PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

TØMMERVÅGEN 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tømmervågen 27, 5101 EIDSVÅGNESET

BERGEN kommune

gnr. 216, bnr. 41

Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1530 **Eiendomsverdi ref nr:** ZU1876

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Rekkehus over 03 etasjer, med balkong og terrasse.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET
Fra Tømmervågen er det umiddelbar vei til strand og vannkanten, badeplasser (Tømmervågen nærmeste) og svaberg som er populære på varme sommerdager. Like ved holder Njørd Ro- og Kajakklubb til et flott tilbud for alle som trives på sjøen. Utsikten utover Byfjorden og mot Våganeset, Tertnes og Askøy gir en følelse av å bo tett på naturens skiftninger, med solnedganger som setter farge på himmelen gjennom året.

Området byr på et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Du kan spasere til Helleneset med strand, badebasseng og klatrevegg, eller ta en rolig tur langs kystlinjen mot Lønborg og Odden. For lengre turer ligger både Munkebotn og Byfjellene innen kort rekkevidde, med stier som passer både barnefamilier og ivrige turgåere.

Tømmervågen er et etablert og rolig boligområde med småhusbebyggelse, frodige hager og lite trafikk. Her bor man skjermet fra byens støy, men likevel med god tilgjengelighet til servicetilbud. Dagligvarebutikk, idrettsanlegg og skole- og barnehagetilbud finnes i kort gangavstand, mens Åsane Storsenter ligger kun en kort kjøretur unna.

Selv om Tømmervågen føles tilbaketrukket, tar det rundt 10 minutter med bil eller buss til sentrum. Bussholdeplass finner du i gangavstand, og linje 5 bringer deg raskt og enkelt inn til byen. Dermed får du en behagelig balanse mellom rolig hverdagsliv ved sjøen og byens fasiliteter når du trenger dem.

TOMT
Felles tomt, pent opparbeidet med asfalterte stikkveger, murer, gressplener, lekearealer og spredt buskebeplantning.

ADKOMST
Fra sentrum følg motorveien mot Åsane, forbi NHH og ta av til høyre, mot Eidsvåg, etter tunnelen. Ta til venstre i kryss under hovedvei og følg veien innover, tilbake mot Eidsvågneset. Kjør forbi skilting mot Tømmervågen badeplass og ta så andre vei ned til høyre, skiltet Tømmervågen. Følg veien ned til sjøen, parkering på anviste plasser.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i felles lukket anlegg.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligen er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Tak oppbygget med sperrekonstruksjon, tekking med takfolie.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG
01 Etasje:
Entré 3,8 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Gang 9,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 12,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 6,2 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Bad 7,9 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning dusjhjørne, skap/skuffeinnredning med overliggende servant, toalett.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

Vaskerom 7,2 kvm
Vinylbelegg på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Innredning med stålvask, bereder, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

02 Etasje
Stue/kjøkken 51 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.
Innredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplate, vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap.

03 Etasje
Gang 8,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 9,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 9,5 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom 14,9 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Bad 8 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning badekar, skuffeinnredning med overliggende servant, toalett.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Naturlig ventilasjon.

OPPVARMING
Gass-peis i stuen.
Elektriske varmekabler i gulv bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

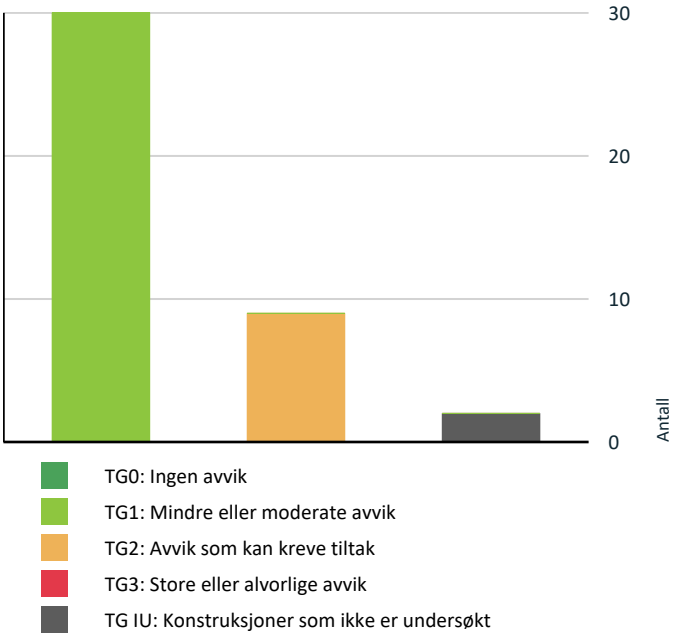
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 01 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 01 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 03 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 03 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2007

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med folietekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdøren er med fabrikklakkert dørblad i trevirke.
Balkongdøren er med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkongen er oppført i trekonstruksjon, gulvet er med terrassebord i trevirke, rekkverket er i trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
01 Etasje:
Entré 3,8 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Gang 9,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 12,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 6,2 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

02 Etasje
Stue/kjøkken 51 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

03 Etasje
Gang 8,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 9,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 9,5 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Soverom 14,9 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger malt gipstak.

Det meste av overflatene er nyoppusset.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ildsted med gass-peis.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Deler av grunnmuren er tilfylt, grunnmuren er delvis lektet ut og platet med gips på innsiden.
Det er foretatt hulltaking med fuktmåling uten å avdekke unormale forhold, det er i tillegg ikke symptomer på fukt ved vegger som ikke er lektet ut og platet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp utført i trevirke med malte vanger og lakket trinn, rekkverket er med metallspiler og håndløper i trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdørene er med profilerte dørbald.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad 7,9 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning dusjhjørne, skap/skuffeinnredning med overliggende servant, toalett.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegg. Malt gipstak.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Lokalt fall til sluk, fallforhold forøvrig på gulvet er noe svakere en anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har nyere stålsluk.
Sluk er av en type der membranen ligger skjult slik at den ikke er synlig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



01 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusjhjørne, skap/skuffeinnredning med overliggende servant, toalett.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk via mekanisk anlegg.

01 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

01 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 7,2 kvm
Vinylbelegg på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Innredning med stålvask, bereder, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gipstak. Malt gipsvegger.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

01 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet er med nyere stålsluk.
Membran med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stålvask, bereder, opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking ved avløpstammes uten å påvise unormale forhold.

03 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 8 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning badekar, skuffeinnredning med overliggende servant, toalett.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

03 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

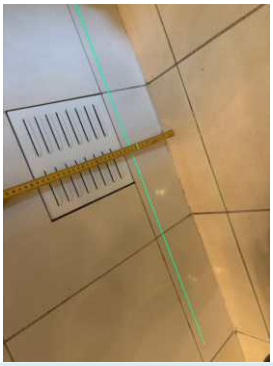
Innbygging rundt badekar hindrer vann i å renne til sluk.
Det er en liten sprekk i silikonfuge for overgang mellom gulv og vegg.
Det er registrert noe fuktighet på gulve innen for innbygging til badekar.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Legge ny silikonfuge.
Kontrollere ytterligere vedrørende fuktighet inne i innbyggingen for badekar.



03 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har nyere stålsluk.
Sluk er av en type der membranen ligger skjult slik at den ikke er synlig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



03 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, skuffeinnredning med overliggende servant, toalett.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i trevirke ved befaringen.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

02 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplate, vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap.

02 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatoren er innfelt i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, avløpstamme av soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjons via ventiler.

Våtrom mekanisk, vurdert under egne kolonner.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Gass-peis.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 ltr fra 2024

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kjell Hansen Elektro As

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring.
    Over halve tekniske levetiden er passert.

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av planert pukk og sprengstein til fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VA-ledninger av plast.
VA-ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

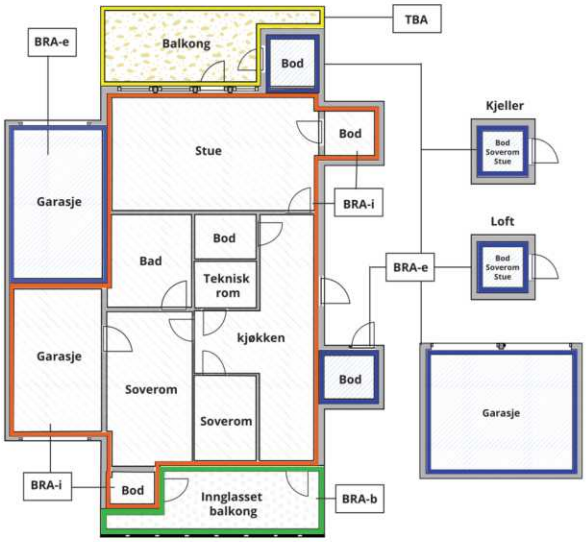
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
01 Etasje	48			48	
02 Etasje	51	5		56	46
03 Etasje	51			51	
SUM	**150**	**5**			**46**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
01 Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
02 Etasje	Stue/kjøkken	Bod utv	
03 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 8 kvm
Terrass 38 kvm

Arealer rom:
01 Etasje:
Entré 3,8 kvm
Gang 9,3 kvm
Soverom 12,3 kvm
Soverom 6,2 kvm
Bad 7,9 kvm
Vaskerom 7,2 kvm

