Egenerklæring

Marikollen 32, 5136 MJØLKERÅEN

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marikollen 32	Marikollen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

9 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89405108

Informasjon om selger

Selger

Derit, Jenette Jacono

Selger

Soliven, Marc Oliver

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet veggfliser på bad. Skiftet vegg og gulvfliser på toalettrom.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny innglasset terrasse, installert led lys i tak over terrassen, installert ny varmepumpe.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Balkong Entreprenøren./Godt &varmt AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler og lamper på bad - montert ny stikk på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Vest Elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kan bli noe økning husleie og økt fellesgjeld. pga. fasade og balkongprosjektet inkl varmepumpe, pga. byggekostnadene har overskredet det som var budsjettert./se prospekt

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

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

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68512367

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Soliven, Marc Oliver	**2026-02-12**	**Derit, Jenette Jacono**	**2026-02-12**

Identification

bankID Soliven, Marc Oliver

Identification

bankID Derit, Jenette Jacono

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Soliven, Marc Oliver	12/02-2026 17:11:50	BANKID
Derit, Jenette Jacono	12/02-2026 17:06:37	BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Marikollen 32
5136 MJØLKERÅEN
Gnr./Bnr.: 183/12
Andelsnr. : 224
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 105 m² (BRA-i: 84 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 105 m²

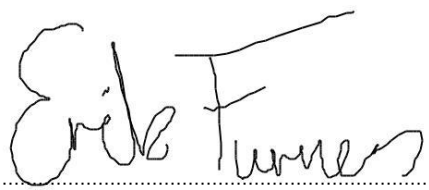
Befaring

Befaringsdato: 17.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Erik Furnes

Mobil: 90892424

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.02.2026
Referansenummer	15079044
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0031
Hjemmelshaver/selger	Jenette Jacono Derit/Marc Oliver Soliven
Bygningssakkyndig inspektør	Erik Furnes
Tilstede på befaringen	Jenette Jacono Derit
Utvendige snødekte flater	Snødekte flater
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	20.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Marikollen 32
Postnummer/sted	5136 MJØLKERÅEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	183/12
Andelsnr.	224
Borettslag / Sameie	TOPPE BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 110744 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1973		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Toppe Borettslag beliggende i Mjølkeråen, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget er opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass, og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Leilighetsbygg oppført i 1973. Grunnmur av betong.Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse Ei30 og lydklasse Rw35db. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.Balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entre, wc, bad, 3 soverom, kjøkken, stue og spisestue.
Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Annet	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Stakeluke	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	84	6	15	105	
	Entre, wc, bad, 3 soverom, kjøkken, stue og spisestue.	2 boder	Innglasset balkong		
SUM	84	6	15	105	
	Total bruksareal: 105 m²				

Kommentar til areal

Balkong i 3. etasje oppmålt til 15,0 m2 (TBA).

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 84,0 m2 P-rom og 15,0 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2016.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjnisje med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Piggmåling: Under 7,8 vektprosent.

TG 2

Overflater vegger

Overgangen mellom fliser og rørgjennomføringer i vegg er ikke tilstrekkelig tettet. Forholdet vurderes til å medføre risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Tiltak bør iverksettes.

Det er ikke benyttet elastisk tettemasse i overganger/hjørner noe som medfører at fugene ikke har evnen til å ta opp bevegelser. Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Avløpsrør (ink. sluk)

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Annet

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og det opplyses om at egeninnsats er benyttet, med den risiko dette innebærer.

Kjøkken

Innredningen er fra 2016 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dør.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert i vegg mellom wc og bad.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 101L (fra 2017) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på fellesareal.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 29 og 30 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.
Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er El-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.
På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet El-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse Ei30 og lydklasse Rw35db.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2001).
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra 2025).
Utvendig kledd med metallplater.
Balkongdør (skyvedør) med karmer av tre, og tre-lags glass (fra 2025).
Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 13 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1. 01 meter.
Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater av synlig betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,48 - 2,50 meter og på bad er takhøyden målt til 2,43 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.09.2015, arbeidene gjelder innmat skringsskap samt ny kurs kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2015, arbeidene gjelder kontroll av sikringsskap. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.06.2016, arbeidene gjelder varmekabeler bad nye lamper og stikk på kjøkken.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

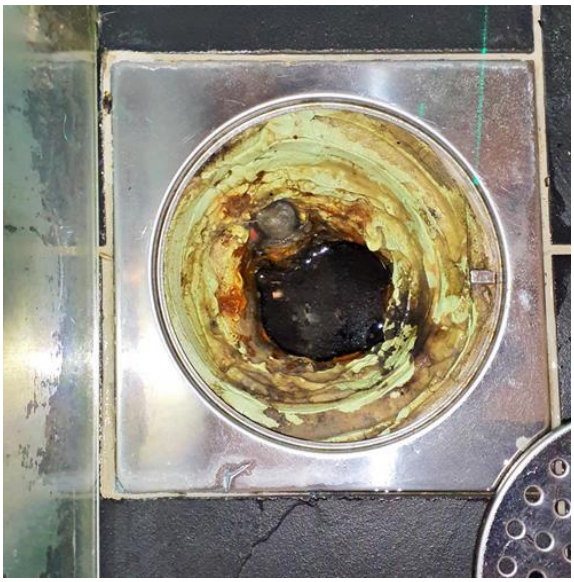
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



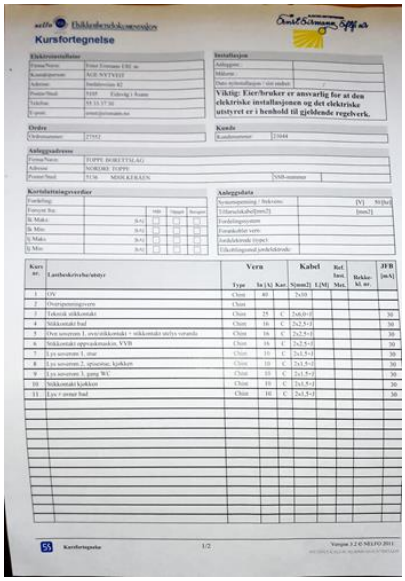
Våtrom - [Rørgjennomføringer i dusj]



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringssakp]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

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

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

12 – 3 Husordensreglement

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

12 – 4 Dyrehold

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

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

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

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

1. GENERELLE ORDENSREGLER I HELE LAGET:

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

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

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

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

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

2. BRUK AV FELLESROM I HELE LAGET:

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

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

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

3. BRUK AV BOSSJAKT I HØYBLOKKER:

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

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

4. BRUK AV VASKERIET I HØYBLOKKER:

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

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

5. TØRKING/LUFTING AV TØY I HELE LAGET:

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

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

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

6. DIVERSE REGLER I HELE LAGET:

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

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

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

6.3 Alle andelseiere skal medvirke til renhold etter behov:

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

7. KLAGER:

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

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

8. TILLITSMANN/KVINNE:

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

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

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER:

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Marikollen 32, 5136 MJØLKERÅEN	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256511**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139740963**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
144,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
141,39 kWh/m²	**11 877 kWh**

Marikollen 32, 5136 MJØLKERÅEN

Detaljering

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

Marikollen 32, 5136 MJØLKERÅEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLESGT. 20 E, 5000 BERGEN

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 ..... 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømgt. 19 ..... 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Åsane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 40 55
Distriktskontor:
5080 Eidsvåg i Åsane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. 701030-02 AMS/ws | BERGEN, DEN Eidsvåg 10.9. 1973

INNFLYTTINGSLÖYVE

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Adresse: Fjösangerveien 39, 5000 BERGEN.

på gnr. 83, bnr. 3.

