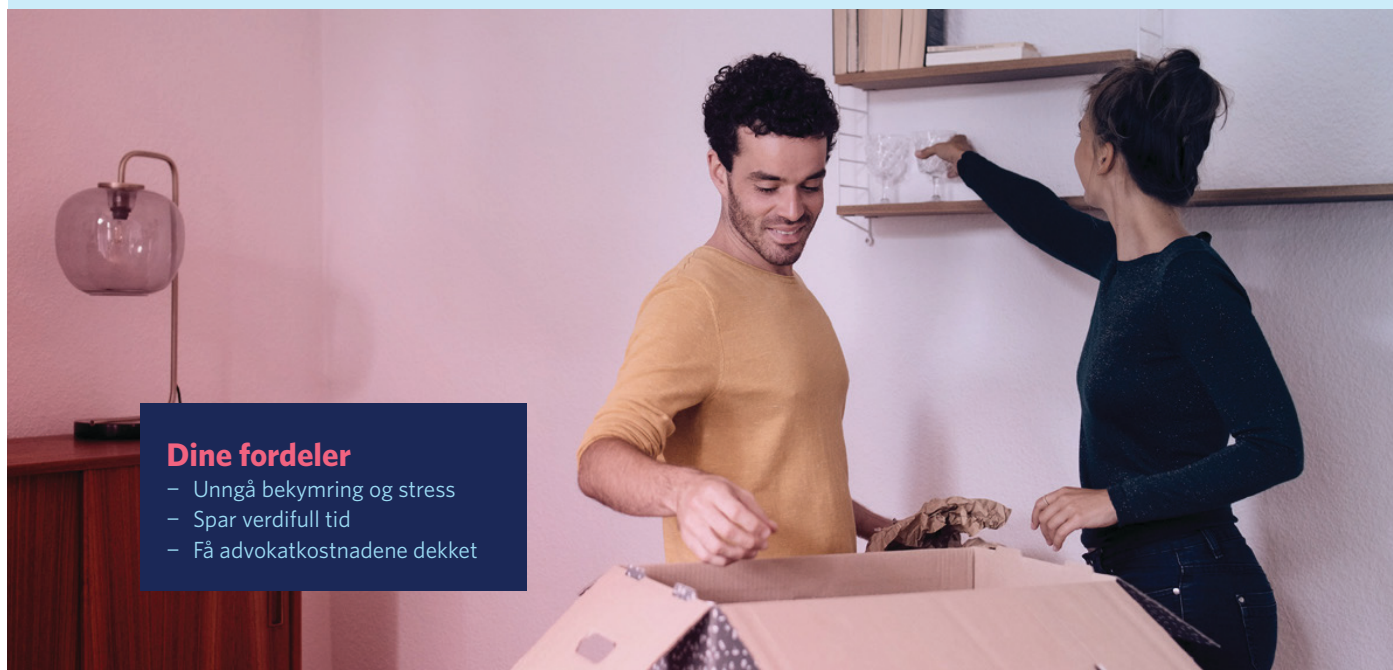
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING