

Salgsoppgave



Nordre Toppe 3, 5136 Mjølkeråen borettslagsleilighet, 4. etasje

Markedsverdi iht. takst:	kr 1 350 000
Andel av fellesgjeld:	kr 97 412
Totalt:	kr 1 447 412
Fellesutgifter pr. mnd:	kr 3 193

Byggeår: 1974

Arealer:
Bra: 35 m²
Primærrrom: 30 m²



Eiendoms
advokatene
MNA



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Eiendommens registerbetegnelse og adresse

- Salgstype: Tvangssalg besluttet av Bergen tingrett, sak nr. 18-066384TVA-BERG/3 og senere inntreden i sak 18-146865TVA-BERG/3, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.
- Betegnelse: Andelsleilighet nr. 550 i Toppe borettslag, org. nr. 953955083 i Bergen kommune.
- Adresse: Norde Toppe 3, 5136 Mjølkeråen.
- Kort beskrivelse: Leiligheten ligger i Toppe borettslag i Åsane. Leiligheten er i 4. etasje, og inneholder gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod. Det er utgang fra stue til en vestvendt altan på 9,2 kvm og en bod i felles kjeller.
- Styret opplyser at borettslaget ble totalrenovert i år 2000, men at det ikke har blitt utført noe omfattende arbeid på sanitæranlegget foruten vanlig vedlikehold. Fra styreleder har medhjelper fått opplyst at borettslaget avventer ferdigstilling av rapport på tilstand av rørsystemer, og at det vil foretas tiltak i løpet av 2-3 år. Videre opplyses at kostnader til dette minimum vil utgjøre 40 millioner kroner for borettslaget, og at den øvre kostnadsrammen p.t. er ukjent.
- Borettslaget har nylig fått ny hundegård, nytt trimrom for beboere vil ferdigstilles i løpet av høsten 2019 og det tas sikte på å få nye heiser i begge høyblokkene.
- Av tilstandsrapporten s. 11 fremgår det at det er vannskade i servantskap på kjøkkenet etter tidligere lekkasje.
- Om badet fremgår det blant annet følgende på s. 12 i tilstandsrapporten:
- Det er en eldre støpejernssluk på badet. Lekkasje i overgang mellom sluk og betonggulv kan være mulig over tid.
 - Det er ikke tett i våtsonen i dusj.
 - Det er vannskade i underskap.
 - Det er mugg på badet.
- Området er rolig og barnevennlig med kort avstand til skoler, barnehage, idrettsplass, lekeplasser og turområder. Fra leiligheten er det ca. 5 minutters kjøreavstand til Åsane Storsenter, og ca. 10 minutters kjøreavstand til Bergen sentrum.
- Parkering: Biloppstillingsplasser og garasjer i borettslaget kan leies. Leie av parkeringsplass er kr. 80,- pr. måned. Leie av garasje plass er kr. 250,- pr. måned. Det er venteliste på garasje plass.

Tinglyste forpliktelser

Heftelser og servitutter: Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret. Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse. Kjøper vil i disse tilfellene særskilt bli gjort oppmerksom på om, og eventuelt, hvilke heftelser dette gjelder.

Etter borettslagsloven § 5-20 har borettslaget panterrett i andelen for krav mot andelseier som følge av misligholdte fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver andel tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Krav under dette pantet vil bli innfridd i forbindelse med overdragelse.

Grunnarealer

Tomten: Felles eiet tomter for borettslaget på 114 997 kvm. Tomtene er opparbeidet med boliger, parkeringsplasser, veier, gangstier, lekeplasser, beplating og trær.

Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Se vedlagt takst: Tilstandsrapport datert 06.08.2019
Bruksareal (Bra) 35 m²
Primærrom (P-rom) 30 m²

Formuesverdi og offentlige avgifter

Formuesverdi 2017 Kr 406.756,- som primærbolig.
Offentlige avgifter: Er inkludert i felleskostnadene som betales til borettslaget.

Faste løpende kostnader

Årlige strømavgifter: Ikke opplyst
Årlige utg. annet: Ikke opplyst.

Felleskostnader Kr 3.193,- se **vedlegg 3**.

Dette dekker kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold og rehabilitering, drift av borettslaget, kabel-tv og renter og avdrag på fellesgjeld. Av vedlegg 3 fremgår det at fellesutgifter utgjør kr. 3.193,-. Dette er inkludert leie av garasje på kr. 250,-, som ikke vil gjelde for ny eier. Ny eier må inngå egen leieavtale dersom dette er ønskelig.

Prisantydning og totalkostnader

Prisantydning:	kr	1 350 000
Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument:	kr	430
Tinglysingsgebyr panterett (pr.):	kr	430
Innmeldingsavgift borettslag/boligbyggelag (hvis ikke allerede medlem):	kr	800
Bistand utarbeidelse av hjemmelsdokumenter:	kr	6 250
Totalkostnad ved prisantydning:	kr	1 357 910

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr på kr 7.188,-, jfr. nedenfor.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser og gebyr til boligbyggelaget.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. bytte av lås, rydding og utvasking.

Utgifter til medlemskap m.m. Kjøper dekker eventuelle kostnader i forbindelse med medlemskap i borettslag eller boligbyggelag m.m.

Fravikelse Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Medhjelpers vederlag

Provisjon: Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 12.4.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

”§3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangssalgloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangssalgloven kapittel 12 har medhjelperen

krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne. ”

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

Økonomiske forpliktelser til borettslag

Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld:	Borettslaget har 3 annuitetslån til Den Norske Stats Husbank og 1 annuitetslån til Nordea Bank Norge ASA. Restgjeld for borettslaget pr. 24.05.19 var 76.175.318,-. Det løper renter og avdrag på samtlige lån. Forventet nedbetalingstid er fra ca. 12 til 16 år. Se vedlegg 3 for ytterligere informasjon.
Felleskostnader og andre tilknyttede faste kostnader i avdragsperiode:	Månedlige fellesutgifter utgjør kr. 3.193,-. Dette dekker kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold, drift av borettslaget, kabel-tv og renter og avdrag på fellesgjeld.
Felleskostnader ved avdragsfri periode:	Borettslaget har p.t. ingen lån med avdragsfrihet.
Kjøpers ansvar for andres mislighold:	Borettslaget er dekket av Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (BBL Finans). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.
Relevante rettigheter og plikter:	Det vises til vedtekter for borettslaget, vedlegg 8 .
Informasjon om borettslaget:	Borettslaget består av i alt 521 leiligheter, fordelt på høyblokker, lavblokker og punkthus samt 1 utleieleilighet i Nordre Toppe 60.

Diverse

Ledig: Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

Visning: Etter avtale med medhjelper.

Anmerkninger: Da dette er en eldre bolig oppfordres interessentene til å besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person. Den vedlagte takst er ikke en tilstandsrapport.

Det vises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Veibeskrivelse: Fra Bergen sentrum kjører man nordover mot Åsane. Ta av ved Gullgruven og ta til høyre i første rundkjøring og venstre i rundkjøring ved Ikea. Følg veien til Salhuskrysset, ta av til høyre inn Salhusvegen og videre til Slettestøls-vegen. Fortsett gjennom tunnelen og ta deretter inn første vei til venstre ved butikken og deretter inn Nordre Toppe til høyre. Følg veien helt opp til Nordre Toppe 3. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Salgsvilkår

Budgivning: På visningen er det mulig å skrive seg på en interessentliste. Man er selv ansvarlig for å være tilgjengelig på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelper kan ikke garantere å ta kontakt flere ganger dersom man ikke kommer igjennom ved første forsøk.

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at tillegg 1 og skjema "Legitimasjon av budgiver" må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post, SMS eller telefaks.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres/sendes til medhjelper i original.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er like fullt bindende for budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.

Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Forkjøpsrett

Borettslaget har etter borettslagsloven kap 5 og borettslagets egne vedtekter forkjøpsrett til andelen i borettslaget.

Dernest har andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Medhjelper vil besørge utlysning på forkjøpsretten når rettens stadfestelseskjennelse er rettskraftig, jfr. tvangssalgsloven § 11-23 annet pkt som har følgende ordlyd: *" En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget."*

Forkjøpsretten utlyses i 20 dager fra stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jfr. brl. § 4-15, 1. ledd, 1. pkt: *" Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår."*

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr til boligbyggelag på kr 7.188,-.

Styregodkjenning:

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Styret kan bare nekte godkjennelse når det er saklig grunn til det.

Kjøpet er gyldig mellom partene selv om godkjennelse nektes. Kjøperen må da overdra andelen på nytt.

Mangler:

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved

overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at for det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra offentlige myndigheter, forretningsfører og vedlagte boligsalgsrapport datert 06.08.2019.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på boligsalgsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillers forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som ”soverom” uten at det tilfredsstillers krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av boligsalgsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
Torgallmenningen 3B
Postboks 271 Sentrum
5804 Bergen
Mobiltelefon: 91 30 04 17
Telefon 55 55 96 09
Telefax 55 55 96 10
Org. nr: 981 819 829
E-post: rs@advokatbergen.no

Eventuelt: Advokat Beate M. Seth
Torgallmenningen 3B
Postboks 271 Sentrum
5804 Bergen
Mobiltelefon: 94 03 57 79
Telefon 55 55 96 15
Telefax 55 55 96 10
E-post: bms@advokatbergen.no

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport datert 06.08.2019
2. Grunnboksutskrift
3. Andelsopplysninger fra boligbyggelaget
4. Energiattest
5. Årsregnskap for 2018.
6. Årsberetning for 2018 for Toppe borettslag.
7. Protokoll fra generalforsamling den 03.04.2019 vedlagt innkalling.
8. Vedtekter
9. Husordensregler
10. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
11. Legitimasjon av budgiver
12. Budskjema

Grunnet hensynet til personvern er saksøktes navn, fødselsnummer og oversikt over pengeheftelser fjernet fra samtlige vedlegg.

Uten ansvar for mulige feil.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Gnr 183: Bnr 12, bnr 165, bnr 250

Leil.nr: 550 Andelsnr: 550

1201 BERGEN KOMMUNE

Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN

Tom-Erik Lund

Telefon: 414 59 136

E-post: post@lundtakst.com

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

Lund Takstingeniør AS

Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI

Telefon: 414 59 136

Organisasjonsnr: 994 224 565



Dato befaring: 27.06.2019

Utskriftsdato: 06.08.2019

Oppdragsnr: 4771

Referansenr: e93a864



e93a864

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst 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/6787ede8-d060-484f-87bc-c8fc4619d8d9>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmans ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klagjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i adkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv,vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1974, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2010.

Markeds- og låneverdi

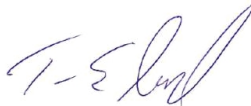
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området i senere tid, vurdert i forhold til standard / teknisk kvalitet og beliggenhet.

Markedsverdi gir uttrykk for hva takstmannen mener kan forventes at flere enn en kjøper er villige til å betale for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr	1 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 150 000

SANDSLI, 06.08.2019



Tom-Erik Lund
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 414 59 136

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Rune Stavenes
Takstmann:	Tom-Erik Lund
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.06.2019. - Tom-Erik Lund. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 414 59 136

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i Toppe borettslag i Åsane bydel. Dette er et rolig og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehage, idrettsplass, fotballbaner, lekeplass og turområder. Fra leiligheten er det gangavstand til butikk og bussholdeplass med hyppige avganger. Ca 5 minutter kjøreavstand til Åsane Storsenter med alle servicetilbud, og ca 10 minutter kjøring til Bergen sentrum.
Bebyggelsen:	Nærområdet består hovedsaklig av tilsvarende bebyggelse.
Standard:	Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygget etter lover og forskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Bolig fra 1974 i hht. EDR.
Om tomten:	Borettslagets tomter måler tilsammen 114 997 kvm. Tomtene er opparbeidet med boliger, parkeringsplasser, veier, gangstier, lekeplasser, beplantning og trær.
Adkomstvei:	Eiendommen grenser mot offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig spillvann. Det er privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold eller servitutter som vil ha innvirkning på eiendommen. Byggesak (om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter), heftelser og servitutter er ikke kontrollert.
Parkering	Biloppstillingsplasser og garasjer i borettslaget kan leies. Kr 80 pr mnd for parkeringsplass. Det er venteliste for garasje plass.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 183 Bnr: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	110 744,4 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Toppe Borettslag Org nr: 953 955 083
Adresse:	Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 183 Bnr: 165
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 692,9 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Toppe Borettslag Org nr: 953 955 083
Adresse:	Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 183 Bnr: 250

Matrikkel: Gnr 183: Bnr 12, bnr 165, bnr 250
Andre oppl.: Leil.nr: 550 Andelsnr: 550
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Eiet/festet:	Eiet
Areal:	559,6 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Toppe Borettslag Org nr: 953 955 083
Adresse:	Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	550/Toppe Borettslag
Organisasjonsnummer:	953955083
Forretningsfører:	Bergen og Omegn Boligbyggelag Tlf 55 54 74 00
Eier adkomstdok.:	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	550	Obligasjonsnummer:	550
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	11 900		
Andel fellesgjeld:	97 412	Dato: 24.05.2019	

Årsregnskap

	Langsiktig gjeld:	76 175 318
	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	76 175 318

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.	Ikke fremvist		
Situasjonskart		Kart hentet fra www.bergenskart.no	Innhentet		
Forretningsfører		Undertegnede har mottatt boligopplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		
Infoland.no		Eiendomsdata er hentet fra GAB-registeret basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 02.07.2019.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.


Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If Skadeforsikring. Avtalenr: SP0001353272. Type: Fullverdi. Felles bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Aksje/andelsleilighet

Aksje/andelsleilighet	
	Byggeår: 1974 Kilde: I hht. EDR. Anvendelse: Leiligheten var ubebodd på befaringstidspunktet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje					Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller.
4. etasje	42	35	30	5	Leilighet med gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod. Takhøyde måler 2,51 meter. Utgang fra stue til en vestvendt altan på 9,2 kvm.
Sum bygning:	42	35	30	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BRA målt på stedet med lasermåler, BTA beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		
4. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod

Konstruksjoner

Aksje/andelsleilighet

Grunn og fundamenter - Aksje/andelsleilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i støpt betong på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert svekkelser i fundamenter. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Det er støpt gulv på grunn av betong i byggets kjeller.
--------------	---

Grunnmur - Aksje/andelsleilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Det er ingen vegger mot grunn i leiligheten. Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på vegger mot grunn. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Drenering - Aksje/andelsleilighet

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 30 til 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder på drenering. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Aksje/andelsleilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger av isolert bindingsverk og betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser i yttervegger. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bærende innervegger	
Beskrivelse:	Det er bærende skillevegger mellom leilighetene av plasstøpte betongkonstruksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på innvendige bærevegger. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ikke-bærende vegger	
Beskrivelse:	Leiligheten har lettvegger av trekonstruksjoner, forblendet med plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er hull i vegg på bad. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Fasadene er bekledd med fasadeplater. Det er alminnelig slitasje på fasader.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Aksje/andelsleilighet	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	

Vinduer	
Beskrivelse:	Leiligheten har Nordan-vinduer med isolerglass i trekarmen fra år 2000. Vinduene har spalteventiler. Borettslaget sørger for utskifting av defekte vinduer. Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Leiligheten har en grå, formpresset ytterdør med brannmotstand B30 og lydreduksjon 35dB til felles gang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Leiligheten har profilerte heltredører. Det er montert en skyvedør mellom gang og bod.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Aksje/andelsleilighet

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Bygningen har flatt tak som er tekket med sanarfil eller tilsvarende. Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann.
--------------	--

Terrasse, balkonger, trapper ol - Aksje/andelsleilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Felles trapperom med vegger og tak av betong, samt trapper av betong.
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje.
---------------------------------------	--

TG: 2


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til en 9,2 kvm vestvendt altan. Utgang via altandør med glassfelt.
--------------	---

Piper og ildsteder - Aksje/andelsleilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er ikke ildsted i leiligheten.
--------------	------------------------------------

Etasjeskillere - Aksje/andelsleilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i blokken er av plasstøpt betong.
--------------	--


Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
-------------------------	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser e.l.
---------------------------------------	---

TG: 1



Kjøkken - Aksje/andelsleilighet


Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Leiligheten har et kjøkken med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Det er ikke ventilator på kjøkkenet. Noen dører er noe skadet. Det er vannskade i servantskap etter tidligere lekkasje. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på kjøkkenet. Det ble ikke registrert unormale verdier i servantskap eller på gulv framfor denne på befaringsdagen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt ut fra alder, samt grad av slitasje. TG: 2 

Innvendige overflater - Aksje/andelsleilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Gulvene i leiligheten er belagt med teppe, fliser og laminat. Det er skader på laminat og teppe.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående. TG: 3 

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Veggene i leiligheten er bekledd med malte plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje. TG: 2 

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Takene i leiligheten er av malt betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt ut fra alder, samt grad av slitasje. TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Aksje/andelsleilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Leiligheten har vannrør av kobber, samt avløpsrør av støpejern. Rørplegg er fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -Kobberrør: 25-50 år -Avløpsledning av støpejern: 25-60 år. -Sluk av Støpejern: 30-60 år. -Tappeamaturer: 10-25 år -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år TG: 2 

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovn på kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter undertegnedes vurdering er det ikke tilstrekkelig med varmekilder i leiligheten. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG: 2


Utstyr for varmeinstallasjoner	
Beskrivelse:	Det er trolig montert en varmtvannstank i kjøkkenskap.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten har mekanisk ventilasjon, med avtrekk på bad og kjøkken, samt diverse ventiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er middels god ventilasjon av leiligheten.

TG: 1


Elektriske anlegg - Aksje/andelsleilighet	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskap er lokalisert i gang og inneholder jordfeilautomater. Hovedsikring på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 10A, samt 2 kurser på 10A. Ingen kjente pålegg fra stedlig el-tilsyn. Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget.

Alarm- og signalsystemer, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten har dørtelefon med åpner til gatedør.

Diverse utstyr - Aksje/andelsleilighet	
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.	

Innredning og garnityr for våtrom	
Beskrivelse:	Leiligheten har et bad med dusj, toalett, vask med over- og underskap, lys over speil, samt avtrekk i vegg. Badet har en støpejernssluk med overliggende stålrister. Tetthet av badet er ikke kontrollert. Det er en eldre støpejernssluk på bad. Lekkasje i overgang mellom sluk og betonggulv kan være mulig over tid. Regelmessig kontroll og rengjøring vil være nødvendig. Badet er av eldre standard. Det er ikke tett i våtsonen i dusj. Det er vannskade på underskap. Det er mugg på badet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet overnevnte forhold.

TG: 3


Matrikkel: Gnr 183: Bnr 12, bnr 165, bnr 250
Andre oppl.: Leil.nr: 550 Andelsnr: 550
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Nordre Toppe 3, 5136 MJØLKERÅEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Heiser	
Beskrivelse:	Bygningen har heis. 450 kg / 6 personer.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr 3 193)	Kr	38 316
Vedlikeholdskostnader (estimert) (pr. mnd. Kr 1 000)	Kr	12 000
Sum årlige kostnader	Kr	50 316

Teknisk verdi bygninger		
Aksje/andelsleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	1 610 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr	- 650 000
Sum teknisk verdi – Aksje/andelsleilighet	Kr	960 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr	960 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og frdrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr	960 000
Normal tomtetekostnad:	Kr	500 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr	97 412
Verdi adkomstdokument:	Kr	1 362 588



03 JUL 2018

Kartverket

ADVOKAT RUNE STAVENES
POSTBOKS 271 SENTRUM
5804 BERGEN

Deres referanse: Hildegunn Aalen 8880t
Nettbestilling / ordrenr 1536504

Dato
28.06.2018

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet grunnboksutskrift for

Toppe Borettslag
Orgnr: 953955083
Andelsnr: 550

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Toppe Borettslag

Organisasjonsnummer: 953 955 083 Andelsnummer: 550

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/204275-1/201 **HJEMMEL TIL ANDEL**
09.11.2007 **VEDERLAG: NOK 880 000**

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2018/933899-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
25.06.2018 21.00 **GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL** 2007/204275-1/201

TINGRETT: Bergen Tingrett
SAKSNR: 18-066384TVA-BERG/3

HEFTELSE

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/103148-1/201 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**
01.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utført: 24.05.19 Side 1 av 3

TOPPE BORETTSLAG	Vår ref.: 472/550	Fødselsdato eier:
NORDRE TOPPE 3	Type: Borettslag tilknyttet	
5136 MJØLKERÅEN	Eiere:	
Organisasjonsnr: 953 955 083	Andelsnr: 550	

1: Fellesutgifter**Tot. innv. måned:** 3 193

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader	2 513
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	250
	Kabel Tv	230
	Renhold/Boss	145
	Miljøgebyr for papirfaktura	30
	Dugnad	25

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	97 412	Gjeld siste årsoppg.:	99 379
Klient ajourf. lån:	76 175 318	Klient gj. s. årsoppg.:	77 720 393

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13521164-30, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 24.05.2019: 1.63% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 48
 Saldo per 24.05.2019: 34 615 282
 Andel av saldo: 44 266
 Første termin/første avdrag: 01.01.2017 (siste termin 01.04.2031)
 Fast rente til 01.08.2021

Lånenummer: 13521164-40, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 24.05.2019: 1.67% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 51
 Saldo per 24.05.2019: 19 260 876
 Andel av saldo: 24 631
 Første termin/første avdrag: 01.01.2014 (siste termin 01.01.2032)
 Fast rente til 01.04.2020

Lånenummer: 13521164-50, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 24.05.2019: 1.67% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 52
 Saldo per 24.05.2019: 13 680 301
 Andel av saldo: 17 494
 Første termin/første avdrag: 01.01.2014 (siste termin 01.04.2032)
 Fast rente til 01.04.2020

Lånenummer: 65018084818, Nordea Bank Norge Asa

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 24.05.2019: 2.7% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 67
 Saldo per 24.05.2019: 8 618 859
 Andel av saldo: 11 022
 Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utkjørt: 24.05.19 Side 2 av 3

TOPPE BORETTSLAG	Vår ref.:	472/550	Fødselsdato eier:
NORDRE TOPPE 3	Type:	Borettslag tilknyttet	
5136 MJØLKERÅEN	Eiere:		
Organisasjonsnr: 953 955 083	Andelsnr:	550	

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Pål Dyndal
Adresse: Nordstrandvegen 37
Postnr/-sted: 5265 YTRE ARNA
Telefon: Mob.: 95234372
E-post: N/A

Borettslaget er dekket av Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (BBL Finans). 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.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

6: Ligning - 2018

Annen formue:	22 602	Gjeld:	99 379	Andre inntekter:	37
		Utgifter:	1 843		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 900
Andelsnr:	550	Partialobligasjonsnr:	100

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973
Gårds/bruksnr:
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt:

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001353272
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.05.1975	SSBnr:	H0405
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Storby Ansiennitet 2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utkjørt: 24.05.19 Side 3 av 3

TOPPE BORETTSLAG

Vår ref.: 472/550

Fødselsdato eier:

NORDRE TOPPE 3

Type: Borettslag tilknyttet

5136 MJØLKERÅEN

Eiere:

Organisasjonsnr: 953 955 083

Andelsnr: 550

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Elektrisk oppvarming.

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i BOB BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

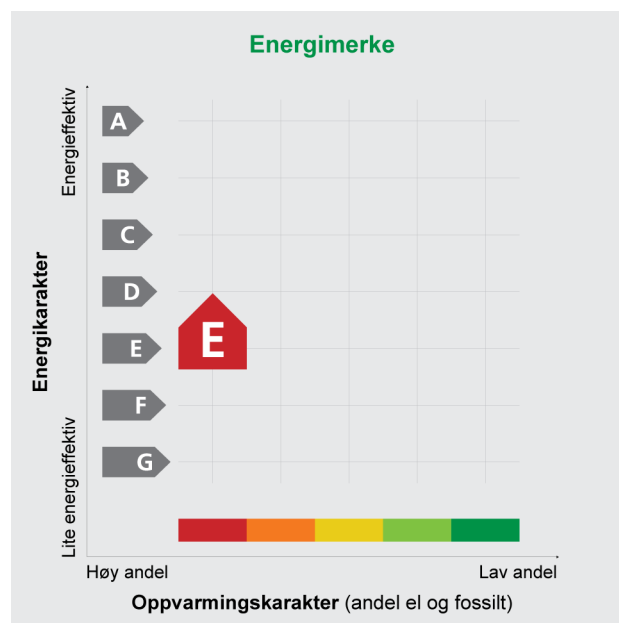
Sted: _____ Dato: _____

Andelseiers underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Toppe 3
Postnr	5136
Sted	MJØLKERÅEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	183
Bnr.	12
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139740998
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-932852
Dato	25.09.2018

Innmeldt av Tom-Erik Lund



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1974	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	35	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet	
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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


Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 20. mars 2019
KPMG AS



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP 2018 TOPPE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	25 766 260	24 656 128	25 730 700	26 394 942
Andre inntekter	2	1 071 965	1 077 511	1 040 000	1 051 000
Sum inntekter		26 838 225	25 733 639	26 770 700	27 445 942
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	2 958 700	2 774 081	2 940 000	3 150 000
Dugnad		4 200	2 700	40 000	40 000
Styrehonorar	4	440 000	445 000	465 000	490 000
Andre honorar		12 000	10 000	10 000	15 000
Arbeidsgiveravgift		475 305	450 801	480 500	510 000
Avskrivninger	5	872 907	913 077	900 000	900 000
Felles strøm og varme		965 520	594 751	700 000	900 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	3 125	0	0
Kommunale avgifter		4 165 363	3 633 665	3 835 000	4 400 000
Eiendomsskatt		1 419 623	1 485 214	1 530 000	1 530 000
Andre driftskostnader	6	3 287 264	3 628 149	3 500 000	3 500 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	270 379	609 849	300 000	375 000
Vedlikehold	8	2 240 115	2 713 490	1 300 000	1 725 000
Rehabilitering		0	3 975 622	8 000 000	10 000 000
Forretningsførsel	9	591 256	645 928	661 000	700 000
Revisjonshonorar	10	26 000	33 875	37 000	37 000
Andre konsulenthonorar		204 266	409 044	350 000	700 000
Kontingent		160 370	160 149	157 000	157 000
Forsikring		688 942	634 702	700 000	750 000
Sikringsfond		26 704	25 463	20 000	28 000
Sum driftskostnader		18 808 914	23 148 686	25 925 500	29 907 000
Driftsresultat		8 029 311	2 584 953	845 200	-2 461 058
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		28 685	92 308	0	0
Finansinntekter		51 257	0	0	0
Sum finansinntekter		79 942	92 308	0	0
Rentekostnader lån		1 389 970	1 537 767	1 408 000	1 337 500
Andre rentekostnader		191	6 640	0	0
Sum finanskostnader		1 390 161	1 544 407	1 408 000	1 337 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 310 220	-1 452 099	-1 408 000	-1 337 500
Resultat		6 719 091	1 132 854	-562 800	-3 798 558
Overført til/fra udekket tap		6 719 091	1 132 854	0	0

BALANSE 2018 TOPPE BORETTSLAG

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 14	53 548 521	53 548 521
Garasjer	11, 14	6 849 119	6 849 119
Tomt	11, 14	1 310 410	1 310 410
Andre driftsmidler	5	2 480 876	2 794 964
Sum varige driftsmidler		64 188 926	64 503 014
Sum anleggsmidler		64 188 926	64 503 014
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		20 241	37 591
Restanser felleskostnader		160 249	214 529
Forskuddbetalte kostnader		1 065 130	894 083
Andre fordringer		328 927	27 747
Sum fordringer		1 574 546	1 173 949
Bankinnskudd og kontanter			
Huskasse		0	171
Innestående bank		16 635 425	15 249 759
Skattetrekk		127 610	125 119
Sum bankinnskudd og kontanter		16 763 035	15 375 049
Sum omløpsmidler		18 337 581	16 548 998
SUM EIENDELER		82 526 507	81 052 012

BALANSE 2018 TOPPE BORETTSLAG

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		52 100	52 100
Sum innskutt egenkapital		52 100	52 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-9 511 385	-16 230 476
Sum opptjent egenkapital		-9 511 385	-16 230 476
SUM EGENKAPITAL		-9 459 285	-16 178 376
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	77 510 394	82 926 899
Borettsinnskudd	14	11 177 900	11 177 900
Depositum		210 000	0
Sum langsiktig gjeld		88 898 294	94 104 799
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		640 768	449 529
Forskuddsbetalte fordringer		88	4 164
Leverandørgjeld		1 168 564	1 390 606
Skyldig off. myndigheter		314 219	288 951
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		804 671	721 301
Påløpne renter		0	50 904
Annen kortsiktig gjeld		159 188	220 134
Sum kortsiktig gjeld		3 087 498	3 125 589
SUM GJELD		91 985 792	97 230 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 526 507	81 052 012

Sted: _____, dato: _____

Pål Dyndal
Styreleder_____
Helge Johannessen
Nestleder_____
Eva Jenssen
Styremedlem_____
Steve Otto Setre
Styremedlem_____
Linda Alise Stendal
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3800 Andel felleskostnader	23 011 224	21 916 176	23 009 700	23 584 942
3804 Utleie garasjeplasser	458 680	454 800	443 000	532 000
3810 Utleie lokaler	298 516	284 772	285 000	285 000
3811 Utleie hybler/leiligheter	90 000	90 000	85 000	85 000
3812 Utleie parkeringsplasser	271 080	265 600	264 000	264 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	156 300	156 300	156 000	156 000
3816 Kabel-TV	1 437 960	1 437 960	1 438 000	1 438 000
3825 Leieinntekter El-bil	42 500	50 520	50 000	50 000
Sum	25 766 260	24 656 128	25 730 700	26 394 942

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3846 Utleie av felleslokale	82 717	66 293	45 000	56 000
3850 Service-tjenester	915 240	915 240	915 000	915 000
3855 Vaskeripenger	0	13 100	0	0
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	37 270	0	0	0
3885 Andre inntekter	36 738	82 878	80 000	80 000
Sum	1 071 965	1 077 511	1 040 000	1 051 000

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 5
Gjennomsnittlig antall årsverk:5

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Lønnsgodtgjørelse til styret utgjør kr. 51 343,78.

Noter til regnskapet

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
5330 Styrehonorar	395 000	420 000	465 000	490 000
5331 Avsetning styrehonorar	45 000	25 000	0	0
Sum	440 000	445 000	465 000	490 000

Noter til regnskapet

Note 5 - Andre eiendeler

	Egholm 2200	Lekeapparater	Utelamper	Lekeklass	Parkeringsplass	Parkeringsplass 2011
Anskaffelseskost pr.01.01 :	706 509	150 002	77 590	84 863	2 273 367	1 314 688
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	706 509	150 002	77 590	84 863	2 273 367	1 314 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	706 509	150 002	77 590	84 863	2 140 753	1 007 732
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	132 614	306 956
Årets avskrivninger :	0	0	12 932	0	227 337	131 552
Anskaffelsesår :	2009	2010	2013	2013	2009	2011
Antatt levetid i år :	5	5	5	3	10	10

	Parkeringsplass 2013	Isuzu D-max	Gjerde	Parkeringsplass 2010	Brannvarslingsa	Terrengsklie
Anskaffelseskost pr.01.01 :	136 138	444 882	44 813	502 635	406 250	95 177
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	136 138	444 882	44 813	502 635	406 250	95 177
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	76 010	444 882	42 160	423 302	296 310	95 177
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 128	0	2 653	79 333	109 940	0
Årets avskrivninger :	13 614	10 381	4 548	50 105	39 978	0
Anskaffelsesår :	2013	2011	2009	2010	2011	2014
Antatt levetid i år :	10	7	10	10	10	3

	Parkeringshus 2014	Plog til Egholm 2200	Lekeklass - 2015	Traktor	Garasjetelt til traktor	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	322 740	41 226	258 987	612 500	27 498	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	322 740	41 226	258 987	612 500	27 498	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	158 681	40 081	159 709	153 125	19 860	11 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	164 060	1 145	99 278	459 375	7 639	9 000
Årets avskrivninger :	32 274	13 742	51 797	61 250	9 166	4 000
Anskaffelsesår :	2014	2016	2015	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	3	5	10	3	5

	Trimutstyr	Leke apparat	Ransomes Spider Mini	Zanussi oppvaksmaskin	Ladestasjon EL bil	Ugressfjerner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 650	25 000	100 438	32 860	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	187 500	371 319
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 650	25 000	100 438	32 860	187 500	371 319
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 077	7 083	28 457	6 572	18 750	30 943
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 572	17 917	71 981	26 288	168 750	340 376
Årets avskrivninger :	18 330	5 000	20 088	6 572	18 750	30 943

Noter til regnskapet

Note 5 - Andre eiendeler

Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2017	2018	2018
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5
	Grssklipper Walker 21HK	Elektrisk strøer 2012	Skranke til kontor	Kopimaskin	Varmekabler gangvei	Egholm 2250 City Ranger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	168 750	80 044	40 659	99 988	251 039	598 115
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	168 750	80 044	40 659	99 988	251 039	598 115
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	168 750	80 044	40 659	99 988	150 623	334 659
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	100 416	263 456
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	25 104	85 445
Anskaffelsesår :	2012	2012	2010	2010	2013	2015
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	7

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
5500 Eksterne kurs	12 745	0	0	0
5510 Styredisposisjoner	133 364	93 069	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 077	665	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	30 563	22 054	0	0
5995 Andre sosiale kostnader	18 099	12 910	0	0
6300 Kostnader møter/arrangement	3 370	41 085	0	0
6325 Renovasjon	1 550	400	0	0
6326 Snømåking og brøyting	54 621	40 493	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	4 180	7 836	0	0
6336 HMS	59 583	5 417	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	19 472	18 485	0	0
6360 Renhold og matteleie	646 388	619 018	0	0
6362 Maskiner og utstyr	52 216	126 970	0	0
6365 Kostnader parkeringsplasser	86 153	83 306	0	0
6366 Reperasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 825	15 538	0	0
6370 Garasjer	12 287	50 853	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	64 620	164 487	0	0
6372 Heis	133 427	164 654	0	0
6375 TV/Bredbånd	1 378 566	1 377 570	0	0
6377 Vakthold	42 998	45 949	0	0
6390 Andre driftskostnader	21 652	18 254	3 500 000	3 500 000
6391 Diverse serviceavtaler	74 212	86 025	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	12 367	11 053	0	0
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	14 553	12 701	0	0
6630 Egenandel ved skade	18 000	18 000	0	0
6632 Kostnader forsikringskader	65 617	73 755	0	0
6800 Kontorkostnader	80 632	138 339	0	0
6840 Aviser, tidsskrifter og faglitteratur	4 606	7 619	0	0
6860 Kursutgifter	41 382	95 720	0	0
6900 Telefonutgifter	21 428	62 869	0	0
6906 Internett/bredbånd	4 482	5 478	0	0

Noter til regnskapet

Regnskap 2018 Regnskap 2017 Budsjett 2018 Budsjett 2019

Note 6 - Driftskostnader

6940 Porto	2 425	5 014	0	0
7000 Drivstoff	43 645	40 459	0	0
7020 Vedlikehold bil og traktor	95 184	58 529	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	763	10 256	0	0
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	2 361	8 562	0	0
7130 Reise og oppholdskostnader	1 260	0	0	0
7770 Betalingsgebyrer	866	3 086	0	0
7779 Andre gebyr	853	16 183	0	0
7782 Kostnader bomiljø	12 757	65 544	0	0
7791 Øredifferanser	113	-57	0	0
Sum	3 287 264	3 628 149	3 500 000	3 500 000

Noter til regnskapet

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 IT utstyr	27 652	54 946	0	0
6503 Annet driftsmateriell	9 752	10 569	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	101 208	314 606	0	0
6510 Verktøy og redskap	26 879	45 417	300 000	375 000
6540 Inventar	5 685	58 152	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	25 619	67 138	0	0
6553 Abonnement og lisenser	73 584	59 021	0	0
Sum	270 379	609 849	300 000	375 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	568 650	1 063 363	650 000	1 000 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	205 841	514 213	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	496 965	136 366	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	514 685	382 122	400 000	300 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	2 100	214 824	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	100 000	150 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	15 113	358 301	0	0
6614 Vedlikehold maling	8 024	10 120	0	0
6616 Vedlikehold tak	29 307	34 181	150 000	100 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	399 433	0	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	0	175 000
Sum	2 240 115	2 713 490	1 300 000	1 725 000

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

Note 9 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6710 Forretningsførerhonorar	404 328	394 848	404 000	412 500
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstenester	186 928	251 080	257 000	287 500
Sum	591 256	645 928	661 000	700 000

Note 10 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter til regnskapet

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 548 521	6 849 119	1 310 410
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 548 521	6 849 119	1 310 410
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 548 521	6 849 119	1 310 410
Anskaffelsesår :	1975	1975	1975
Antatt levetid i år :			

Note 12 - Udekket tap

	2018	2017
2080 Udekket tap	-9 511 385	-16 230 476
Sum	9 511 385	16 230 476

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

Noter til regnskapet

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Nordea Bank Norge Asa
Formål:	Utbedringslån	Utbedringslån	Utbedringslån	
Lånenummer:	13521164-50	13521164-40	13521164-30	65018084818
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2002	2001	2001	2016
Rentesats:	1.67 %	1.67 %	1.63 %	2.45 %
Betingelser:	Fast rente til 01.04.2020	Fast rente til 01.04.2020	Fast rente til 01.08.2021	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.04.2032	01.01.2032	01.04.2031	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	23 760 000	33 680 000	62 560 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	14 847 038	20 939 358	37 849 717	9 290 786
Avdrag i perioden:	930 815	1 339 101	2 580 729	565 860
Lånesaldo 31.12:	13 916 223	19 600 257	35 268 988	8 724 926

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13521164-30	108	77 665	8 387 820
	164	72 705	11 923 620
	80	65 377	5 230 160
	3	62 442	187 326
	128	60 212	7 707 136
	8	58 073	464 584
	1	51 565	51 565
	13	45 785	595 205
	16	45 102	721 632
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13521164-40	108	43 161	4 661 388
	164	40 405	6 626 420
	80	36 333	2 906 640
	3	34 701	104 103
	128	33 462	4 283 136
	8	32 273	258 184
	1	28 656	28 656
	13	25 444	330 772
	16	25 065	401 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13521164-50	108	30 645	3 309 660
	164	28 687	4 704 668
	80	25 796	2 063 680
	3	24 638	73 914
	128	23 758	3 041 024
	8	22 914	183 312
	1	20 346	20 346
	13	18 065	234 845
	16	17 796	284 736
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65018084818	108	19 213	2 075 004
	164	17 986	2 949 704
	80	16 173	1 293 840

Noter til regnskapet

Langsiktig gjeld

3	15 447	46 341
128	14 895	1 906 560
8	14 366	114 928
1	12 756	12 756
13	11 326	147 238
16	11 157	178 512

Note 14 - Pantstillelser

	2018	2017
Pantstillelser	88 688 294	94 104 799

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 61 708 050.

Noter til regnskapet

Note 15 - Disponible midler

	2018	2017
Disponible midler pr 01.01	13 423 409	16 673 030
Periodens resultat	6 719 091	1 132 854
Årets avskrivninger	872 907	913 077
Årets investeringer	-558 819	-249 948
Avdrag lån	-5 416 505	-5 045 604
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	210 000	0
Endring disp midler i perioden	1 826 674	-3 249 621
Sum disponible midler	15 250 083	13 423 409

Resultat og balanse med noter for TOPPE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For TOPPE BORETTSLAG

11.03.2019	Helge Johannessen (Styremedlem)
11.03.2019	Eva Jenssen (Styremedlem)
12.03.2019	Steve Otto Setre (Styremedlem)
11.03.2019	Linda Alise Stendal (Styremedlem)
12.03.2019	Pål Dyndal (Styreleder)

RAPPORT FRA STYRET 2018 FOR TOPPE BORETTSLAG

SAK 1 – ÅPNING OG KONSTITUERING

- a) valg av møteleder
- b) valg av referent
- c) valg av tellekorps
- d) valg av protokollunderskrivere

SAK 2 – RAPPORT FRA STYRET 2018

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Pål Dyndal	Nordre Toppe 51
Nestleder:	Helge Johannessen	Nordre Toppe 51
Styremedlem:	Linda A. Stendal	Nordre Toppe 49
Styremedlem:	Eva Jenssen	Nordre Toppe 49
Styremedlem:	Steve Setre	Nordre Toppe 31
Varamedlem:	Saihou Njie	Nordre Toppe 50
Varamedlem:	Terje Higrapp	Nordre Toppe 54

Andre utvalg: Grøntutvalg, Parkeringsutvalg, Miljøutvalg

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 24 møter hvor i alt 257 protokollerte saker har vært behandlet pr. 12.03.19.

37 stk. godkjenninger av nye andelseiere.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte og andre relevante eksterne kurs.

I tillegg til styremøter, har styret avholdt 42 møter med andelseiere, renholds-entreprenører, leverandører og juridisk assistanse.

2.3 Saker under arbeid og planlegging

2.3.1 Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

- Løpende vedlikehold av bygninger og friarealer.
- Oppgradering av magnetventiler 2019.
- Maling av balkonger lavblokker 2019/2020.
- Utbedring av plener, planering og såing av gress.
- Nytt trimrom i MK 22-24. Åpnes sommeren 2019.
- Montering av reduksjonsventiler i lavblokker og punkthus 2019/2020.
- Gravd ut ny gangvei mellom Nordre toppe 29 og 31, det skal settes kantstein og asfalteres i 2019.
- Etablering av hundeluftegård 2019.
- Fartsdempere skal monteres rundt i laget, 10 stk. er i bestilling.
- Sette opp veibommer 2019. (Vedtatt på generalforsamling 2018.)
- Montere veilys langs gangvei bak MK 4-16, 2019. (Vedtatt på generalforsamling 2018.)
- Nye takvifter i begge høyblokkene, alle gamle vifter byttes ut og får ny styringsenhet 2019.
- Reparasjon og fjerning av tregjerder 2019/2020.
- Det jobbes med bekjempelse av rotter i avløpsrørene, det er satt ut 2 stk. feller av typen wisetrap i avløpssystemet, og det vil bli plassert ytterligere 2 feller i løpet av våren 2019.
- Sweco har fått i oppdrag å utarbeide fase 2 rapport på tilstand av rørsystemer i borettslaget. Forventer at denne foreligger innen utløpet av mai 2019. Konklusjonen i denne rapporten vil være avgjørende for når nødvendige tiltak må igangsettes.
- Søkt støtte til prosjektering/etablering av nye heiser i høyblokkene. Husbanken kan gi støtte på inntil 50% av kostnadene.
- Prosjektering av ny driftsbygning er lagt på is inntil videre. Vi ser på alternative løsninger med reduserte kostnader. Dette er nødvendig for å ivareta dagens HMS krav for ansatte i driften.
- Vi er inne i vårt siste år med fasadevaskavtale med KTV.
- Asfaltering vil bli igangsatt 2019, med prioritet 2020.
- Nødlis høyblokker. Komplette nødlis i kjeller, svalganger, trappehus og bakkeplan 2019/2020.
- Oppgradering av lekeplass ved Barnetreffet N.T. 49, 2019.
- I 2017/2018 monterte NES nøkkelsafe hvor master nøkler til alle leiligheter kan hentes ut av nødetatene. Safen benyttes kun ved akutte situasjoner, og dette vil sikre rask tilkomst.

Behov og ønsker om fornying:

- Tilhenger med tipp for transport av løsmasser.
- Vibroplate til komprimering av masser/asfalt.

Innledning

Toppe Borettslag ble bygget fra 1972 til 1973, og består av totalt 521 leiligheter fordelt på 22 punkthus, 2 høyblokker og 5 lavblokker. Borettslaget ble totalrenovert i år 2000, men det har ikke blitt utført noe omfattende arbeid på sanitæranlegget foruten vanlig vedlikehold.

Tilstandsvurdering – sanitæranlegg:

Formålet med denne rapporten (fase 1, 2017) er å synliggjøre tilstandsgraden av det eksisterende sanitæranlegget og vise til konkrete tiltak for utbedringer og modernisering av anlegget. Dette for å forebygge fremtidige lekkasjer og skader i leiligheter og på bygningsmasse. Sweco har laget et budsjett for utførelse av tiltak, og på bakgrunn av resultatene som fremkommer av denne rapporten skal styret i Toppe B/L ha et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for en videre prosess. Vi er blitt anbefalt å ta en fase 2 rapport etter 2 år, denne er iverksatt/bestilt.

2.3.2 Arbeid utført og planer for å skape et miljøriktig borettslag

- Planting av nye trær og busker i laget.
- Oppgradering av lekeapparater v/ NT49.
- Gifrfri ugressbekjempelse (damp-steam).

2.3.3 Parkering/parkeringsplasser

10 stk. nye ladestasjoner for el-biler ble etablert i 2018.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har vært KPMG.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 521 leiligheter, fordelt på høyblokker, lavblokker og punkthus. Samt 1 utleieleilighet i Nordre Toppe 60. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 1 686 003 172,- pr. 01.01.19 i If Skadeforsikring.

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

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

Egenandel ved skader vil i 2019 utgjøre kr 10 000,-.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med driftsleder; Eirik Tonning, på telefon 55 18 06 88 eller mobil: 95 22 36 45 slik at skademeldingen kan bli sendt forsikringssselskapet.

3.3 Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2018 har 37 av borettslagets boliger blitt omsatt.

Det er i perioden omsatt 1 stk 1 roms leiligheter.

Pris: Kr 1 500 000,-

Det er i perioden omsatt 8 stk 2 roms leiligheter.

Laveste pris: Kr 1 500 000,-

Høyeste pris: Kr 1 862 500,-

Det er i perioden omsatt 10 stk 3 roms leiligheter.

Laveste pris: Kr 1 900 000,-

Høyeste pris: Kr 2 350 000,-

Det er i perioden omsatt 18 stk 4 roms leiligheter.

Laveste pris: Kr 1 840 000,-

Høyeste pris: Kr 2 500 000,-

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

Pr. 31.12.18 er 16 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere har 26 av boligene.

Borettslaget eier også en utleieleilighet i Nordre Toppe 60.

3.4 Økonomi

3.4.1 Borettslagets lån og lånevilkår (jf. note 13 i regnskapet)

Vi har 3 lån finansiert gjennom Husbanken. Alle lånene er tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen i 2001-2002. Lånene har en avdragstid på 30 år.

-Opprinnelig lån kr. 23.760.000. Rest pr. 31.12.2018 kr. 13 916 223,-

Lånet har fastrente på 1,670% bundet fra 01.04.2017 frem til 01.04.2020.

-Opprinnelig lån kr. 33.680.000. Rest pr. 31.12.2018 kr. 19 600 257,-

Lånet har fastrente på 1,670% bundet fra 01.04.2017 frem til 01.04.2020.

-Opprinnelig lån kr. 62.560.000. Rest per 31.12.2018 kr. 35 268 988,-

Lånet har en fastrente på 1,630% bundet fra 01.08.2016 frem til 01.08.2021.

Til sammen er restgjelden på kr. 68 785 468.

Vi har 1 lån finansiert gjennom Nordea Bank Norge ASA. Lånet er tatt opp i forbindelse med takrehabilitering på lavblokker i 2016. Lånet har en avdragstid på 20 år.

- Opprinnelig lån kr 10 000 000,-. Rest per 31.12.2018 kr 8 724 926,-. Lånet har en rente på 2,200% flytende.

3.4.2 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

3.4.3 Kommentarer til regnskapet for 2018

Ved årets slutt viser regnskapet en negativ endring på de disponible midlene. Endringen ble kr. 1 826 674,-.

Kort om resultatet:

Inntekter (felleskostnader/husleie/parkering m.v.)	kr.26 838 225
Driftskostnader	<u>kr. 18 808 914</u>
Driftsresultat	kr 8 029 311
Renteinntekter bankinnskudd mv	kr. 79 942
Betalte renter til lån	<u>kr -1 390 161</u>
Resultat før avskrivninger/avdrag lån/investeringer	kr. 6 719 091
Tilbakeført avskrivning (inntekt)	kr. 872 907
Investeringer	kr.- 558 819
Endring depositum El bil	kr 210 000
Betalte avdrag lån til Husbanken	<u>kr.- 5 416 505</u>
= Positiv endring i de disponible midlene	<u>kr 1 826 674</u>

Disponible midler pr. 01.01.2018	kr. 13 423 409
Positiv endring 2018	<u>kr. 1 826 674</u>
Disponible midler pr. 31.12.2018	<u>kr. 15 250 083</u>

3.4.4. Balanse 2018

Balansen i regnskapet for 2018 viser en negativ egenkapital på kr. 9 459 285,-.

Dette vil si at balanseførte verdier er lavere enn verdien av gjelden.

På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

De reelle verdiene på tomt og bygningsmasse er minst kr. 1 686 003 172,- som er forsikringsverdien for 2018.

Det er etter styrets mening at resultat og balanse gir et rettmessig bilde av lagets stilling per. 31.12.2018.

Når det gjelder ytterligere detaljopplysninger om økonomi og regnskap for 2018, vises det til vedlagte regnskap og noter.

Årsregnskapet vil bli behandlet særskilt som egen post 3 under generalforsamlingen.

4. Bomiljø/ sosiale aktiviteter

Nettside:

Hjemmeside for Toppe Borettslag; www.toppeborettslag.no
Her finner du informasjon om laget, ansatte, styret, vedtekter, dyrehold, parkering, utleie av Trimrom, Treffet og Grendahuset, vedlikehold, tidligere utgivelser av Toppennytt, nærområdet, oppslagstavle for beboere etc.

Trimlokalet:

Det er per 31.12.18, 56 andelseiere som har skrevet kontrakt på å bruke Trimlokalet i N.T. 50.

I Marikollen 22, totalrenoverer vi i disse dager et kjellerlokale, som skal bli nytt trimrom. Lokalet er på ca. 150 m2. Her blir det garderobe, dusj, handicap toalett, ny ventilasjon, barnekrok og nye treningsapparater. Vi håper beboerne tar godt imot det nye tilbudet som vi planlegger å åpne sommeren 2019.

Miljøutvalg:

Miljøutvalget har i 2018 hatt aktiviteter for barna i Toppe Borettslag. Vi holder til i *Barnetreffet i Nordre Toppe 49, Kjelleretasjen*. Barna får tilbud om forskjellige aktiviteter. Kunstmaler Harald From gir malerkurs «Lek med farger». Han underviser i grunnleggende fargeblanding og perspektivtegning. Aktiviteten er stor rundt langbordet. Barna produserer fargeglade og fantasifulle tegninger og malerier. Andre tilbud for barna er modellering og flotte små skulpturer formes i barnehender. Sjakk er svært populært sammen med andre brettspill. Barna bidrar med litt teater og spiller små sketsjer. Aktivitetsdag med kostymer og utkledning er også populært sammen med musikk og dans. I pausen samles barna rundt bordet til vafler, chips, godterier og saft. Da går praten ivrig og det blir fortalt mange gode historier. Barnas kunstutstilling: Ved sommeravslutning var alle Toppes beboerne invitert til utstilling. Flotte fargerike malerier og tegninger prydet veggene i Barnetreffet. Barna serverte saft, vafler og kjeks nesten som på alle vernissager. Alle barna mottok diplom og medalje - med sjokoladeinnhold.

Dugnad: I mai organiserte miljøutvalget dugnad. Det var mange aktive beboere, både voksne og barn. Det hele ble avsluttet med vafler, pølser og brus. En fin måte å møte gamle og nye naboer.

Videre planer fremover:

Miljøutvalget fortsetter med «Lek med farger» og andre aktiviteter for barna. Dessuten vil vi fremover invitere til bingo, kafè og nabotreff i Barnetreffet. Vi håper på oppslutning fra beboerne.

Miljøutvalget har et ønske om eget tilstrekkelig stort lokale til aktiviteter for barn og unge. Det vil gi mulighet til oftere og faste tilbud med varierte aktiviteter.

Grendahuset:

Grendahuset har vært utleid 39 ganger i 2018.

Leiepris for beboere i Toppe Borettslag: Kr 1 800,-. (Per helg).

Leietakere utenfor laget må betale kr 3 500,- i leie. Nå kan du også leie grendahuset kun en dag i ukedagene. Prisen er da kr 1 000,-. Mange benytter da lokalet til møter, kurs, minnestunder etc.

I 2019 skal salongbordene byttes ut. Nye stoler til salen skal også på plass innen årets konfirmasjoner går av stabelen. ☺

Ta kontakt med: Styrekontoret, dersom du ønsker å leie lokalet.

Tlf. 55 18 10 93.

Barnetreffet:

Barnetreffet i N.T. 49 kan leies til barnebesøk og lignende. Lokalet har vært utleid 24 ganger i 2018.

Leiepris for beboere i Toppe Borettslag: Kr 750,-. Leietakere utenfor laget må betale kr 1 000,- i leie.

Gulvask og oppvask er nå inkludert i leieprisen.

Stoler fra Grendahuset skal nå brukes i Barnetreffet. Det vil utgjøre en forbedring i lokalet. ☺

Ta kontakt med: Styrekontoret, dersom du ønsker å leie lokalet.

Tlf. 55 18 10 93.

Dyrehold:

Toppe borettslag har i utgangspunktet en liberal holdning til dyrehold.

Styret minner om at lagets vedtekter, bestemmelser om dyrehold, retningslinjer for hund og katt m.m. må overholdes.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn, ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

I 2018 har laget hatt 6 ansatte.

Driftsleder	Ole Ryver
Sekretær	Tone K. V. Olsen
Vaktmester	Eirik Tonning
Vaktmesterassistent	Jan-Erik Ryver
Vaktmesterassistent	Tom L. Melkevik
Renholder	Finn-Henrik V. Olsen

Ole Ryver sa opp sin stilling som driftsleder i november 2018.
Fra og med 01.03.19 er Eirik Tonning ansatt som driftsleder.
Fra og med 01.03.19 har vi inngått en 6 måneders kontrakt med Erik V. Hatland. Han blir en av vaktmesterassistentene.

Styret oppfatter arbeidsmiljøet som godt.

De ansatte har et samlet sykefravær på 192 dager i 2018.

Videre har vi i sommerferien tilbudt sommerjobb til ungdom fra fylte 14 år til og med fylte 18 år. I denne perioden har vi hatt ansatt 22 ungdommer.

8. Likestilling

Borettslaget har i 2018 hatt totalt 6 ansatte fordelt på 1 kvinne og 5 menn. Styret består av 2 kvinner og 3 menn og 2 menn som vara medlemmer. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å endre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

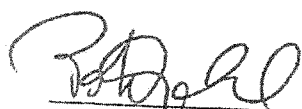
Styret er av den oppfatning at borettslagets drift ikke forurenser det ytre miljø i vesentlig grad, utover det som anses som normalt for et borettslag.

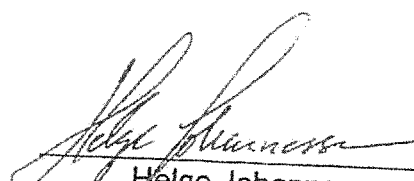
Avfallshåndtering anses som forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

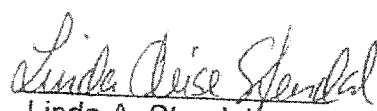
Styret og de ansatte vil minne beboerne om at riktig bosshåndtering er en viktig kilde til å opprettholde et rent miljø i laget.

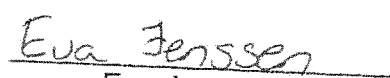
Husk at miljøet rundt oss, skaper vi selv. ☺

Toppe, 12.03. 2019


Pål Dyndal
styreleder


Helge Johannessen
styremedlem


Linda A. Stendal
styremedlem


Eva Jenssen
styremedlem


Steve Setre
styremedlem

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

_____ **Toppe borettslag** _____

Sted: _____ Heimly Bedehus _____

Dato: _____ 03. april 2019 _____

Møtet ble åpnet av: _____ Pål Dyndal _____

Til stede fra styret: _____ Helge Johannessen _____

_____ Linda A. Stendal _____

_____ Eva Jenssen _____

_____ Steve Setre _____

_____ Saihou R. Njie _____

Til stede fra BOB: _____ Kristine Bødtker _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: _____ Godkjent _____

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: _____ 28 _____

+ Antall fullmakter: _____ 4 _____

= Antall stemmeberettigede: _____ 32 _____

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: _____ Kristine Bødtker _____

Vedtak: _____ Kristine Bødtker _____

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: _____ Eva Jenssen _____

Vedtak: _____ Eva Jenssen _____

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: ___ David Arnesen og Knuthild Johannessen _____

Vedtak: _____ David Arnesen og Knuthild Johannessen _____

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: ___ David Arnesen og Haldor Reigstad _____

Vedtak: _____ David Arnesen og Haldor Reigstad _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: _____ Godkjent _____

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2019 ble gjennomgått

Vedtak: _____ Tatt til orientering _____

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2019

Vedtak: _____ Godkjent _____

4. Budsjett 2019 tatt til orientering

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: _____ 490 000,- _____

Vedtak: _____ 490 000,- _____

Forslag honorar valgkomite:

Forslag: 15 000,-

Vedtak: 15 000,-

Vederlag til styremedlemmer spesielt

Forslag:

Styret foreslår at det kompenseres økonomisk for tapt arbeidsfortjenester til styret og varamedlemmer.

Vedtak: Forslag enstemmig vedtatt.

Forslag:

Styret foreslår at kjøregodtgjørelse utbetales for tjenestekjøring for Toppe borettslag, etter statens satser til styret og varamedlemmer. Telefongodtgjørelse dekkes etter behov til styret og varamedlemmer.

Vedtak: Forslag enstemmig vedtatt.

Forslag:

Styret foreslår at ved sykdom, ferieavvikling eller hvis det er stort behov for driftsavdelingen i Toppe borettslag kan medlemmer av styret benyttes som vikar som alternativ til innleie av eksternt selskap. Forutsetningen er at medlemmer er kvalifisert til jobben. Godtgjørelse av dette fastsettes av styreleder, lønn skal ikke overstige kr 250,- per time, eks. sosiale kostnader.

Vedtak: Forslag enstemmig vedtatt.

7.Valg av styre

Forslag til kandidater:

Styreleder:	Pål Dyndal	2019-2021
Styremedlem:	Linda Stendal	2019-2020
	Eva Jenssen	2019-2020
Varamedlemmer:	Saihou R. Njie	2019-2020
	David R. Arnesen	2019-2020

Ingen andre forslag.

Vedtak: Alle enstemmig valgt.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Pål Dyndal	2019-2021
Styremedlem	Helge Johannessen	2018-2020
Styremedlem	Linda Stendal	2019-2021
Styremedlem	Eva Jenssen	2019-2021
Styremedlem	Steve Setre	2018-2020
Varamedlem	Saihou R. Njie	2019-2020
Varamedlem	David R. Arnesen	2019-2020

Valg av valgkomitee:

Forslag:

Hjørdis K. Dahle
Ørjan Nygaard
Patrick Njaastad

Vedtak: Enstemmig valgt.

Underskrifter:

Møteleder

Kristine Bødthel

Referent

Eva Fenssen

Protokollunderskriver

Dag Kvern

Protokollunderskriver

Knut-Hild Sævi Kase

Jhamnessen

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING I TOPPE BORETTSLAG

Styret i Toppe borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Onsdag 03. April 2019, kl.1900

I Heimly Bedehus, Marikollen 7

Bare andelseier og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett. Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.



DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN

1. Åpning og konstituering
2. Rapport fra styret 2018
3. Årsregnskap 2018
4. Budsjett 2019 (til orientering)
5. Godtgjørelse til styret og valgkomitè
6. Innkomne forslag
7. Valg

Toppe den 12. Mars 2019

Pål Dyndal
styreleder
sign.

Helge Johannessen
nestleder
sign.

FULLMAKT

Toppe Borettslag
Ordinær Generalforsamling onsdag den 03. April 2019.

Fullmakt gitt til: _____

Andelseier: _____ (blokkbokstaver)

Adresse: _____

Andelseiers underskrift

Kun en fullmakt per andelseier.

SAK 4 – BUDSJETT 2019 (TIL ORIENTERING)

Se vedlagte regnskap kolonne ytterst til høyre.

SAK 5 - GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITÈ

Styret viser til vedtak på generalforsamling 2012, hvor det ble vedtatt at honoraret til styret skal utgjøre 70% av B.O.B.'s forretningshonorar med avrundning opp til nærmeste kr. 5.000,-.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår et samlet styrehonorar på kr 490.000,-.

Valgkomitèen i Toppe B/L har lagt ned en del arbeid i å skaffe nye kandidater til styret. Utsendinger av mailer, intervju av kandidater som har meldt seg etc. På bakgrunn av dette ønsker styret å foreslå et honorar til Valgkomitèen.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår et samlet honorar til Valgkomitèen på kr 15.000,-.

Toppe BRL er et stort lag med mange aktiviteter. Jo større aktivitet jo mer arbeid på styrets medlemmer og varamedlemmer. Fra tid annen skjer denne aktiviteten på dagtid og når de tillitsvalgte må ta seg fri fra ordinært arbeid for å følge opp borettslagets interesser og blir trukket i lønn eller må ta av opparbeidet fritid/feriedager, bør laget kompensere for dette.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det kompenseres økonomisk for tapt arbeidsfortjeneste til styret og varamedlemmer.

Kjøregodtgjørelse og telefongodtgjørelse. Styrets medlemmer har over mange år mottatt godtgjørelse som nevnt ovenfor. Dette er foretatt etter styrevedtak i forbindelse med konstituering av styret. B.O.B. har bedt om at utbetaling av godtgjørelser skal forankres i et generalforsamlingsvedtak. Styret fremlegger forslag om dekning av slike godtgjørelser.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at kjøregodtgjørelse utbetales for tjenestekjøring for Toppe Borettslag, etter statens satser til styret og varamedlemmer. Telefongodtgjørelse dekkes etter behov til styret og varamedlemmer.

Ved sykdom, ferieavvikling eller hvis det er stort behov hos driftsavdelingen i Toppe B/L. Kan medlemmer av styret benyttes som vikar som alternativ til innleie av eksternt selskap. Forutsetningen er at medlemmet er kvalifisert til jobben. Godtgjørelse av dette fastsettes av styreleder, lønn skal ikke overstige kr 250 per time, eks. sosiale kostnader.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner denne ordningen.

SAK 6 – INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

SAK 7 – VALG

Valgkomiteen sitt forslag til styresammensetning for Toppe Borettslag 2019, 2020 og 2021.

Styreleder	Pål Dyndal	Nordre Toppe 51	På valg	2019-2021
Styremedlem	Helge Johannessen	Nordre Toppe 51	Ikke på valg	2018-2020
Styremedlem	Linda Stendal	Nordre Toppe 49	På valg	2019-2021
Styremedlem	Eva Jenssen	Nordre Toppe 49	På valg	2019-2021
Styremedlem	Steve Setre	Nordre Toppe 31	Ikke på valg	2018-2020
Varamedlem	Saihou R. Njie	Nordre Toppe 50	På valg	2019-2020
Varamedlem	David R. Arnesen	Nordre Toppe 51	NY	2019-2020

Valg av valgkomité:

Valgkomiteen sitt forslag til ny valgkomité:

Hjørdis K. Dahle	Nordre Toppe 41
Ørjan H. Nygaard	Nordre Toppe 37
Patrick Njaastad	Nordre Toppe 49

Se vedlegg 1.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2019

I forkant av årets generalforsamling har valgkomiteen distribuert skriv til samtlige boenheter i borettslaget. Vi har også drevet oppsøkende rekruttering for å prøve å finne nye kandidater for vurdering til styreverv. Vi har gjennomført samtaler med styret, og med de som har fremmet sitt kandidatur. Vi har ellers besvart spørsmål og hatt skriftlig dialog med de som har forespurt mer informasjon både om styrearbeid generelt og andre spørsmål knyttet til styrets eller valgkomiteens arbeide.

Det har dessverre vært liten respons fra andelseierene i forbindelse med valget.

Styresammensetning – Valgkomiteens inntilling:

Styreleder – Pål Dyndal: Gjenvalg 2 år

Nestleder – Helge Johannesen – Ikke på valg

Styremedlem Linda A. Stendal – Gjenvalg 2 år

Styremedlem Eva Jensen – Gjenvalg 2 år

Styremedlem Steve Setre – Ikke på valg

1. varamedlem – Saihou Njie – Gjenvalg 1 år

2. varamedlem – David Rene Arnesen – NY 1 år

Valgkomiteen 2018 har bestått av:

Hjørdis Dahle (Nordre Toppe 41)

Ørjan H Nygaard (Nordre Toppe 37)

David Rene Arnesen (Norde Toppe 51)

Valgkomiteens innstilling er enstemmig, men David Rene Arnesen deltok ikke i vurderingen av innstilling til 2. varamedlem, grunnet habilitet.

Valgkomite for 2020.

Valgkomiteen har i sitt arbeide prøvd å finne kandidater til neste års komite, men vil også oppfordre andre andelseiere til å melde interesse.

Valgkomiteens forslag til medlemmer for 2020:

Patrick Njaastad (Nordre Toppe 49) – NY 1 år

Ørjan H Nygaard (Nordre Toppe 37) – Gjenvalg 1 år

Hjørdis Dahle (Nordre Toppe 41) – Gjenvalg 1 år

Vedtekter for Toppe borettslag



Vedtekter

0472 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

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 og den 12.04.2011 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

Bergen kommune eier følgende andeler:

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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 boligbyggelagetets 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, varmtvannsbereeder, 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. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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 oppsteking 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid 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.

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 sjanse for naboer. Etter kl. 22:30 skal disse dempes slik at de ikke er hørbare for naboer.
- 1.3 Oppvaskemaskiner og vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl. 22:30.
- 1.4 Boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Yrkesdager må slikt arbeid avsluttes senest kl. 20:00.

2 BRUK AV FELLESROM I HELE LAGET :

- 2.0 Fellesrommene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, uten etter søknad og godkjenning fra styret.
- 2.1 Utstyr og leker som ikke hører årstiden til, skal ikke oppbevares i fellesrom og ganger. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke hensettes i inngangsparti eller ganger.
- 2.2 Grendahuset og andre rom som disponeres, for eksempel av miljøutvalget, har ved arrangement anledning til å dispensere fra de generelle ordensregler. Etter godkjenning fra styret.

3 BRUK AV BOSSJAKT I HØYBLOKKER :

- 3.0 Alt boss skal pakkes godt inn før det kastes i sjakten. Pakkene må ikke være for store og tunge. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, eller oljet avfall i sjakten. Lukene skal låses etter bruk.
- 3.1 Glass og andre skarpe gjenstander må ikke kastes i sjakten eller i plastsekk. Slikt avfall skal anbringes i plastdunken i bossrommet. Alternativt leveres til miljøstasjon. Malingsrester og liknende, samt batterier og elektronisk utstyr m.m. **SKAL** leveres til miljøstasjon.

4 BRUK AV VASKERIET I HØYBLOKKER :

- 4.0 Vaskeriet benyttes i tur og orden i henhold til vaskeliste. Vaskeriet skal kun benyttes av dem som har adgang til det. (Leil. inne i hver vestibyle.) Tillitsmann / kvinne kan gi dispensasjon.
- 4.1 Vaskeriet må ikke brukes etter kl. 22.30. Rommet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

5 TØRKNING / 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 tillatt.
- 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 årsak 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-reglementet ved simpelt flertall.
- 9.1 GROV MISSLIGHOLDELSE 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

TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA

Adresse: **Nordre Toppe 3, 5136 Mjølkeråen**
Andelsnr. 550, i Toppe borettslag, org. nr. 953 955 083

Dette er et tvangssalg gjennom Bergen tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til advokat Rune Stavenes.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 9,25 % morarente.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.


Sted _____, den _____

budgivers underskrift

LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



Sted _____, den _____

budgivers underskrift

BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES V/ ADVOKAT BEATE M. SETH

postboks 271 Sentrum, 5804 Bergen, telefax 55 55 96 10, e-post bms@advokatbergen.no, mobil 94 03 57 79

TILBUDET ER BINDENDE FOR BYDER I MINST 6 -SEKS- UKER

Fra

Navn: _____ Pers.nr. (11 siffer) _____

Adr: _____ Tlf. 1 (mobil): _____

Postnr./-sted _____ Tlf. 2 (jobb/hjemme): _____

E-post: _____

Salgsobjekt

Org.nr. 953 955 083, andelsnr. 550

Norde Toppe 3, 5136 Mjølkeråen

BUD kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BUDET STÅR VED MAKT:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgivers underskrift: _____

Dato: _____

Sign _____

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer – totalt 3 sider til sammen***