Punkthus 23, Marikollen 32, Mjölkeråen.
" 24, " 34, "

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Planering og opprydding.
Legging av asfalt på adkomstveger.

Innvendig: Tilfluktsrom må settas i forskriftsmessig stand.

Nevnte arbeider må være utfört innen 1.7. 1974.

BYGGESAKSAVDELINGEN
ÅSANE DISTRIKT

F. C. Lund

Sendt: m/3 stk. kopier.
Kopi : Bergen helseråd, avd. Eidsvåg, h e r.
Vedlegg: 2 stk. tegninger, stemplet og signert.

Asbjörn M. Stamsvik
bygningskontrollör

EBG 89-3

Protokoll fra Generalforsamling Toppe borettslag 17.06.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



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



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

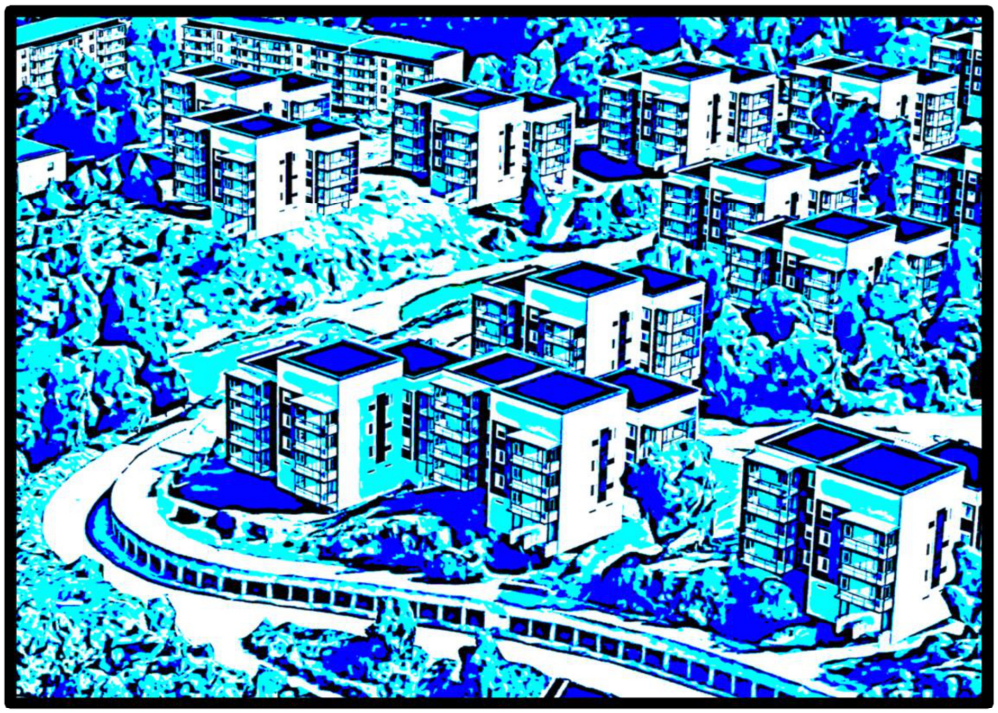


Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

17. juni 2025



Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

1 Åpning og konstituering

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

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

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

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

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

Dagsorden ble godkjent.

Til å underskrive protokollen ble valgt Thorvald Wiik og Eirik Gabrielsen. Disse undertegner protokollen digitalt sammen med møteleder.

Til tellekorps ble valg Nina Johnsen, Camilla Stomark og Einar Noriega.

2 Saker til beslutning:

Årsmelding for 2024 ble enstemmig godkjent.

Kristine Holten fra BOB gikk gjennom resultatregnskap og balanse. Når oppgraderingsprosjektet er ferdig skal det bli tatt en fornyet gjennomgang av hvilke kostnader som skal aktiveres og legges til balansen og hvilke kostnader som skal føres mot resultat. Det var en skrivefeil i noten til langsiktig gjeld som må rettes.

Revisor Velaug Anette Erdal fra KPMG gikk gjennom revisorberetningen og viste til at det var en usikkerhet knyttet til inntektsposteringer i størrelsesorden kroner 5 millioner. Revisor påpekte at disse posteringene, med visse forbehold, kunne få en mulig virkning for årsregnskapet. Posteringene gjelder andelseiernes betaling for kostnadene ved oppgradering av balkongene. Kristine Holten fra BOB opplyste at fellesgjelden som var knyttet til oppgraderingen av balkongene var fordelt mellom andelseierne i henhold til fordelingsnøkkelen, men at tillegget til felleskostnadene var likt for alle.

Årsregnskap for 2024 ble godkjent med 145 stemmer.

Forretningsfører orienterte også om budsjettet for 2025. Det ble vist til at underskuddet var planlagt oppgjort med låneopptak.

Forslaget til fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

3 Redegjørelse fra styrets leder

Styrets leder Lilly Ekrol viste til årsmeldingen og den betydelige aktiviteten som styret hadde lagt ned i arbeidet for borettslaget gjennom 2024. Hun påpekte at borettslaget fremdeles var preget av tidligere misskjøtsel, men at hun og resten av styret som var på valg så frem til en ny periode med innsatsvilje og høy motivasjon. Den viktigste saken i styrets kalender er å få gjennomført og sluttført oppgraderingsprosjektet. Det har kommet mange gode tilbakemeldinger til styret på verdien dette prosjektet har hatt for bokvalitet og trivsel. Til tross for at kostnadene naturlig nok må dekkes gjennom fellesutgiftene, så er nivået i Toppe borettslag fremdeles svært konkurransedyktig i forhold til lag som kan sammenlignes. Styreleder trakk også frem enkelte episoder knyttet til negativ atferd fra noen svært få andelseiere og andre. Slik atferd legger en ekstra belastning på dem som blir valgt som tillitspersoner i borettslaget og vil på kort og lang sikt kunne skade rekrutteringen til slik innsats. Styrets leder formante til voksen og konstruktiv dialog for å sikre gode beslutningsprosesser.

4 Innkomne saker til beslutning

3.1 Omfordeling av kostnadene til oppgradering av balkonger (skriftlig) avstemming.

Forslaget fra andelseier falt. Det var 22 stemmer for forslaget om omfordeling. Styrets forslag ble vedtatt med 134 stemmer. Det var 3 blanke stemmer.

3 .2 Forslag til vedtak fra styret, oversikt over anleggsmidler og verktøy

Forslaget ble vedtatt med mer enn 80 stemmer.

3.3 Mistillitsforslag mot styrets leder

Forslaget falt med 14 stemmer.

3.4 Ekstern styreleder

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.5 Uteromsutvalg

Forslaget ble vedtatt med 99 stemmer

3.6 Vedtektsendring (kvalifisert flertall): Uavhengig valgkomite

Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall og falt.

3.7 Informasjonsflyt, informasjonsskjermer

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.

3.8 Varmepumper - refusjonsordning

Forslaget ble vedtatt med 86 stemmer

3 .9 Vikarordning styremedlemmer

Forslaget ble vedtatt med 115 stemmer

3.10 Forlenget medlemskap i bygge gruppen

Forslaget ble vedtatt med 117 stemmer

3 .11 Tilbakestilling av lekeområdet til barnehagen i NT 3

Forslaget ble vedtatt med 120 stemmer

3.12 Kostnadsbegrensning styremøter. Vedtektsendring. (Kvalifisert flertall)

Forslaget ble vedtatt med 130 stemmer

Pause 15 minutter før valg og orienteringssaker. Forretningsfører og revisor ble da dimittert.

4 Valg

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

Valgkomiteens leder gjorde rede for at valgkomiteen var uavhengig av styret og at den ble valgt av generalforsamlingen ved særskilt valg. Komiteens innstilling ble presentert og begrunnet. Innstillingen fra valgkomiteen ble vedtatt ved akklamasjon.

Styrets sammensetting ser etter dette slik ut:

• Lilly Ekroll	styreleder	valg for 2 år
• Viktoria Slåen	nestleder	ikke på valg
• Rosa Ivorra	styremedlem	valg for 2 år
• David M Wanjama	styremedlem	valg for 2 år
• Gunn F Herland	styremedlem	ikke på valg
• Espen Angeltvedt	varamedlem 1	valg for 1 år
• Eivind Grane	varamedlem 2	valg for 1 år

Valgkomiteen for 2025 og frem til neste ordinære generalforsamling ser slik ut:

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

- Hjørdis K Dahle (leder)
- Leif Steffensen
- Frank O Nilsen

Etter at valget var gjennomført ble tellekorpset takket av med stor applaus for en strålende innsatts.

5 Orienteringssaker

Det ble vist til saksfremstillingen i innkallingen og enkelte spørsmål fra forsamlingen ble besvart. Det ble kort orienter om følgende saker:

5.1 Vedlikeholdsplan

5.2 Utbetalinger til styremedlemmer

5.3 Avtalen med Vestpark AS

5.4 Tidligere daglig leder Eirik Tonning

5.5 Oppslutning/ fremmøte til generalforsamling

5.6 Vedtekter

5.7 Rettssak mot tidligere styreleder Pål Dyndal

5.8 Plassering av el-sparkesykler- husordensregler

5.9 Heisalarmer NT3 og NTI I 2G/4G nett

5.10 Eventuelt salg av tomter i forbindelse med bybaneutbygging til Åsane

6 Aksjonspunkter til oppfølgning fra styret

6.1 Avvik i revisorberetningen lukkes i samråd med forretningsfører og revisor. Det var en skrivefeil i noten til langsiktig gjeld som må rettes.

6.2 Revisorberetning ettersendes til samtlige andelseiere.

6.3 Det utarbeides oversikt over anleggsmidler og verktøy.

6.4 Det etableres et uteromsutvalg av og blant andelseierne med mandat fra styret.

6.5 Planlegging for tilbakeføring av lekeområdet til barnehagen forberedes.

6.6 Vedtekter ajourføres og distribueres til forretningsfører og andelseierne.

6.7 Vedlikeholdsplan utarbeides og gjøres kjent for andelseierne.

6.8 Styret fordeler vedtatt godtgjørelse mellom medlemmene.

6.9 Det utarbeides en rapport som gjør rede for saken mot tidligere styreleder.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

6.10 Husordensregler oppdateres. Styret tar med seg innspill som gjelder lagring av blant annet el-sparkesykler må reguleres slik at det ikke reelt fremstår som et forbud mot slike fremkomstmidler.

7 Avslutning

Generalforsamlingen ble takket for stort fremmøte, tålmodighet og aktiv og konstruktiv deltakelse.



Dokumentet er signert digitalt av:

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

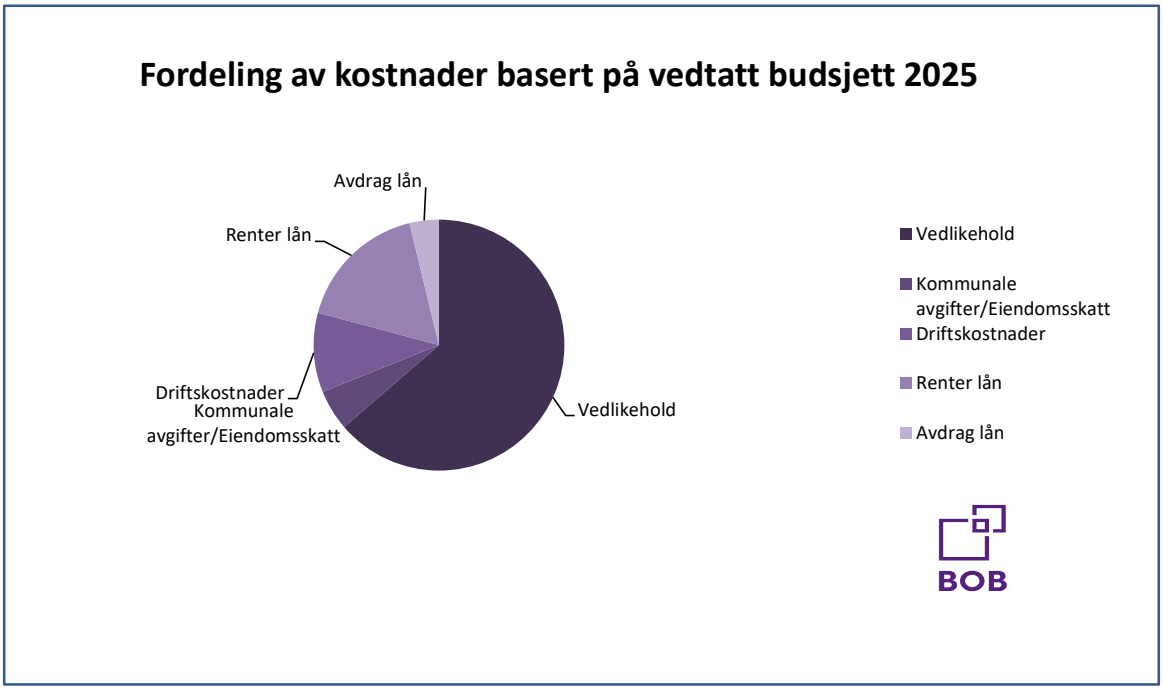
Forseglet av

Posten Norge

Boligselskapets navn	**472**	**TOPPE BORETTSLAG (0472)**
Budsjett år	**2025**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	87 920 000	207 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	7 232 500	17 %
Driftskostnader	14 179 000	33 %
Renter lån	23 533 000	55 %
Avdrag lån	5 244 000	12 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-95 685 500	-226 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	42 423 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
februar 2025

INNKALLING

Ekstraordinær Generalforsamling Toppe borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller til Ekstraordinær Generalforsamling

Tirsdag 20.01.2026, klokken 18:00 - 19:30

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

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter klokken 17:00

Transport:

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

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

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

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

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Fordeling av felleskostnader altaner.

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

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

> Ekstraordinær Generalforsamling 5.9.2022:
>
> Nye fasader, etterisolering av tak og innglassede balkonger, med integrerte varmepumper. Dette vil redusere vedlikeholdskostnader. Når dette er ferdigstilt skal det maksimalt koste kr. 1 500,- per måned for den enkelte andelseier.
>
> Generalforsamling 14.6.2023:
>
> Skyvedør ble vedtatt tatt inn i del-rehabiliteringen.
>
> Generalforsamling 14.11.2024:
>
> Protokollen inneholder en tilføyelse: «At det skulle være lik pris på alle balkonger og rehabiliteringen for den enkelte andelseier er også blitt vedtatt».
>
> Generalforsamling 17.6.2025:
>
> Forslag fra andelseier om omfordeling av felleskostnader ble ikke vedtatt.
>
> Ekstraordinær Generalforsamling 15.10.2025:
>
> Styret fikk fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med ramme på inntil 522 146 480 kroner for dekning av kostnader til oppgradering av borettslagets fasader og tilhørende arbeid, samt tidligere fellesgjeld.
>
> Vedtak:
>
> Generalforsamlingen godkjenner kostnadsoversikten og økt lånebehov.

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

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

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

1 Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

2.2 Krav mot Eirik Tonning:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

3 Orienteringssaker

3.1 Tidligere driftssekretær har fremmet krav via LO:

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

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

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

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

3.3 Klage på advokat Raftevoll:

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

4 Avslutning

Vedlegg

Tilhørende sak 2.1 og 3.1

samt

Fullmakt

Toppe borettslag
v/ styrets leder

RIISA Advokatfirma ANS
Org.nr. 947 280 740

Oppdragsansvarlig advokat:
Toralf Wågheim

Bergen, 28. november 2025

UGYLDIG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

1. Innledning

RIISA Advokatfirma bistår følgende personer:

Niclas Mjelstad
Nordre Toppe 3 - H405 - Andel 550

Oddvin Husa
Nordre Toppe 3 - H805 - Andel 514

Tone Krokli
Nordre Toppe 3 - H705 - Andel 523

Jan Helge Håvåg
Nordre Toppe 3 - H505 - Andel 541

Haakon Halsvik
Nordre Toppe 3 - H603 - Andel 534

Jørgen Ådlandsvik
Nordre Toppe 3 - H407 - Andel 548

Sindre Stephen Herstad
Nordre Toppe 11 - H305 - Andel 631

Arild Pettersen
Nordre Toppe 11 - H803 - Andel 588

Heretter benevnes disse som «klientene».

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

2. Krav og grunnlag

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

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

Videre heter det i protokollen:

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

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

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

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

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

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

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

Ordlyden lyder slik:

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

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

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

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

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

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

3. Fremdrift

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

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

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

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

[digitalt dokument]

Toralf Wågheim
advokat | partner

toralf.wagheim@riisa.no
55303791
90937232

LO Norge

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

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

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

Varsel om mulig søksmål [redacted] mot Toppe Borettslag

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

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

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

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

[H] = Møterett for Høyesterett

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Jan Arild Vikan
advokat (H)

Kopi: Medlem
Forbund ref:

Vedlegg:

Overtidsskjema for [redacted]

F.o.m. Januar 2024

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

182 timer overført fra forrige liste.

Avspasering:

05.01.2024
12.01.2024
05.02.2024
09.02.2024
16.02.2024
19.02.2024
23.02.2024
01.03.2024
08.03.2024
11.03.2024
22.03.2024

Antall timer:

0,5 Fra kl. 15.
0,5 Fra kl. 15.
4 Fra kl. 11.30
0,5 Fra kl. 15.
0,5 Fra kl. 15.
7,5
0,5 Fra kl. 15.
0,5 Fra kl. 15.
7,5
7,5
0,5 Fra kl. 15.

(2)

25.03.2024	7,5	
26.03.2024	7,5	
27.03.2024	4	Til kl. 12.
02.04.2024	7,5	
05.04.2024	0,5	Fra kl. 15.
12.04.2024	0,5	Fra kl. 15.
19.04.2024	0,5	Fra kl. 15.
02.05.2024	7,5	
03.05.2024	7,5	
10.05.2024	7,5	
21.05.2024	7,5	
14.06.2024	0,5	Fra kl. 15.
17.06.2024	3,5	Fra kl. 12.00
19.06.2024	7,5	
21.06.2024	7,5	
28.06.2024	0,5	Fra kl. 15.
05.07.2024	0,5	Fra kl. 15.
19.07.2024	0,5	Fra kl. 15.
06.09.2024	7,5	
	116,0	

Antall timer til utbetaling:

182 t
÷ 116
66 t

~~Ønsker ikke pengene utbetalt~~

Mjølkeråen, ~~16.01.24~~ 7/7-25

daglig leder

[redacted] ansatt

Fullmakt

Toppe Borettslag

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

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

Fullmakt gis til: _____(BLOKKBOKSTAVER)

(*Fullt navn, likt som på ID-bevis)*

Fra Andelseier: _____(BLOKKBOKSTAVER)

Adresse: _____(BLOKKBOKSTAVER)

Andelsnummer: _____

Andelseiers underskrift:

_____

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 183/12/0/0
Utlistet 26. februar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261512494	Grunneiendom	0	Ja	83 728,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser	Ja
261512347	Grunneiendom	0	Nei	22 940,1 m²	Sikker	-	Ja
261512300	Grunneiendom	0	Nei	4 077,1 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.10.1969		75,3 %
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.10.1969		20,2 %
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		3,7 %
51000000	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1967		0,3 %
50160000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1 OG 2, GNR 183 BNR 3, DEL AV MJØLKERÅEN, TOPPE, SANDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.10.1965		< 0,1 % (55,9 m²)
15490002	31	ÅSANE. GNR 183 BNR 2, 88, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.2009	200811300	< 0,1 % (55,9 m²)
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		< 0,1 % (55,9 m²)
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		< 0,1 % (55,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	319 - Annen veigrunn	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
51000500	31	ÅSANE. DEL AV GNR 82 OG GNR 83, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN		01.06.1978
4430002	31	ÅSANE. GNR 182 BNR 3, SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN		17.03.1980
4430002	31	ÅSANE. GNR 182 BNR 3, SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN		17.03.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	68,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	28,9 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S9	3,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (1,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_1	Byfjellsgrense - nord	4,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
50140000	30	ÅSANE. STØBOTN - TOPPEMYRA - SLETTESTØLEN	3	-
3700000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 3 OG 88, NORDRE TOPPE	3	-
3630100	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 431, TOPPEMYR - HØGÅSEN, SØRGÅRD TERRASSE 2	3	190610350
3630001	31	ÅSANE. TOPPEMYR - HØGÅSEN - MJØLKERÅEN, GARASJER FOR STEGANE 7-29	3	-
3630200	30	ÅSANE. GNR 183 BNR 164, SLETTESTØLSVEGEN	3	200603052
3550000	30	ÅSANE. GNR 183 BNR 3 MFL., NORDRE TOPPE, ENDRING AV R.5.100.0	3	-
3630000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 182, MJØLKERÅEN, TOPPE, TOPPEMYR - HØGÅSEN	3	-
4430003	31	ÅSANE. GNR 182, SANDALSÅSEN, GANGVEI TIL SKOLE	3	-
50180000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1, 2, 15 MFL., MØLKERÅEN SAUDALSKLEIVA - TOPPESANDEN-SL.	3	-
51360000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 2 OG 3, NEDRE TOPPE, ØVRE SANDDALEN	3	-
71450000	35	ÅSANE. GNR 182 BNR 566 MFL., MARIKOLLEN	10	202313620

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
183/165	139741110-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129
183/165	139741110-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129
183/269	20769076-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	09.09.2015	201520153
183/18	139649346-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	08.04.2024	202317130
183/4	3419053-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.06.2024	202413465
182/576	139649079-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.06.2014	201419495
182/43	139943309	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2022	-
182/98	9487077-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.04.2025	202510189
182/43	139643232-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202131346
182/43	139643232-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202219515
182/43	301057482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202219515
182/43	301057482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202131346
182/43	139643240	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2022	-
182/549	300428720	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.03.2014	201406807

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 26. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Dato: 26.02.2026 Adresse: Marikollen 32 m.fl.

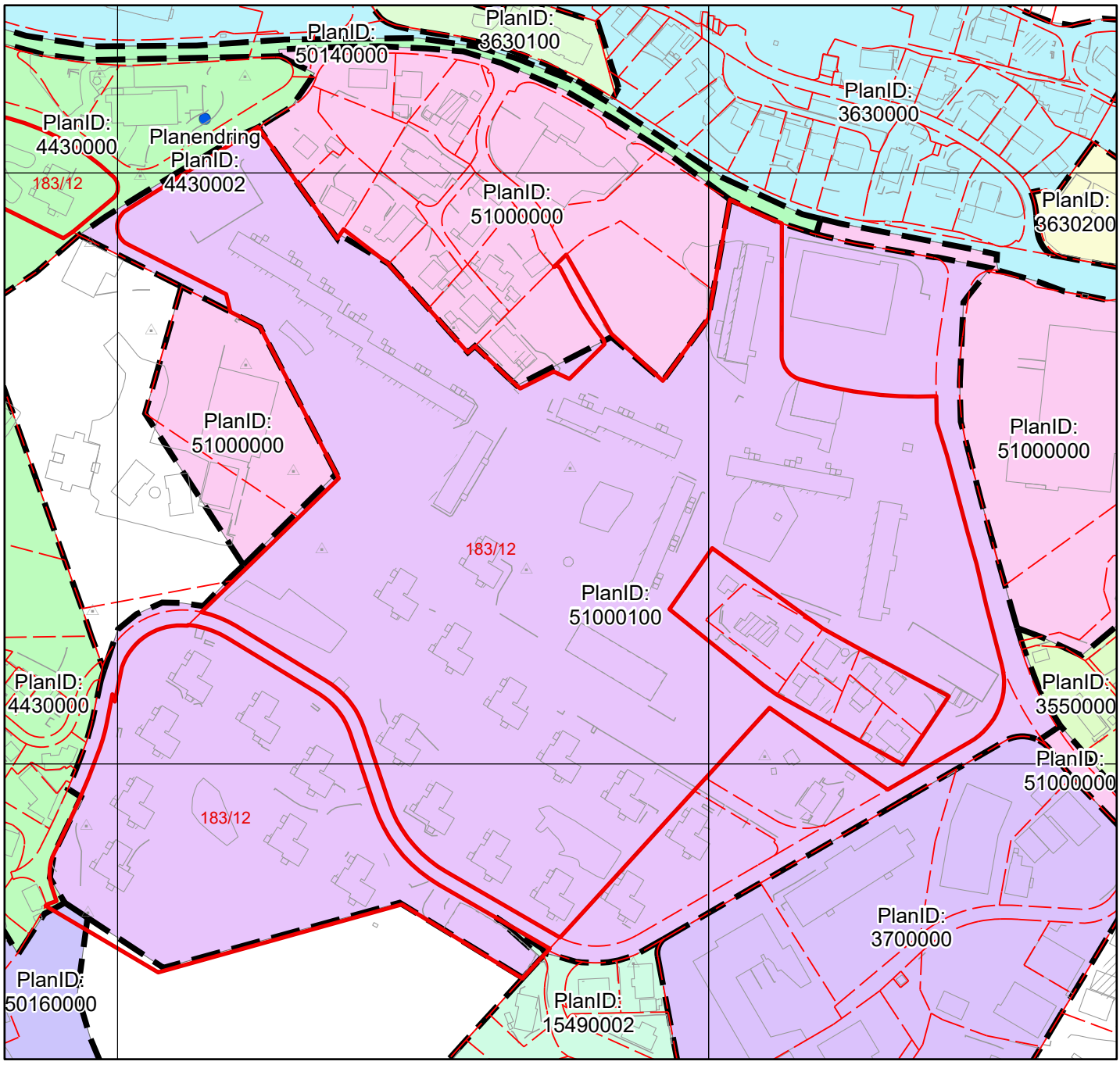
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 51000000, 50140000, 51000100, 4430000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Dato: 26.02.2026 Adresse: Marikollen 32 m.fl.

PlanID(er): 51000000, 50140000, 51000100, 4430000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



A	FOLGING AV NY 3 BL. 5 ET. I STEDET FOR 4 BL. 5 ET.		8.5.70	G.A.L.
B	PUNKTHUS 10 ET MED TILHØRENDE BEBYGGELSE + ETT. ENDRING		8.6.70	G.A.L.
ENDRING	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN

BOB-TOPPE

REGULERINGSPLAN

TEGNET AV G.A.L. – G.G.	KONTROLLERT	GODKJENT DEN 30-1-70	M 1:
		ANT. 1:1000	0,00 m²
		ARK. NR. TEGN. NR.	NR.
aall & løkeland		207	2001 B

ARKITEKTKONTOR – KLOPPEGÅRDSVEIEN 8 – HOP – TELEFON 72 432
INNEHAVERE JØRGEN WRIGHT AALL · HARALD LØKELAND
SIVIND MAURSETH · SIVIND BAGGE ARKITEKTER M.N.A.L.

Reguleringsplan på grunnen

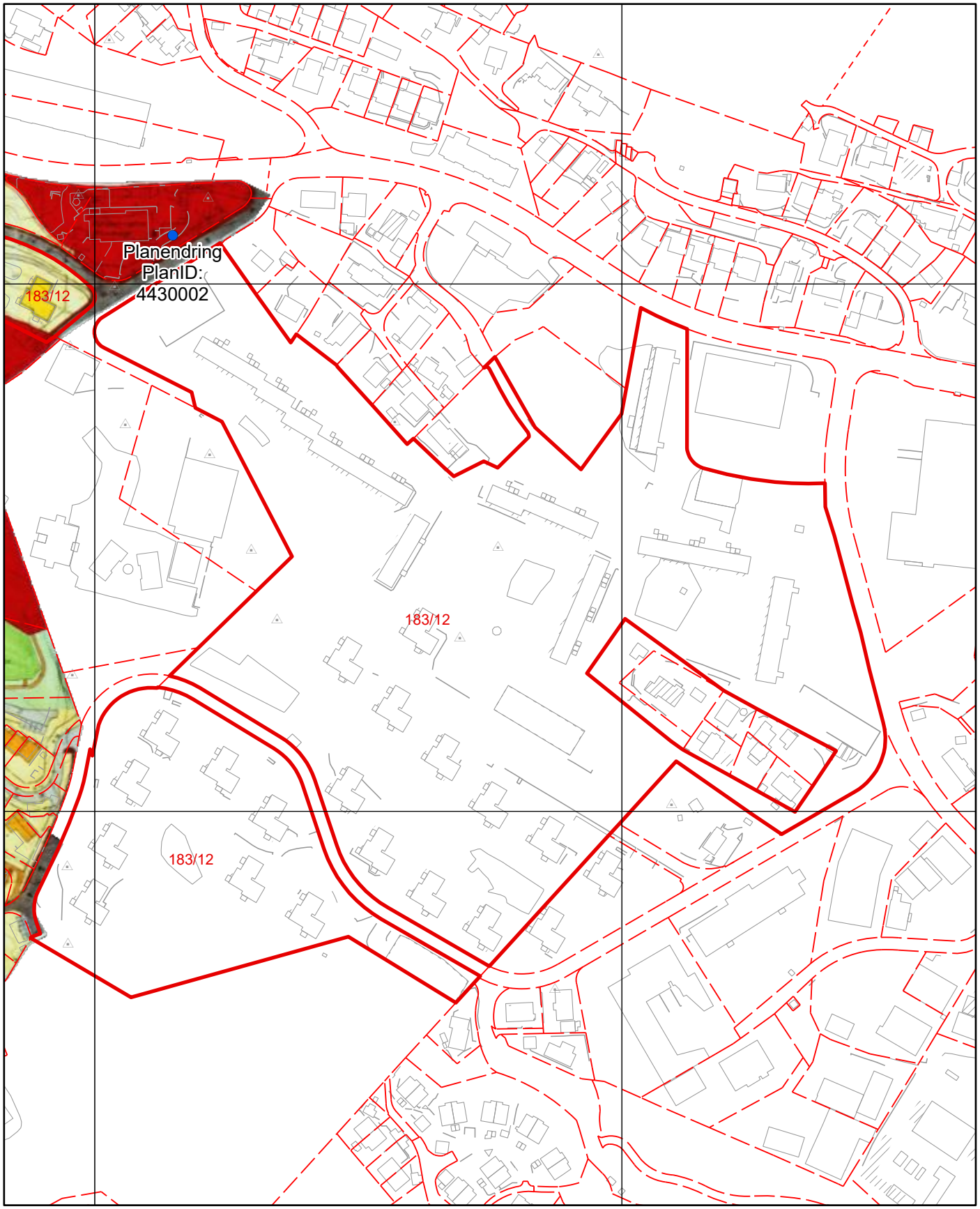
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Dato: 26.02.2026 Adresse: Marikollen 32 m.fl.

PlanID(er): 51000000, 50140000, 51000100, 4430000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

BYGGEOMRÅDER

- boliger
- off. bygn.
- almennyttig formål

- planens begr. linje
- byggegrense
- tomtegrense
- frisiktlinje

TRAFIKKOMRÅDER

- off. kjörevei
- off. fortau-gangsti
- off. parkering

FRIOMRÅDE

- park, turvei, lek

0 10 20 30 40 50m

ANDRE BESTEMMELSER

- felles kjörevei
- felles gangvei, gangsti
- G / P garasje, park., felles
- småhus 1-2 etq.
- eksist. beb.
- fellesareal for tomter syd for skole. utskilt fra gnr. 82 bnr. 3
- lekeplasser

ÅSANE. Sandalsåsen - Mjölkeråen

Forslag til reg plan for del av gnr. 82 bnr. 3 m.fl.

Plant. NMH | Tegn. bkl | Dato 8-7-1976

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr. R-5 443 | Tegn. nr. 7.11-12 | Rev. 1-12-76 18-2-77

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. desember 1976 og 29. april 1977.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

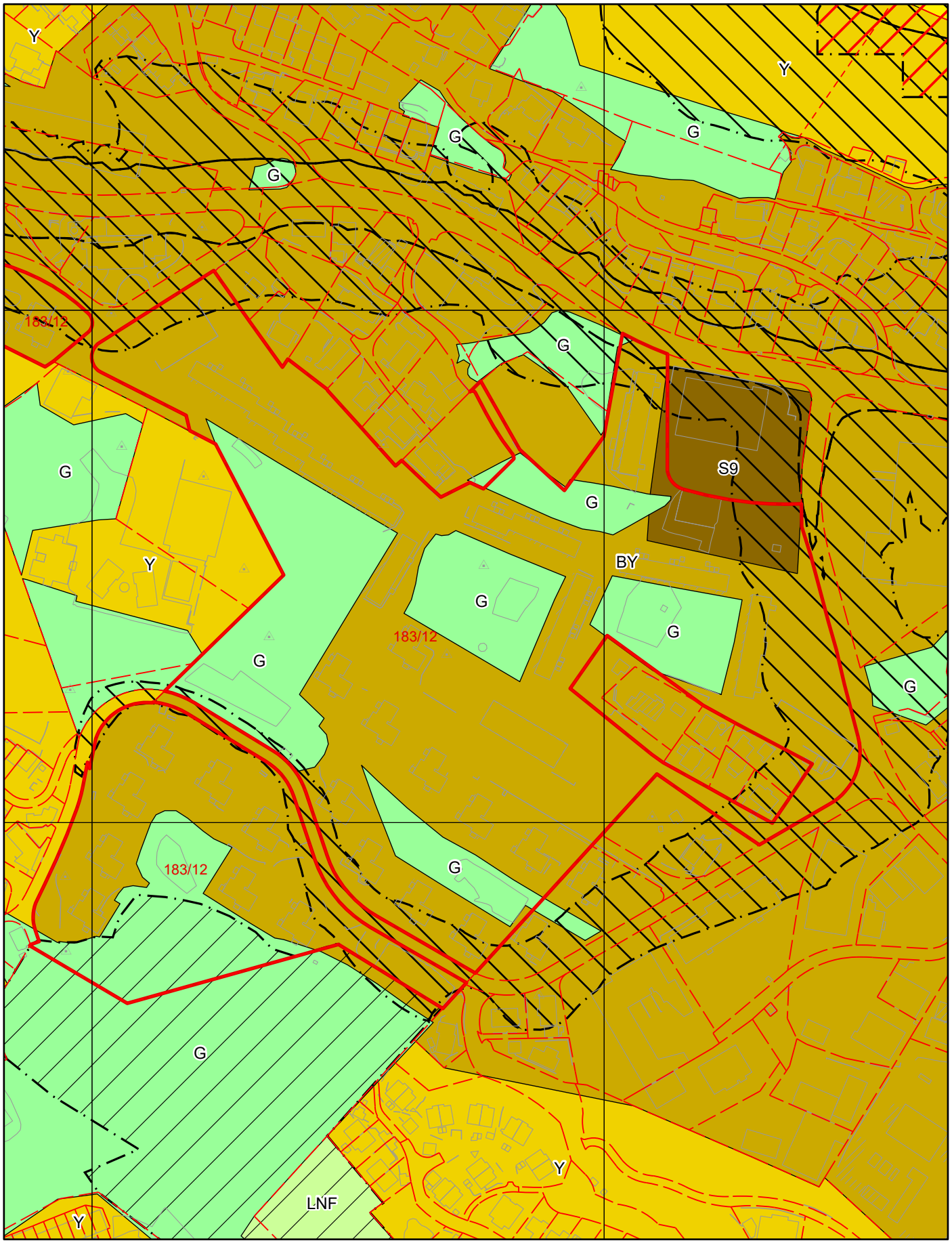
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 26.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12
Adresse: Marikollen 32 m.fl.

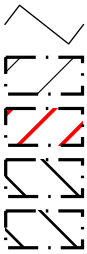
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Nabolagsprofil

Marikollen 32 - Nabolaget Toppe - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Marikollen Linje 3, 3E	3 min 0.2 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	9 min 5.9 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	13 min 12 km
Breistein ferjekai Linje 1036	15 min 10.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.4 km

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 675 elever, 38 klasser	1 min 0.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 6.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

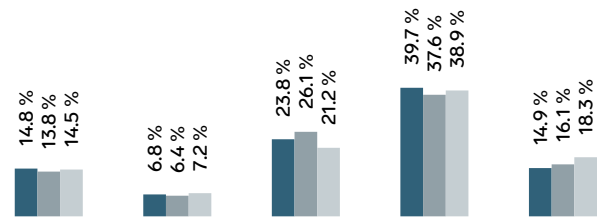
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Kidsa Toppemyr (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Marikollen PostNord	5 min 0.3 km
Kiwi Toppe PostNord	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

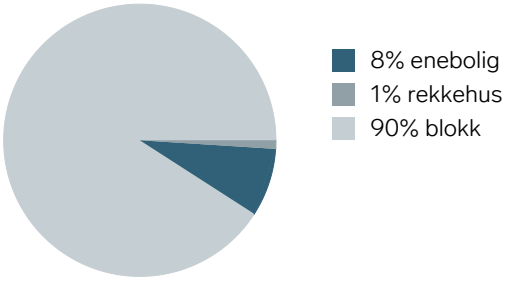
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

Marikollen fotballbane Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	3 min 0.2 km
Mjølkeråen skole (barnetrinnet) Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
EVO Toppe	9 min
Max Fitness Salhusvegen	3 min

Boligmasse



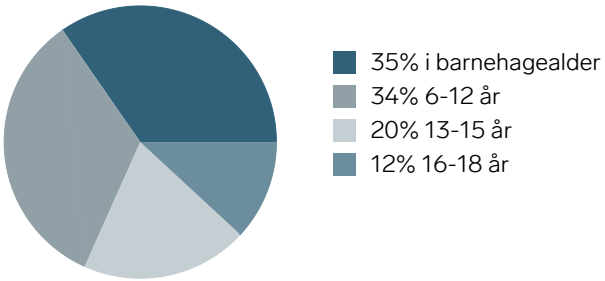
«Her er det kort vei til både butikker, idrettsanlegg og busser. Det er gode turmuligheter rett utenfor døren.»

Sitat fra en lokalkjent

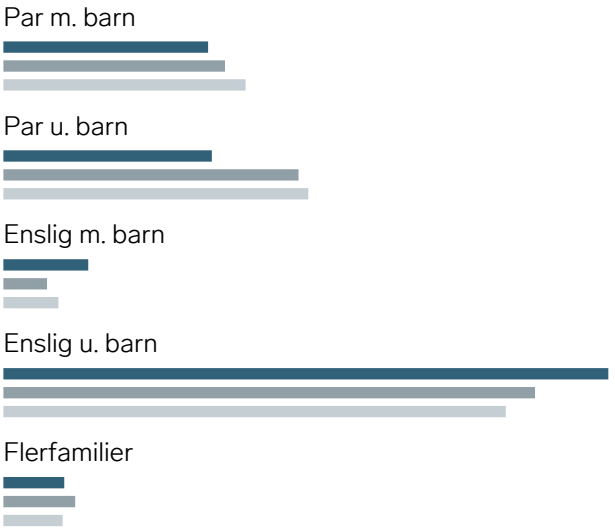
Varer/Tjenester

Horisont	7 min
Apotek 1 Toppe	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



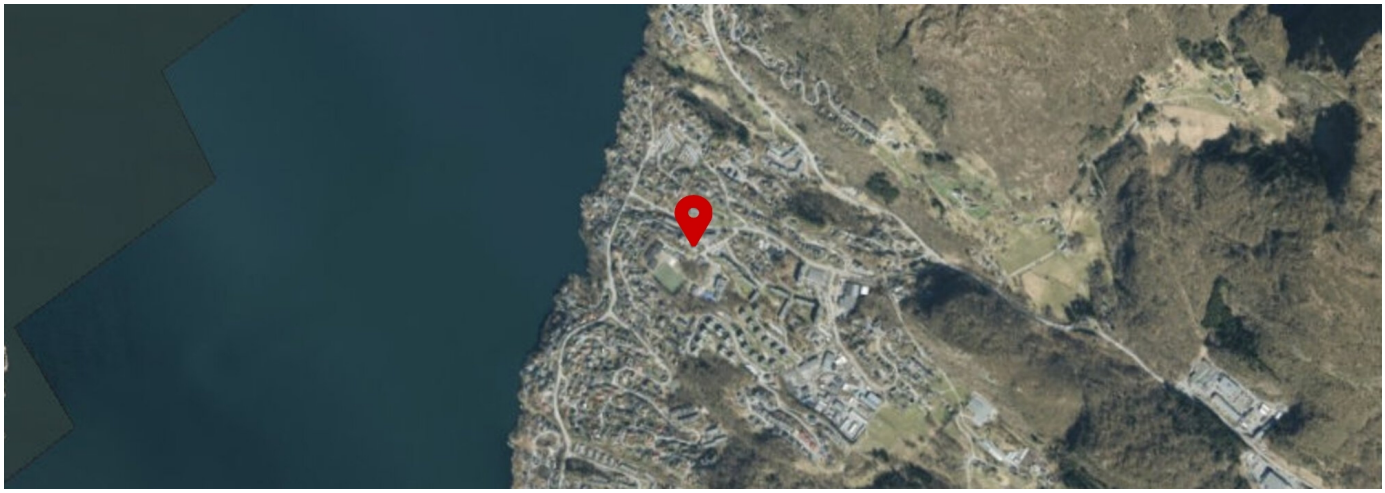
Familiesammensetning

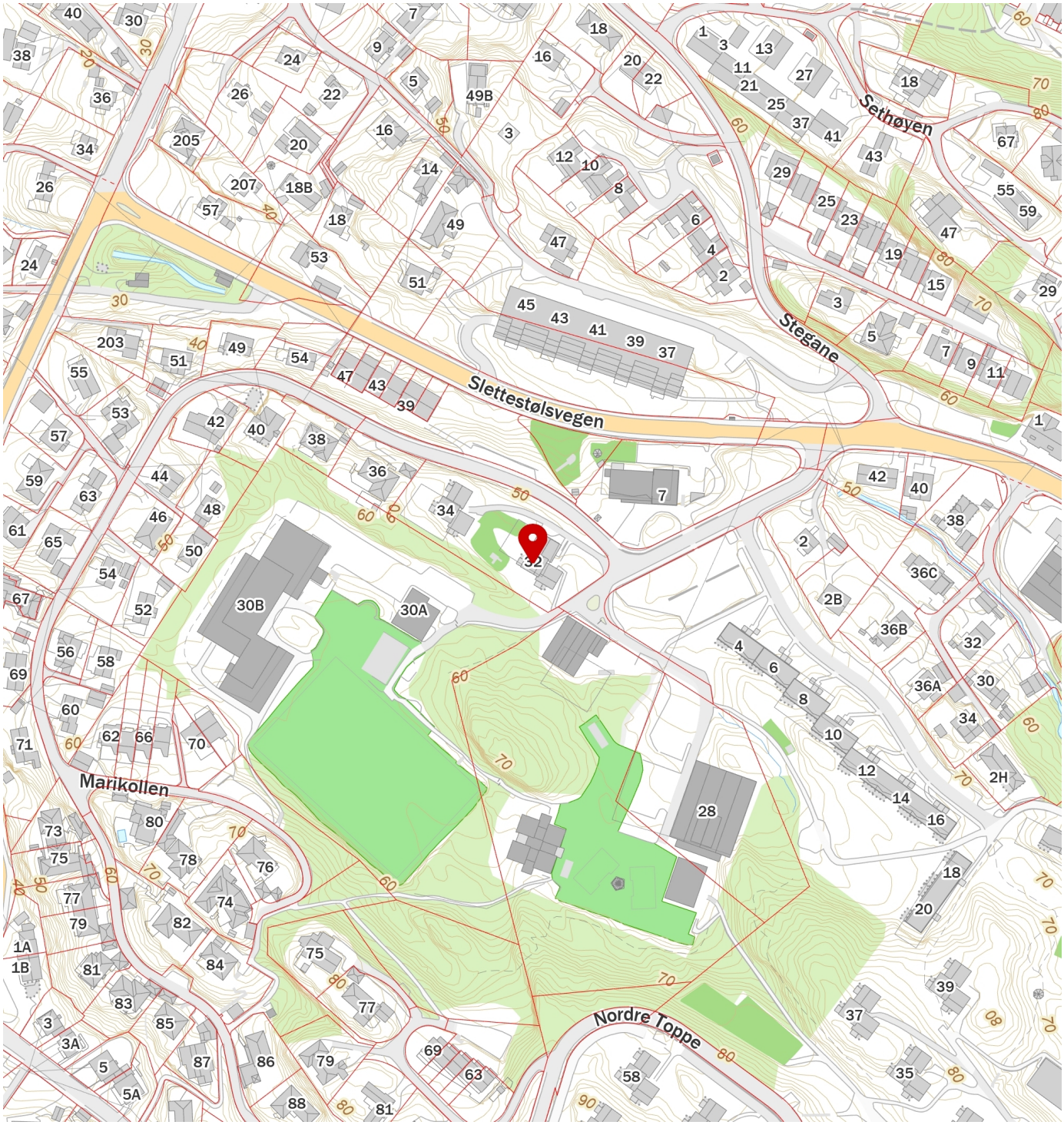


Sivilstand

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

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





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