02 Etasje
Stue/kjøkken 51 kvm

03 Etasje
Gang 8,4 kvm
Soverom 9,4 kvm
Soverom 9,5 kvm
Soverom 14,9 kvm
Bad 8 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	41		0	12559.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tømmervågen 27

Hjemmelshaver
Tømmervågen Brygge Brl

Kommentar
Felles tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
27/TØMMERVÅGEN BRYGGE BRL	984027346	27		Årsæther Jan Ove Rafshol

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
107

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZU1876

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260332
Addresse	Tømmervågen 27		
Postnr.	5101	Sted	EIDSVÅGNESET
Selgers navn	Jan Ove Rafshol Årsæther		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikringsselskap: Protector Forsikring Forsikringsnummer: 4182773-1.5 Forsikringsperiode: 21.11.2025 – 20.11.2026

Polise/avtalenr.:

4182773-1.5

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap i forbindelse med oppussing av hovedetasjen. Ansvarlig byggmester Jarle Høgberg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ansvarlig byggmester Jarle Høgberg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert mekanisk ventilasjon av byggmester Jarle Høgberg i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Jarle Høgberg.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.07.2026

Signert av *Jan Ove Rafshol Årsæther*

Initialer selger:
J Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Tømmervågen 27, 5101 EIDSVÅGNESET	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273724**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23637499**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2007**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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
154,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,81 kWh/m²	**22 471 kWh**



Tømmervågen 27, 5101 EIDSVÅGNESET

Detaljering

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

Tømmervågen 27, 5101 EIDSVÅGNESET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 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 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

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

Tømmervågen 27

Nabolaget Eidsvågsneset - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 4.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min 6.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	10 min 6.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 4.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmervågen Linje 19	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 10.1 km
Bergen Flesland	27 min

BARNEHAGER

Eidsvåg barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.4 km
Ervik barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Eidsvåg Bergen	20 min
Rema 1000 Eidsvåg	3 min

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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	7 min
Eidsvåg Apotek	20 min
Åsane senter Vinmonopol	7 min

SPORT

Eidsvågskogen	9 min
Eidsvåg skole	10 min
MOVA Eidsvåg	20 min
Mudo Åsane	5 min

«Det er nært sjø og fjell. Forholdsvis sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

for Tømmervågen Brygge BRL org nr 984 027 346,

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.10.2001 endret 22.09.05, 29.04.09, 27.05.2010, 07.04.2011 og endret navn i generalforsamling 12.04.2018, sist endret ordinær generalforsamling 11.06.2020, 27.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tømmervågen Brygge BRL 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 uoppsigelig forretningsfører i 10 år regnet fra 11.10.2001. Kontrakten går likevel over til å bli oppsigelig når det er gått fem år fra ferdigstilling av boligene i laget. Oppsigelsen skjer på de vilkår som er beskrevet av Bob's generalforsamling 20.04.2004, sak 8.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(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) 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 ut over det som følger av denne bestemmelse.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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.

4-3 Bod og parkeringsplass

Bod og parkeringsplass er uløselig knyttet til andelen, og kan ikke skilles fra ved videresalg. Bod og parkering skal være merket med riktig leilighetsnummer og det er ikke tillatt å merke om. Ved midlertidig utleie eller bytting av bod og parkeringsplass skal dette meldes til styret. Slik utleie skal kun skje internt i borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg m.v., som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger og 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 til stede, 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 en tredjedel 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 4 uker før generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(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, jfr 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.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Tømmervågen Brygge Borettslag

Dato: Torsdag 22. mai **kl.** 18.00-20.00

Sted: Eidsvåg Kulturhus, Eidsvågtunet 1.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

DAGSORDEN

1) Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2) Rapport fra styret pr. 29.april 2025

3) Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4) Vederlag til styremedlemmer

5) Valg av styre

6) Innkomne saker og informasjon om innkomne saker fra tidligere

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Bergen 6.mai.2025

STYRET I Tømmervågen Brygge Borettslag

2. Rapport fra styret
Rapport fra styret følger vedlagt

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt.

4. Godtgjørelse/honorar til styret
Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 180.777 til 200.022 (10.7 %)
Fordeling mellom styremedlemmene avtales internt i styret.

5. Valg av styret og valgkomite
Styret i 2023 har bestått av følgende personer.

Styreleder: Jan Helge Mikkelsen- **på valg**-
Nestleder: Jan Grung - **på valg**-
Styremedlem: Tom Steen Isaksen -ikke på valg**.**
Styremedlem: Renate Haaland - **på valg**.
Styremedlem: Anne Jorunn Sveum **– på valg**.
Varemedlem: Connie Konglevoll- **på valg**
Varamedlem: Gidske Stark - **på valg**

Det er hele 6 kandidater som er på valg.

Innstilling fra valgkomiteen
Det ble valgt en valgkomite på generalforsamling i 2024.
Denne har bestått av Trine Hvamb i nr. 30 og Eirik Rane i nr. 33.
De fikk i oppgave å finne kandidater til et nytt styre.
Borettslaget er nå snart 18 år og behovet for vedlikehold øker.
De ble sendt ut informasjon til beboere med oppfordring til å melde sin interesse, samt en beskrivelse av kvalifikasjoner og egenskaper som er ønskelig.

Tre fra styret har meldt seg til å fortsette i det nye styret.
Valgkomiteen har fremmet **3 nye kandidater.**
Disse vil bli presentert på generalforsamlingen.
Det er mulig å fremme flere kandidater på generalforsamlingen.
Hvis ikke det kommer flere forslag til styremedlemmer, blir det nye styret:

Styreleder:
Jan Helge Mikkelsen
Styremedlemmer
Britt Helland **(ny)**
Leif Lømo **(ny)**
Kornelius Hole **(ny)**
Tom Sten Isaksen
Connie Konglevoll
Gidske Stark

6. Innkomne saker

Følgende er meldt inn til generalforsamlingen:

1. ***Forslag fra beboer som gjelder styrehonorar.***
    - Forslag fra beboer Per Brekke om at styrehonoraret må «økes « for å ligge på snitt» med de borettslag det er naturlig å sammenlignes med.
    - Videre er det foreslått at arbeid som utføres utenom vanlig styrearbeid betales på timebasis utenom det vanlige honoraret. (Forslag vedlagt).

    Kommentar.
    - Styret har rådført seg med BOB, om hva som er praksis for utbetaling ut over det som er vedtatt av styrehonorar. I retningslinjene fra BOB står det;
      Styret har ***ikke*** *anledning til å føre dugnadstimer for arbeid som ikke hører innunder styrearbeid.. Dersom styret kommer i en situasjon som gjør det nødvendig å yte mer enn det en kan forvente av vanlig styrearbeid, må styret be årsmøtet om et særskilt honorar. Om det for eksempel ett år har vært særlig krevende å sitte i styret, har årsmøtet full anledning å kunne justere vederlaget opp, og når det er roligere tider og færre arbeidsoppgaver, kan nivået senkes igjen.*
      Styrehonoraret fastsettes med vanlig flertall på årsmøtet.»
    - Forslaget er diskutert i styret. Vi er kommet til følgende: Styret bekrefter at det har vært en del ekstra arbeide i forbindelse med diverse skader og utbedringer, samt søknadsprosessen i forbindelse med bruksendring av gjesteleiligheten.
      Det er imidlertid ikke ført timelister for dette og det er derfor vanskelig å dokumentere og konkret konkludere at dette er arbeid ut over normalt styrearbeid. Styret ønsker derfor ikke å innstille at det utbetales ekstra honorar ut over det som er bestemt i økningen i styrehonoraret.

Forslag til vedtak.

Vedtak 1.

Styrehonoraret øker til gjennomsnittet av det som er utbetalt av styrehonorar i 2024 av de boligbyggelag BOB er forretningsfører for. Det betyr at styrehonoraret økes fra 180.777 til 200.000 eller fra 2446,- til 2703,- pr. andel. (ref sak 4)

2. **Forslag fra styret som gjelder drift av ladeanlegg.**

    - Styret har fått tilbud fra Elaway om å administrere laderne fra Zaptec.
    - Dette er avregning og fakturering av strømforbruk, kjøp eller leie av ladere, drift av laderne m.m.
    - Tilbudet **følger vedlagt** med en oppsummering av fordeler dette vil gi for hver enkelt beboer og for borettslaget.

    Kommentarer.

    Fordeler for beboer.
    - En kan velge mellom **å kjøpe eller leie** egen hurtiglader.
    - Avregnes etter spotpris timebasert.
    - Beboerne kan utnytte svingningen i strømprisen og lade når strømmen er billig.
    - Eget kundesenter og support dersom beboer har ladeproblemer.
    - Driftsavtale med elektriker for problemer med lader.
    - Beboere som ikke lader betaler ingenting.
    - For å lade trenger beboerne et aktivt lade abonnement.
    - Beboer betaler kr 79,- pr måned.

    Fordeler for borettslaget.
    - Administrasjonsfritt for styret.
    - Borettslaget eier infrastrukturen og vi står fritt til å skifte. (ingen bindingstid)
    - Borettslaget står fritt til å velge strømleverandør.
    - Vi har i dag 45 ladere og flere beboere får nå mulighet til å installere (leie) en hurtigladere.

- Beboerne får et profesjonelt tilbud på support og feilsøking.
- Avregning av forbruk skjer automatisk fra Elaway og avregnes hver måned.
- Borettslaget får oppgjør pr. måned.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å inngå forhandlinger og avtale med firma Elaway i.h.h.t. vedlagte tilbud og oppsummerte fordeler for beboerne og borettslaget.

3. **Forslag om felles vindusvask/balkongvask av borettslaget.**
   - Styret har fått spørsmål fra beboere om felles vindusvask.
   - Vi har innhentet tilbud fra Elite Vinduspuss AS. **(følger vedlagt.)**
   - Dette gjelder alle utvendige vinduer og utvendige balkonger og for 74 andeler.
   - Tilbud er basert på utført arbeide 2 ganger pr år.

   Kommentarer.
   Styret har ikke budsjettert for dette for 2025. Styret har vært i kontakt med BOB for å avklare hvordan dette formeldt kan gjøres, dersom dette er ønskelig fra beboeren.
   Vindusvask er en sak som styret selv kan beslutte.
   Fordelingen av kostnaden for dette pr. leilighet må inngå i felleskostnadene etter den fordelingsbrøk som felleskostnadene fordeles etter.
   Da dette ikke er budsjettert for 2025 må felleskostnadene justeres.

Forslag til vedtak.
Generalforsamlingen ønsker å få utført felles vindusvask og å bestille felles vindusvask for borettslaget.
Dersom det er behov for å dekke inn dette i årets regnskap må felleskostnaden økes tilsvarende.
En bruker da den fordelingsbrøk som felleskostnadene er utregnet etter. (størrelse på leilighet)

Informasjon og dialog

Etter at den formelle delen av generalforsamlingen er over, åpner vi for dialog med beboerne.

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Tømmervågen Brygge Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Rapport fra styret i Tømmervågen Brygge BRL for 2024.

Lagets virksomhet

Tømmervågen Brygge ble innflyttet i 2007, og har en unik beliggenhet helt i sjøkanten i Eidsvåg. Borettslaget består av 74 leiligheter og rekkehus.

Laget holder til i og har forretningskontor i Bergen Kommune.
Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er lagets forretningsfører.

Adresse:

Tømmervågen Brygge BRL,

Postboks 7280,

5020 Bergen

Organisasjonsnummer: 984027346

Mail: styret@tommervagen.no

Nettsider: www.tommervagen.no

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder: Jan Helge Mikkelsen

Nestleder: Jan Grung

Styremedlem: Tom Sten Isaksen

Styremedlem: Renate Haaland

Styremedlem: Anne Jorunn Sveum

Varamedlem: Connie Konglevoll

Varamedlem: Gidske Stark

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling (som ble avholdt 23.05.2024) har styret avholdt 11 møter. Styremøtene blir kunngjort på lagets nettsider og beboerne kan melde inn saker til styret via kontaktsiden på nettsidene, eller på styrets mailadresse. styret@tommervagen.no.

Alle saker behandlet på disse møtene har blitt protokollført og lagret i BOB sin styreportal.

Styret har i tillegg hatt flere møter med eksterne aktører i forbindelse med styresaker.

Styremedlemmer har også hatt diverse befaringer med leverandører i forbindelse med skader og annet vedlikehold. Prosjektledelse og leverandørkontakt i forbindelse med vedlikehold har også mer

blitt en del av styrets arbeide. Varamedlemmene har også anledning til å delta på styrets møter, på linje med de faste styremedlemmene.

Utført vedlikehold av leverandører og dugnadsarbeid i 2024.

Vedlikehold og oppgraderinger.

- Alle fasadene med tre kledning som vender mot sør ble malt sommer/høst 2024.
- Utskiftning av brann detektorer (i fellesareal) samt utskiftning av deler til brannvarslingsanlegg.
- Reparasjon av ventilasjonsanlegg i gjesteleilighet.
- Diverse elektrikerarbeid i forbindelse med utskiftning til led belysning i noen oppganger.
- Oppgradering av gjesteleilighet hvor det blant annet er utført et eget brannkonsept etter dagens regelverk.
- Avløpsrens fellesrør som ble inn rapportert fra beboere.
- Gartnerfirma har gjort arbeid med kantrensing av plener, beskjæring av busker og trær og klipping av hekker.
- Diverse løpende mindre vedlikehold og saker som innrapporteres og utbedres.

Dugnad. (styre/beboer)

- Fellesdugnad av uteområdene.
- Sliping og beisning av alle utebenker og bord til hagen.
- Skiftet treramme på kaien.
- Vedlikehold av borettslaget hageanlegg av hagegruppen.
- Montering av Ikea kjøkken m.m. i gjesteleiligheten.
- Høytrykk spyling av nedre garasjeanlegg.
- Tilrettelegging (1. måned) for bruk av badstuen og rengjøring etter bruk.

Styresaker

- Dialog og avklaring med beboere som melder inn saker til styret.
- Digital beboerundersøkelse og kartlegging av hva beboerne ønsker at styret skal prioritere.
- Intervju med journalist i BOB Magasinet og Åsane Tidende om artikler som ble publisert i BOB Magasinet og Åsane Tidende.
- Dialog med eiendomsmeklere om spørsmål om boligbyggelaget,
- Godkjenning av nye beboere.
- Digitale kurs og informasjon fra BOB.
- Søknader om gjesteleilighet til Bergen kommune samt ansvarlig søker og firma for å utarbeide et brannkonsept etter dagens krav til brannsikring.
- Klagebehandling mot Bergen Kommune Statsforvalteren i forbindelse med bruksendring av gjesteleilighet.
- Jevnlig oppdatering av våre nettsider informasjon til beboere.
- Avregning av gassforbruk til beboerne gjøres en gang pr. år, etter at det er gjennomført årlig service og lest av gassmåleren.
- Avregning av Elbil ladere gjøres hvert kvartal etter at vi har fått regning fra strømleverandør og lest av forbruket i Zaptec systemet.
- Møte og befaringer med leverandører i forbindelse med drift og vedlikehold.
- Forsikringsskader som meldes inn til styret og oppfølgning mot lagets bygg forsikring.
- Budsjettarbeidet og plan for vedlikehold i 2024.
- HMS og lovpålagt rapportering.

Rutinemessig kontroll

- Heisene kontrolleres 4 ganger pr år. (TK-elevator) og inspiseres av KIWA hvert annet år.
- Takinspeksjon utføres en gang pr. år. I 2024 ble dette utført av BOB.
- Lekeplassene kontrolleres årlig. (Lekeplasshjelpen AS)
- Garasjeportene har service 2 ganger pr år. (Windsor Door)
- Brannvarselsanlegget kontrolleres årlig. (Honeywell)
- Gassanlegget kontrolleres årlig av Gass Service AS.
- Bossug anlegget kontrolleres årlig (Bossug AS).
- Skadedyrfirma har jevnlig kontroll for å forebygge skadedyr.
- Kontroll av belysning og skifte av lyspærer utføres 2 ganger pr. måned. (BOB)
- El kontroll av fellesanlegg utføres hvert 5 år. (Utført i 2025)

Lagets drift og økonomi

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

Borettslaget eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 74 andeler; 66 leiligheter, 8 rekkehus.

I tillegg har borettslaget 1 gjesteleilighet som beboerne kan bestille.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Vi har i løpet av 2024 ikke hatt store forsikringsskader.

Vi har hatt noen mindre skader som knust vindu, mindre lekkasje fra rør, samt skjeggkre i nr. 39 hvor hele blokken ble gjennomgått.

Markedsføring av Tømmervågen Brygge Borettslag.

Styret har i løpet av 2024 jobbet aktivt for å tilby dele-løsninger i et etablert borettslag.

Vi har gode nettsider som presenterer borettslaget med bilder og god informasjon samt andre som viser sin interesse for borettslaget.

I tillegg har vi markedsført borettslaget og våre ideer for å få oppmerksomhet om det unike med vårt borettslag.

Vi hadde en egen artikkel i BOB Magasinet høsten 2024 samt flere artikler i Åsane Tidende.

Disse omhandler det unike med vårt borettslag. Videre fikk vi presentert de dele løsninger som vi ønsker å få på plass for beboerne. Stikkord her er; egen gjesteleilighet for familiemedlemmer og venner, leiebil, felles verksted, felles badstue m.m.

Vi tror at den oppmerksomheten vi har fått, grunnet disse tiltakene, har bidratt til at flere har vist interesse for borettslaget og igjen har påvirket verdien av boligene.

Det er ikke ofte det er leiligheter til salgs, men vi ser at de siste salgene går godt over prisforlangende.

Styret har også mottatt henvendelser fra interessenter som ønsker å bo her.

Årsregnskap 2024.

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

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat **kr 3.351.500** mot et budsjettert positivt resultat på kr. **2.376.000,-**

Hovedårsaken til avviket skyldes innbetalt avdrag på IN lån.

Kr.**2.480.938,-** av overskuddet er overført til annen egenkapital.

Det resterende, **Kr 870.562**,- er overført til egenkapital for IN lånet.

Endring i disponible midler har i perioden redusert med kr 289.460.

Disponible midler pr. 1. januar 2024	=	kr. 583.807,-
Disponible midler pr. 31.desember 2024	=	kr. 346.166,-
Endring i disponible midler		kr. 237.641,-

Den negative endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig høyere kostnader til vedlikehold enn det som er budsjettert- ref note 9.i regnskapet.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr. **55.520.093,-**

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling

Pr. 31.desember 2024.

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Dugnad er gjennomført, med sosialt samvær, med etterfølgende lett servering.

Styret gjennomførte en prøveordning i 1 måned ved å plassere en badstue i borettslaget.

Dette ble meget positivt og flere oppfordret oss til å videreføre tiltaket.

Forhold som har inntrådt etter regnskapets utløp

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

Forutsetningen om fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 4 kvinner og 3 menn. Styret mener at dette er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å iverksette tiltak for å endre situasjonen.

Forurensing av det ytre miljø.

Borettslaget kan ikke ansees å forurense det ytre miljø.

Avfallshåndtering er forsvarlig og blir ivaretatt gjennom godkjente kanaler.

Årsmeldingen er godkjent av styret i styremøte 7.mai 2025

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

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

Til generalforsamlingen i Tømmervågen Brygge BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tømmervågen Brygge BRL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: SZ59F-LFM9L-GFLXZ-PA2N3-YHSHP-E965P

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SZ59F-LFM9L-GFLXZ-PA2N3-YHSHP-E965P

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-12 12:29:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SZ59F-LFM9L-GFLXZ-PA2N3-YHSHP-E965P

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

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

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

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

Tømmervågen Brygge Brl

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Tømmervågen Brygge Brl
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 081 015	3 876 655	4 044 000	4 252 000
Avdrag IN lån		1 302 508	1 541 663	0	0
Finans	2	4 380 622	4 002 567	4 588 000	4 398 000
Andre inntekter	3	570 035	630 692	510 000	530 000
Sum inntekter		**10 334 180**	**10 051 578**	**9 142 000**	**9 180 000**
Driftskostnader					
Dugnad	4	3 000	0	0	0
Styrehonorar	4, 5	187 059	185 045	180 000	198 000
Arbeidsgiveravgift	4	26 799	26 092	25 000	28 000
Avskrivninger	6	6 800	50 675	6 500	6 500
Andre kostnader fellesanlegg		653 620	608 517	630 000	650 000
Felles strøm og varme		136 762	93 684	160 000	100 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 064 320	1 016 346	1 075 000	1 182 000
Andre driftskostnader	7	994 022	799 611	1 009 500	1 019 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	63 695	77 077	52 000	49 000
Vedlikehold	9	1 304 469	1 006 033	931 000	940 000
Forretningsførsel		180 445	166 743	174 000	185 000
Revisjonshonorar		17 850	16 638	18 000	19 000
Andre konsulenthonorarer		6 750	56 255	0	0
Kontingent		22 200	22 200	22 000	22 000
Forsikring		245 315	260 178	258 000	285 000
Sikringsfond		8 663	7 787	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**4 921 769**	**4 392 881**	**4 549 000**	**4 692 000**
Driftsresultat	**10**	**5 412 411**	**5 658 697**	**4 593 000**	**4 488 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		76 547	55 621	0	0
Andre renteinntekter		0	772	0	0
Andre finansinntekter		119	25 435	0	0
Sum finansinntekter		**76 666**	**81 828**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 137 576	1 557 448	2 217 000	2 077 000
Sum finanskostnader		**2 137 576**	**1 557 448**	**2 217 000**	**2 077 000**
Resultat av finansposter		**-2 060 910**	**-1 475 619**	**-2 217 000**	**-2 077 000**
Resultat		**3 351 500**	**4 183 077**	**2 376 000**	**2 411 000**
Til/fra annen EK		2 480 938	3 021 226	0	0
Til/fra EK fra IN		870 562	1 161 852	0	0
Sum disponeringer		3 351 500	4 183 077	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Tømmervågen Brygge Brl
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	203 260 117	203 210 000
Tomt	11, 12	8 100 000	8 100 000
Andre driftsmidler	6	13 892	20 692
Sum varige driftsmidler		**211 374 009**	**211 330 692**
Sum anleggsmidler		**211 374 009**	**211 330 692**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		103 806	142 819
Forskuddsbetalte kostnader		168 345	183 843
Andre fordringer		53 584	138 475
Sum fordringer		**325 735**	**465 137**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		535 841	571 334
Sum bankinnsk. og kontanter		**535 841**	**571 334**
Sum omløpsmidler		**861 577**	**1 036 472**
SUM EIENDELER		**212 235 586**	**212 367 164**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		300	300
Sum innskutt egenkapital		**300**	**300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 461 974	42 981 036
Egenkapital til IN	13	10 058 119	9 187 557
Sum opptjent egenkapital		**55 520 093**	**52 168 593**
SUM EGENKAPITAL		**55 520 393**	**52 168 893**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 14	44 189 782	47 735 606
Borettsinnskudd	12	112 010 000	112 010 000
Sum langsiktig gjeld		**156 199 782**	**159 745 606**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		309 144	245 888
Skyldige off. myndigheter		25 490	24 604
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		180 777	174 495
Annen kortsiktig gjeld		0	7 678
Sum kortsiktig gjeld		**515 411**	**452 665**
SUM GJELD		**156 715 193**	**160 198 271**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**212 235 586**	**212 367 164**

Bergen,
Styret for Tømmervågen Brygge Brl

Jan Helge Mikkelsen
Styrets leder

Anne Jorunn Sveum
Styremedlem

Jan Grung
Styremedlem

Renate Haaland
Styremedlem

Tom Sten Isaksen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalløsningen hvilket innebærer at IN inntektsføres i det år IN finner sted.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	3 501 492	3 318 504	3 501 000	3 693 000
3816	TV/Internett	443 112	385 392	443 000	449 000
3825	Leieinntekter El-bil	136 411	172 759	100 000	110 000
Sum felleskostnader		**4 081 015**	**3 876 655**	**4 044 000**	**4 252 000**
3921	Avdrag IN lån	2 243 046	2 447 854	2 371 000	2 321 000
3925	Renter IN lån	2 137 576	1 554 713	2 217 000	2 077 000
Sum finans		**4 380 622**	**4 002 567**	**4 588 000**	**4 398 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie felles leilighet	500	0	0	0
3860	Akonto innbetalt gass	552 469	608 517	510 000	530 000
3870	Tilskudd	0	10 000	0	0
3885	Andre inntekter	17 066	12 176	0	0
Sum andre inntekter		**570 035**	**630 692**	**510 000**	**530 000**

Note 4 - Lønnskostnader
Boligselskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	180 777	174 495	180 000	186 000
5331	Avsetning styrehonorar	6 282	10 550	0	12 000
Sum styrehonorar		**187 059**	**185 045**	**180 000**	**198 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Bordtennisbord	Ladestasjon	Wi-Fi garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	25 475	263 250	34 000
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 475	263 250	34 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	6 800
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 475	263 250	20 107
Bokført verdi pr.31.12	0	0	13 892
Anskaffelsesår	2016	2018	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	6 432	8 232	8 000	8 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	1 500	500
5903	Gaver til beboere	0	842	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	3 860	3 798	5 000	5 000
6325	Renovasjon	19 955	29 243	20 000	20 000
6326	Snømåking og brøyting	94 244	128 638	110 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	8 153	7 798	20 000	10 000
6336	HMS	19 661	19 662	22 000	22 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	15 180	15 737	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	79 875	83 166	90 000	96 000
6362	Maskiner og utstyr	0	3 295	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	4 476	0	0
6370	Garasjer	30 463	21 369	40 000	40 000
6372	Heis	138 339	88 087	110 000	120 000
6374	Ventilasjon	11 628	0	0	0
6375	TV/Internett	443 112	288 164	443 000	449 000
6376	Vaktmestertjenester	24 111	21 643	24 000	26 000
6391	Diverse serviceavtaler	54 719	43 259	50 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	13 000	0	20 000	20 000
6632	Kostnader forsikringsskader	3 150	0	0	0
6800	Kontorkostnader	2 260	2 203	5 000	5 000
6845	Kopiering	0	1 375	0	0
6860	Kursutgifter	8 550	1 700	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	-5	6	0	0
7779	Andre gebyr	1 880	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	15 455	26 920	20 000	40 000
Sum driftskostnader		**994 022**	**799 611**	**1 009 500**	**1 019 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	1 567	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	2 012	4 456	6 000	6 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 629	34 058	10 000	5 000
6506	Porttelefoni	749	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	6 348	5 000	5 000
6540	Inventar	40 617	15 300	15 000	15 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	2 973	5 500	6 000	8 000
6553	Abonnement og lisenser	9 150	11 416	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**63 695**	**77 077**	**52 000**	**49 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	61 861	30 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	100 274	222 995	0	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	86 762	36 169	120 000	70 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	140 938	233 942	200 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	302 818	0	40 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	20 520	404 042	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	18 589	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	383 494	2 761	260 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	16 369	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	31 058	29 522	31 000	80 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	45 963	14 742	130 000	360 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	157 686	0	120 000	60 000
Sum vedlikehold		**1 304 469**	**1 006 033**	**931 000**	**940 000**

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

Note 10 - IN - driftsresultat før og etter IN

Driftsresultat før IN	4 109 903
Innbetalt IN	1 302 508
Driftsresultat etter IN	**5 412 411**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	203 210 000	8 100 000
Årets tilgang	50 117	0
Anskaffelseskost pr.31.12	203 260 117	8 100 000
Bokført verdi pr.31.12	203 260 117	8 100 000
Anskaffelsesår	2007	2007

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	156 199 782	159 745 606
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	211 360 117	211 310 000

Note 13 - Individuell nedbetaling og EK fra IN

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Restansvar for 2024: 81,46%

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2008	99 300 000	
Nedbetalt tidligere	51 564 394	
Nedbetalt i år	3 545 825	
Lånesaldo 31.12		44 189 782
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2039		
Sum langsiktig gjeld		**44 189 782**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 218 461

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13551436	7	1 088 936	7 622 552
	5	980 043	4 900 215
	1	871 149	871 149
	7	789 479	5 526 353
	4	762 255	3 049 020
	3	707 809	2 123 427
	10	707 808	7 078 080
	1	594 342	594 342
	20	544 468	10 889 360
	1	371 287	371 287
	2	270 613	541 226
	1	241 769	241 769
	1	191 999	191 999
	1	189 001	189 001

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**583 807**	**463 342**
Periodens resultat	3 351 500	4 183 077
Årets avskrivninger	6 800	50 675
Avdrag lån	-2 243 316	-2 571 624
Avdrag IN	-1 302 508	-1 541 663
Endring verdi tomt/bygning	-50 117	0
Endring i disponible midler	**-237 641**	**120 465**
Disponible midler 31.12.	**346 166**	**583 807**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-48 - Årsr...

Name	Date
Grung, Jan Reidar	**2025-05-07**

Identification

bankID Grung, Jan Reidar

Name	Date
Sveum, Anne Jorunn Nygaard	**2025-05-07**

Identification

bankID Sveum, Anne Jorunn Nygaard

Name	Date
Haaland, Renate	**2025-05-08**

Identification

bankID Haaland, Renate

Name	Date
Mikkelsen, Jan Helge	**2025-05-07**

Identification

bankID Mikkelsen, Jan Helge

Name	Date
Isaksen, Tom Sten	**2025-05-07**

Identification

bankID Isaksen, Tom Sten

SIGNICAT

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

Forslag til Generalforsamlingen for
Tømmervågen Brygge Borettslag

22.05.2025

Borettslaget vårt er kommet i reparasjonsalderen. Dette vises på alle saker cvsom styret må håndtere gjennom året og som ser ut til å balle på seg mer og mer. Taklekkasjene ser ut til å eskalere delvis p.g.a alder og delvis dårlig utført arbeid fra tidligere pluss en del andre ting som dukker opp.

Arbeidsmengden for styret øker i takt med uforutsette ting som dukker opp noe som andre borettslag leier konsulenter til.

Med den arbeidsmengde som styret har bør styrehonoraret økes betydelig for å ligge på snitt med de borettslag det er naturlig å sammenlignes med.

Når en ser på det arbeidet som utføres utenom vanlig styrearbeid bør det betales på timebasis utenom det faste honoraret.

Vi har et styre som gjør en fantastisk jobb og bør kunne betale deretter.

Mvh. Per Brekke

Informasjon og status fra tidligere **innkomne saker** på Generalforsamlinger.

Sak 1. Vindskjerming

En gruppe beboere har på oppdrag fra tidligere generalforsamling, arbeidet for å få til en løsning for vindskjerming på altanene for de som ønsker dette. Arbeidet ble satt på pause under pandemien. Antallet andelseiere som har meldt sin interesse har sunket mye.

Kostnadene rundt en søknadsprosess med usikkert utfall, så ut til å bli uforholdsmessig høye.

Gruppen har derfor valgt å avslutte sitt arbeid.

Sak 2. Badstue

På generalforsamling i 2024 ble det vedtatt at styret skulle jobbe med å undersøke muligheten for å få etablert en badstue i borettslaget.

Når vi hadde fått oversikt over priser på utførelse, søknadsprosessen, m.m. skulle dette legges fram et forslag som da skulle være et grunnlag for å stemme endelig over dette på generalforsamling.

Det ble da nedsatt en gruppe som skulle jobbe med dette.

Det ble gjennomført en digital beboerundersøkelse for å få dokumentert interessen blant beboerne. Denne ble besvart av 54 beboere. Av disse svarte 34 stk. (64 %) at de synes dette var en god ide. De samme 34 stk. svarte at de ville benytte seg av et slikt tilbud.

Gruppen organiserte deretter en prøveordning hvor vi i samarbeide med Njørd/BOF plasserte en badstue i området. Først på den store kaien vår og deretter på området til Njørd. Det ble etablert en bestillingsside på nett med vipps betaling.

Gruppen jobbet dugnad på ”skift” for å tilrettelegge for utleie. (vask og opptenning m.m.)

Dette ble svært populært og hadde et belegg i den måneden på over 80%.

Lønnsomheten var også god og gikk i pluss fra første dag.

Gruppen har også vært i kontakt med leverandører og andre for å få kartlagt hva som skal kreves for å komme i mål med et slikt prosjekt.

Gruppen har konkludert med at det krever mer arbeide for å framskaffe et godt beslutningsgrunnlag for å få dette realisert.

Sak 3. Leiebil med fast plass i borettslaget.

På generalforsamling i 2024 ble det bestemt at det også skulle settes ned en gruppe som undersøkte om det var mulig å få etablert en permanent leiebil som stod plassert i Tømmervågen.

Spørsmål om interesse for dette var også en del av beboerundersøkelsen styret gjennomførte.

24 stk. 45,2 % (av 54 som svarte) synes dette var en god ide.

9 stk. har svart at de vill benytte seg av et slikt tilbud.

Flere har jobbet med dette og vært i kontakt både skriftlig på mail og på telefon med de aktørene som driver med dette.

Ingen av disse firma har tilbakemeldt noen interesse for å etablere en permanent ordning hos vårt borettslag.

De involverte i gruppen signaliserer at de trenger mer tid og vil gjøre et nytt imitativ i tiden framover.

Styret.

7 mai 2025.

Elaway



Hva får du når du velger Elaway?

Vår filosofi

Lading hjemme skal være enkelt, uansett hvilken type bygning du bor i.

Som en ledende aktør for lading av elbil i Norge, er vårt mål å gjøre det enkelt for alle å lade.

Vi er spesialister på ladeløsninger for boligsameier og borettslag. Du finner oss å i byer som Oslo, Stockholm og München, og i fremtiden over hele Europa.

Vi mener at gode valg for morgendagen bør belønnes allerede i dag. Derfor er vår løsning designet for å hjelpe deg med å redusere kostnader, allerede fra første lading.

For å lette overgangen til elektrisk, tar vi oss av det meste på dine vegne.
Fra installasjon til administrasjon – du beholder kontrollen mens vi lader bilen.

La oss ta oss av ladingen, så du kan fokusere på det som virkelig betyr noe for deg.

Hva får du?

✓ **Vi tar hånd om all administrasjon av ladekunden**

Dette betyr at vi får de første brukerne i gang og tar oss av eventuelle behov de har under drift. Vi administrerer betalingen, håndterer eventuelle spørsmål og sørger for at vedlikehold blir utført. Når nye brukere ønsker å bli med i ladeanlegget, kontakter de oss.

✓ **Valgfrihet for beboere - eie eller leie sin ladestasjon**

Vi er opptatt av valgfrihet. Å velge om du ønsker å eie eller leie gir deg frihet. Beboere tar egne valg rundt sin ladestasjon og bestiller enkelt på vår nettside.





Praktisk informasjon

Om fakturering

Med vår modell eier dere strømmåleren selv. Ofte går strømmen inn til flere ting, som lys, varme eller en garasjeport. Det betyr også at dere kan velge strømleverandør selv. Vår jobb er å hente penger fra hver enkelt ladelkunde for strømmen de har brukt, og gi de pengene til boligseskapet.

Hva betaler man for strømmen?

Hos Elaway ønsker vi å gjøre det så enkelt som mulig. Hos oss betaler ladekunden kun for eget forbruk. Vi tilbyr lading til timespot (spotpris fra Nordpool uten påslag), som gjør at hver enkelt kan velge å lade når det er billigst.

Hvordan regner vi ut ladeprisen?

Ladeprisen er en kombinasjon av spotpris direkte fra Nordpool på strøm og et estimert påslag for å dekke inn boligselskapets nettleie. Påslaget bestemmes av boligselskapet. Elaway tar ingen påslag på strømmen.

Hvordan fungerer strømstøtten?

Dersom kraftprisen overstiger innslagspunktet for strømstøtte (73 øre/kWh eks mva) trekkes strømstøtten fra direkte i ladeprisen i de enkelte timene.

Når blir jeg fakturert?

Vi sender ikke ut faktura til ladekundene, men de vil bli trukket hver måned på betalingskortet som de har lagt inn i appen.

Boligselskapet mottar en kreditnota med pengene vi har hentet inn fra ladekundene.



Elbillading for beboere

Vår modell hjelper deg å holde ladekostnadene dine lave

Vi tror på å ha de samme målene som våre kunder, slik at vi kan hjelpe deg med å bruke mindre penger på lading. Derfor har vi en forretningsmodell uten påslag på strøm. Du kan se hva prisen er akkurat nå i appen og lade når prisene er på det laveste. Dessuten vil kostnaden for strøm kun være for de kilowattimene du faktisk bruker. Kjører du mindre en måned, betaler du også mindre. I tillegg har du friheten til å velge om du vil eie eller leie ladeboksen.



Ladeabonnement fra Elaway

For å kunne lade i boligselskapet må du ha et ladeabonnement fra Elaway. Inkludert i abonnementet får du blant annet:

- 24/7 ladehjelp
- App med timespot
- Strømstøtte inkludert i ladeprisen
- Ingen faktura som må følges opp: *Ladekostnaden og abonnementet avregnes i appen, og trekkes rett fra ditt bankkort uten at du trenger å gjøre noe*
- Strøm uten påslag
- Ingen bindingstid

Totalpris for strømmen er timesspot ganget med antall kWt brukt. Nettleie kommer i tillegg. Strømstøtte trekkes fra.

Abonnement		Strøm
89,- per måned	+	**Timesspot x kWt**

Ladeboks

Vi vet at valgfrihet er viktig for deg som ladekunde. Derfor tilbyr vi muligheten til å velge om du vil leie eller eie ladeboksen. I noen boligselskaper tilbyr vi også felleslader. For å se dine alternativer og eksakt pris må du søke opp ditt boligselskap.

Eie ladeboks **Leie ladeboks**

Eksempler fra kundene

Her er noen kundeeksempler med ulike behov for elbillading og hva det koster for de å lade elbilen sin per måned med Elaway.

Turid 67

LAVT FORBRUK: 8 000 km per år

Turid har en Nissan Leaf, og kjører kun korte turer når hun skal handle. Hun bruker fellesladeren i borettslaget og er ikke så nøye på når hun lader siden forbruker uansett er lavt.

Ladeabonnement	
Abonnement	89 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 100 kwt)	150 kr
Nettleie (0,6 kr x 100 kwt)	60 kr
Strømstøtte	- 56 kr
Ladeboks	
Felleslader	0 kr
Totalt per måned	**243 kr**



Marius 32

MIDDELS FORBRUK: 12 000 km per år

Marius kjører til jobben i nærmiljøet hver dag. Fordi han leier leiligheten han bor i, så leier han også ladeboksen fra Elaway.



Ladeabonnement	
Abonnement	89 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 100 kwt)	225 kr
Nettleie (0,6 kr x 150 kwt)	90 kr
Strømstøtte	-84 kr
Ladeboks	
Leie av lader	210 kr
Totalt per måned	**530 kr**

Anders 48

HØYT FORBRUK: 16 000 km per år

Anders og familien har to biler. De kjører mye, både til jobb og fritidsaktiviteter. De har valgt å kjøpe en ladeboks til parkeringsplassen sin.

Ladeabonnement	
Abonnement	89 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 200 kwt)	300 kr
Nettleie (0,6 kr x 200 kWt)	120 kr
Strømstøtte	- 112 kr
Ladeboks	
Eier lader (oppstartskostnad 16 900 kr)	0 kr
Totalt per måned	**397 kr**



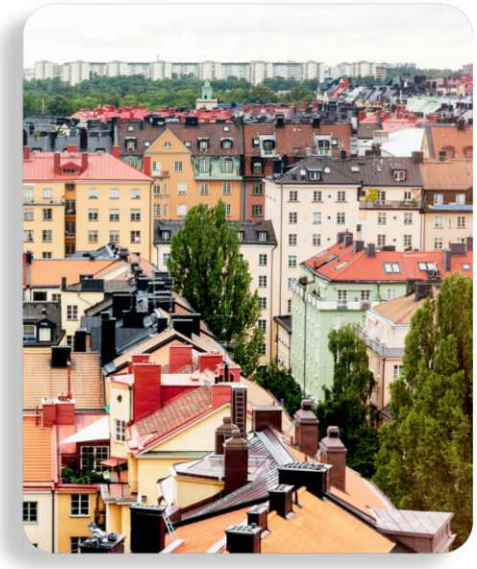
Elaway

Tilbud på drift av ladeanlegg

Til *Tømmervågen Brygge BRL*

Drift av ladeanlegg fra Elaway er en fellesavtale som gir alle beboerne et fleksibelt og økonomisk gunstig ladetilbud.

Elaway har solide og langsiktige eiere og er en av Norges største ladeoperatører. Vi er spesialister på borettslag og sameier og tilbyr komplette ladeløsninger i samarbeid med lokale installasjonspartnere.



Våre modeller hjelper dere med å holde ladekostnadene lave

Det koster ingenting å bytte til Elaway

Boligselskapet betaler ingenting for å bytte leverandør eller for drift av ladeanlegget.

Elaway tar ingen påslag på eller andeler av ladeomsetningen

Driften finansieres utelukkende gjennom beboernes individuelle ladeabonnement.



Administrasjonsfritt for styret

Våre selvbetjeningsløsninger sørger for at beboerne enkelt kommer i gang med lading hos oss

✔ Brukervennlig teknologi støtter hele kundereisen - det skal være enkelt å være kunde hos Elaway

✔ 24/7-365 ladehjelp for ladekundene

✔ Et eget Elaway-team er tilgjengelig som kontaktpunkt for styret

✔ Overvåking av anlegg og løpende oppdatering av software inngår i vår ordinære driftsavtale

Betalingsløsning

For å lade trenger beboerne et aktivt ladeabonnement. Elaway sitt ladeabonnement gir beboerne flere fordeler:

 Betal kun for strømmen som brukes - timesbasert spotlading, uten påslag. Strømstøtte blir fratrukket direkte i ladeprisen.

 Hver ladeøkt trekkes automatisk fra ladekundenes betalingskort via Elaway-appen.

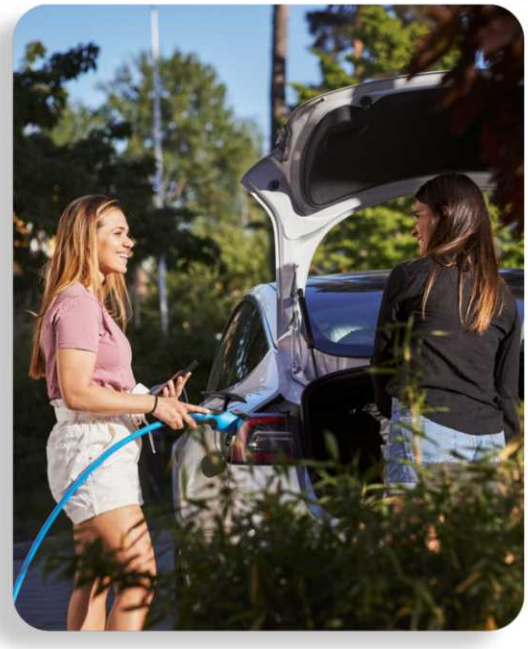
 Boligselskapet får en månedlig utbetaling fra Elaway - en totalsum av det ladekundene har betalt for lading.

 Boligselskapet betaler deretter sin egen strømregning til den strømleverandøren de selv har valgt

Fordeler med denne løsningen:

✔ Boligselskapet står fritt til å velge strømleverandør

✔ Ladekundene kan utnytte svingningene i strømprisen og lade når strømmen er billig





Hva betaler ladekundene?

✔ Timesbasert spotlading - per kWh

✔ Sin andel av nettleien

✔ Ladeabonnementet

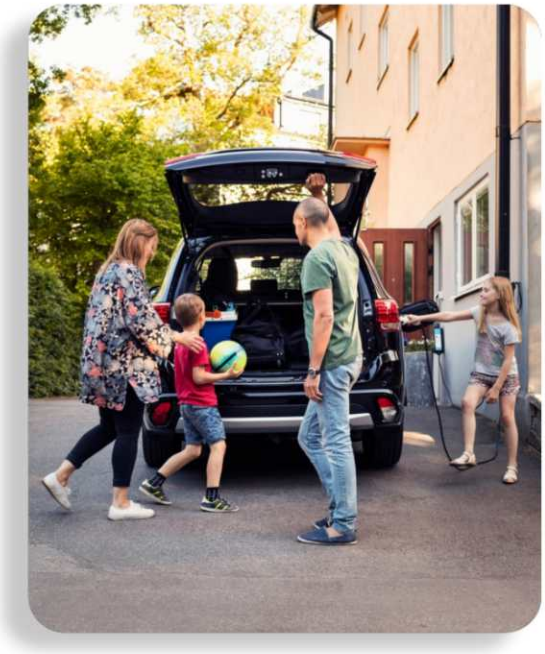
Alla kostnader trekkes fra ladekundenes betalingskort hver måned via **Elaway-appen**.

Beboere som ikke lader betaler ingenting

Informasjon om ladeanlegget

Antall plasser tilrettelagt med ladeinfrastruktur	**74**
Totalt antall parkeringsplasser	**74**
Ladeboks type	**Zaptec Pro**

For beboere



Ladeabonnement for beboerne

For å lade trenger beboerne et aktivt ladeabonnement. Sammen med ladeabonnementet betaler ladekundene for sitt reelle ladeforbruk etteskuddsvis hver måned.

Ladeabonnementet inkluderer blant annet:

- ✔ Enkel bestilling på elaway.io 24/7
- ✔ Tilgang til Elaway-appen
- ✔ Timesbasert spotlading
- ✔ Strømstøtte fratrukket direkte i ladeprisen
- ✔ 24/7-365 ladehjelp
- ✔ Automatisk betaling i appen

Ladeabonnement	Pris per måned
	79.00 kr

Oppstartskostnad kr 399 påløper ved aktivering av ladeabonnement.

*Gjelder ikke ved nyetablering av anlegg

Vi er opptatt av valgfrihet for våre kunder

Beboere som ikke har ladeboks idag kan selv velge om de vil kjøpe eller leie når de får behov for det

Alternativ 1: Leie ladeboks	Beskrivelse	Pris per måned
	Beboere som vil leie ladeboks betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Verdien på ladestasjonen skrives ned med 10 % årlig og beboer kan når som helst velge å kjøpe ut ladestasjonen om de ønsker det.	270.00 kr

Alternativ 2: Kjøpe ladeboks	Beskrivelse	Pris
	Beboere som vil kjøpe ladeboks betaler en engangskostnad.	19 900.00 kr

Forutsetninger for tilbudet

• Allerede installert infrastruktur til ladeanlegg er boligselskapets ansvar

• Ved feil eller mangler i ladeanlegget kan Elaway sende installatør på teknisk befaring for å utbedre eventuelle feil eller mangler. Dette må bekostes av eier av ladeanlegget (boligselskapet).

• Det forutsettes at det er tilstrekkelig og stabil kommunikasjon i anlegget. Dette er nødvendig for fakturering av brukere, start av ladeøkt, samt support ved feil.

Kontonummer for overføring av ladeomsetning

Oppgi kontonummer hvor boligselskapet ønsker overført innkrevd beløp for lading

Kontonummer

E post

Ved å signere tilbudet godkjennes også de generelle vilkårene: Generelle vilkår

Aksepter, signer og la oss gjøre jobben for deg.

Borettslag/sameie Tømmervågen Brygge BRL 984 027 346,
Jeg bekrefter at jeg godkjenner innholdet i tilbudsdokumentet og herved bestiller drift av ladeanlegg fra Elaway AS (Organisasjonsnummer: 999 060 285)

Hva får du når du velger Elaway.pdf *(4 sider, vedlagt nedenfor)*
Last ned *F26E3B0DBD93E93C24AC5FEF89DD86D5884C14C423B492DE7AD94D1DF41DA8B6*

Deltakere

ELAWAY 999 060 285 Norge

Undertegner

Jan Einar Johannesen

Dato

Leveransekanal: E-post

TØMMERVÅGEN BRYGGE BRL 984 027 346 Norge

Undertegner

Jan Helge Mikkelsen

Dato

Leveransekanal: E-post

Elaway



Hva får du når du velger Elaway?

Vår filosofi

Lading hjemme skal være enkelt, uansett hvilken type bygning du bor i.

Som en ledende aktør for lading av elbil i Norge, er vårt mål å gjøre det enkelt for alle å lade.

Vi er spesialister på ladeløsninger for boligsameier og borettslag. Du finner oss å i byer som Oslo, Stockholm og München, og i fremtiden over hele Europa.

Vi mener at gode valg for morgendagen bør belønnes allerede i dag. Derfor er vår løsning designet for å hjelpe deg med å redusere kostnader, allerede fra første lading.

For å lette overgangen til elektrisk, tar vi oss av det meste på dine vegne.
Fra installasjon til administrasjon – du beholder kontrollen mens vi lader bilen.

La oss ta oss av ladingen, så du kan fokusere på det som virkelig betyr noe for deg.

Hva får du?

✓ **Vi tar hånd om all administrasjon av ladekunden**

Dette betyr at vi får de første brukerne i gang og tar oss av eventuelle behov de har under drift. Vi administrerer betalingen, håndterer eventuelle spørsmål og sørger for at vedlikehold blir utført. Når nye brukere ønsker å bli med i ladeanlegget, kontakter de oss.

✓ **Valgfrihet for beboere - eie eller leie sin ladestasjon**

Vi er opptatt av valgfrihet. Å velge om du ønsker å eie eller leie gir deg frihet. Beboere tar egne valg rundt sin ladestasjon og bestiller enkelt på vår nettside.





Praktisk informasjon

Om fakturering

Med vår modell eier dere strømmåleren selv. Ofte går strømmen inn til flere ting, som lys, varme eller en garasjeport. Det betyr også at dere kan velge strømleverandør selv. Vår jobb er å hente penger fra hver enkelt ladelkunde for strømmen de har brukt, og gi de pengene til boligseskapet.

Hva betaler man for strømmen?

Hos Elaway ønsker vi å gjøre det så enkelt som mulig. Hos oss betaler ladekunden kun for eget forbruk. Vi tilbyr lading til timespot (spotpris fra Nordpool uten påslag), som gjør at hver enkelt kan velge å lade når det er billigst.

Hvordan regner vi ut ladeprisen?

Ladeprisen er en kombinasjon av spotpris direkte fra Nordpool på strøm og et estimert påslag for å dekke inn boligselskapets nettleie. Påslaget bestemmes av boligselskapet. Elaway tar ingen påslag på strømmen.

Hvordan fungerer strømstøtten?

Dersom kraftprisen overstiger innslagspunktet for strømstøtte (73 øre/kWh eks mva) trekkes strømstøtten fra direkte i ladeprisen i de enkelte timene.

Når blir jeg fakturert?

Vi sender ikke ut faktura til ladekundene, men de vil bli trukket hver måned på betalingskortet som de har lagt inn i appen.

Boligselskapet mottar en kreditnota med pengene vi har hentet inn fra ladekundene.



Elbillading for beboere

Vår modell hjelper deg å holde ladekostnadene dine lave

Vi tror på å ha de samme målene som våre kunder, slik at vi kan hjelpe deg med å bruke mindre penger på lading. Derfor har vi en forretningsmodell uten påslag på strøm. Du kan se hva prisen er akkurat nå i appen og lade når prisene er på det laveste. Dessuten vil kostnaden for strøm kun være for de kilowattimene du faktisk bruker. Kjører du mindre en måned, betaler du også mindre. I tillegg har du friheten til å velge om du vil eie eller leie ladeboksen.



Ladeabonnement fra Elaway

For å kunne lade i boligselskapet må du ha et ladeabonnement fra Elaway. Inkludert i abonnementet får du blant annet:

- 24/7 ladehjelp
- App med timespot
- Strømstøtte inkludert i ladeprisen
- Ingen faktura som må følges opp: *Ladekostnaden og abonnementet avregnes i appen, og trekkes rett fra ditt bankkort uten at du trenger å gjøre noe*
- Strøm uten påslag
- Ingen bindingstid

Totalpris for strømmen er timesspot ganget med antall kWt brukt. Nettleie kommer i tillegg. Strømstøtte trekkes fra.

Abonnement		Strøm
89,- per måned	+	**Timesspot x kWt**

Ladeboks

Vi vet at valgfrihet er viktig for deg som ladekunde. Derfor tilbyr vi muligheten til å velge om du vil leie eller eie ladeboksen. I noen boligselskaper tilbyr vi også felleslader. For å se dine alternativer og eksakt pris må du søke opp ditt boligselskap.

Eie ladeboks **Leie ladeboks**

Eksempler fra kundene

Her er noen kundeeksempler med ulike behov for elbillading og hva det koster for de å lade elbilen sin per måned med Elaway.

Turid 67

LAVT FORBRUK: 8 000 km per år

Turid har en Nissan Leaf, og kjører kun korte turer når hun skal handle. Hun bruker fellesladeren i borettslaget og er ikke så nøye på når hun lader siden forbruker uansett er lavt.

Ladeabonnement	
Abonnement	89 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 100 kwt)	150 kr
Nettleie (0,6 kr x 100 kwt)	60 kr
Strømstøtte	- 56 kr
Ladeboks	
Felleslader	0 kr
Totalt per måned	**243 kr**



Marius 32

MIDDELS FORBRUK: 12 000 km per år

Marius kjører til jobben i nærmiljøet hver dag. Fordi han leier leiligheten han bor i, så leier han også ladeboksen fra Elaway.



Ladeabonnement	
Abonnement	89 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 100 kwt)	225 kr
Nettleie (0,6 kr x 150 kwt)	90 kr
Strømstøtte	-84 kr
Ladeboks	
Leie av lader	210 kr
Totalt per måned	**530 kr**

Anders 48

HØYT FORBRUK: 16 000 km per år

Anders og familien har to biler. De kjører mye, både til jobb og fritidsaktiviteter. De har valgt å kjøpe en ladeboks til parkeringsplassen sin.

Ladeabonnement	
Abonnement	89 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 200 kwt)	300 kr
Nettleie (0,6 kr x 200 kWt)	120 kr
Strømstøtte	- 112 kr
Ladeboks	
Eier lader (oppstartskostnad 16 900 kr)	0 kr
Totalt per måned	**397 kr**



Saksbehandler

Navn	Telefon
Jan Hoffmann	+4745777877

Tilbud til

Firma	Navn	Adresse
Tømmervågen Brygge BBL.	Jan Helge Mikkelsen	33 Tømmervågen

Vi har gleden av å tilby følgende avtale på:

Beskrivelse	Pris pr gang	Totalt pr år	Antall per år
Utvendig vinduspuss av alle vinduene i 1. etasjen samt alle faste vinduer i øvrige etasjer. (Leiligheter eksklusiv franske balkonger samt inne på selve balkongene.)	32 450.00	64 900.00	2
Innleid 28. m. bomlift i forbindelse med vinduspuss av leiligheter	8 500.00	17 000.00	2
Utvendig vinduspuss av 8 stk. rekkehus eksklusiv fransk balkong samt inne på balkonger	4 400.00	8 800.00	2

Pris pr. år (eks. mva.)	90 700.00kr

Det er viktig at dere registrerer fakturainformasjonen dersom tilbudet godkjennes.

Prisen er per gang og ekskl. mva. Hvis tjenesten ikke ønskes på fast intervall, men på bestilling, blir prisen noe høyere per gang. Ellers finner du våre generelle betingelser på neste side.

Hvis tilbudet godkjennes slik det er, kan du signere tilbudet. **Oppgi også fakturaadresse og fakturamerking (deres referanse).**

Vi sender fortrinnsvis faktura med EHF. Dersom det er ønskelig med faktura på e-post, gi oss beskjed. For papirfaktura påløper det et gebyr.

Vennligst ta kontakt om du ønsker noe endret. Vi ser fram til å ta oss av dette oppdraget!

Utførelseinformasjon

Ønsket oppstartsdato

Kommentar

255 tegn

Merk at oppstartsdato bare er en foretrukket dato!

Firma

Tømmervågen Brygge BBL.

Org nr

9 siffer

Adresse

33 Tømmervågen

Gate/vei

Postnummer

5101

4 siffer

Sted

EIDSVÅGNESET

Kontaktperson ved stedet

Jan Helge Mikkelsen

Navn på person vi kan kontakte på stedet

Telefonnummer

Telefonnummer for kontaktperson på stedet

E-post

janhelgemikkelsen@gmail.com

E-post for kontaktperson på stedet

Fakturainformasjon

Fakturametode

Firma

Tømmervågen Brygge BBL.

Org nr

9 siffer

Adresse

Adresse på faktura

Postnummer

4 siffer

Sted

Navn

Navn på fakturamottaker

Fakturareferanse/merking

Vedlegg

Generelle betingelser.pdf *(3 sider, vedlagt nedenfor)*

Last ned *E366B61E8112C5B4269CD3E9F3CEFACF75E75A3F29938D531E3831351C19F73D*

Tømmervågen 33.jpg

Last ned *E531CFE4DCB1FE200B91B96D072A2E0BB75D72FB2289ADD5D66EC4D2AA8EEDE8*


Videoinnhold
Se nettdokumentet for å åpne dette innholdet

Deltakere

ELITE VINDUSPUSS AS 946204315 Norge

Påvirker

Jan Hoffmann
Regionleder Sør – Vestland Fylke
jan@elite.no
+4745777877

Leveransekanal: E-post

TØMMERVÅGEN BRYGGE BBL. Norge

Undertegner

Jan Helge Mikkelsen
janhelgemikkelsen@gmail.com

Dato

Leveransekanal: E-post

GENERELLE BETINGELSER

Vinduspuss — definisjon

Dersom ikke annet er spesifisert, omfatter tilbudet kun vinduer i yttervegg, ikke innvendige skillevegger, rekkverksglass eller takvinduer. Ugjennomsiktige fasade-glass og dekorplater er heller ikke inkludert. Vinduspuss er definert som rengjøring av glassflaten. Rengjøring av karmer og profiler er ikke inkludert uten at dette er spesifisert. Vannsøl som følge av vinduspuss vil bli tørket opp. Pga. HMS unngås stige så langt som mulig. Dersom stige må brukes, skal dette være spesifisert i tilbudet. Vinduspuss utføres hele året, også under lite ideelle værforhold. Ordre-tidspunktet er omtrentlig dersom ikke annet er avtalt.

Temporære tillegg vinduspuss

Dersom det er betong søl, merkelapper, maling etc., kan det være nødvendig med bruk av vindusskrape. Estimert kostnadsramme avtales da på forhånd. Noen ganger er det alkalieskader på vinduer. Slike vinduer må spesialbehandles. Estimert kostnadsramme avtales da på forhånd.

Rentvannsystem

Ved å rense og avionisere vannet får man en effektiv og miljøvennlig rengjøringsmetode for glass og fasade. Sammen med mekanisk bearbeiding med børste og vannbærende teleskopstang kan man rengjøre alle overflater uten bruk av kjemikalier eller vindusnal. Når vi finner det hensiktsmessig, bruker vi dette systemet på fasader og glass.

Fasadevask

Fasadevask defineres som skånsom spyling av fasaden med varmt vann under høytrykk. Alle vinduer og ventiler skal være lukket når arbeidet utføres. Elite Vinduspuss tar ikke ansvar for lekkasjer som skyldes mangelfull byggeteknisk standard.

Temporære tillegg fasadevask

Bruk av kjemikalier, børste, turbodyse eller lanseskjæring av fasaden er ikke inkludert med mindre dette er spesifisert i tilbudet. Estimert kostnadsramme avtales da på forhånd.

Persiennevask

Persiennevask defineres som skånsom spyling av persienner med høytrykksmaskin. Bruk av børster og kjemikalier skal avtales på forhånd og vil eventuelt medføre en merkostnad. Alle vinduer og ventiler skal være lukket når arbeidet utføres. Elite Vinduspuss tar ikke ansvar for lekkasjer som skyldes mangelfull byggeteknisk standard. Elite Vinduspuss tar heller ikke ansvar for skader på persienner som skyldes dårlig teknisk forfatning.

Rens av takrenner

Rens av takrenner inkluderer at de horisontale takrennene rengjøres for hånd fra stige; eller med en støv-, slam-, og blad-suger med teleskop fra bakken med mindre noe annet er spesifisert i tilbudet. Høytrykksspyling av takrennene eller spyling/åpning av nedløp til de vertikale rennene ved for eksempel en fortetning er ikke inkludert i en vanlig rens av takrenner, men kan bestilles ekstra. Det renses allikevel grundig rundt nedløp spesielt. Åpning av stakeluker, avløp og rens av nedløpsrør skal også spesifiseres i tilbudet og er ikke inkludert i en standard rens av takrenner. Det vil bli gitt beskjed dersom nedløp blir blokkert slik at tiltak for å rette dette kan vurderes.

Fjerning av folie på skilleglass og vinduer

Fjerning av folie inkluderer en metodisk prosess hvor folien fjernes fra skilleglass og vinduer, enten manuelt eller ved bruk av spesialiserte verktøy. Til tross for nøye utførelse og bruk av egnet teknikk kan det oppstå uforutsette komplikasjoner som følge av den underliggende tilstanden til glasset eller vinduet. Elite Vinduspuss tar ikke ansvar for eventuelle skader som kan oppstå på vindu eller glass under prosessen med fjerning av folien. Kunden bør nøye vurdere glassets og vinduets tilstand før beslutning om foliefjerning.

Takvask

Takvask defineres som skånsom rengjøring av takflater med vann under høytrykk for å fjerne skitt, mose, alger og annen organisk vekst. For å unngå skader på taket benyttes det spesialutstyr tilpasset takmaterialet. Kunden må sikre at alle takvinduer, ventilasjonsåpninger og andre åpninger er lukket under arbeidet. Elite Vinduspuss tar ikke ansvar for eventuelle lekkasjer eller skader som følge av mangelfull byggeteknisk standard eller dårlig vedlikehold av taket, for eksempel dersom undertaket ikke er tett. Videre tar vi ikke ansvar for skade på takstein eller andre materialer på taket, som i noen tilfeller, for eksempel ved gammel og porøs takstein, kan ta skade selv om arbeidet utføres med forsiktighet.”

Endring av priser

Prisene vil bli regulert ca. juli hvert år for oppdrag eldre enn 1. januar samme år. Dersom kunden ønsker å endre intervall på arbeidet kan dette medføre prisendring. Våre priser er basert på samordning av flest mulig oppdrag i samme geografiske område. Utkjøring til spesielle tidspunkt vil vanligvis utløse et tillegg i prisen. Det forutsettes at arbeidet kan gjøres uten avbrudd. Avbrudd utløser tillegg.

Fremkommelighet

Det forventes rimelig fremkommelighet til vinduene både utvendig og innvendig. Dersom adkomst til vinduene ikke er mulig, vil de ikke bli pusset. Rydding er ikke inkludert og vil normalt utløse et tillegg i prisen dersom dette ønskes utført av oss.

Reklamasjoner

Eventuelle reklamasjoner må skje så snart som mulig og senest innen en uke. Ved uberettiget reklamasjon vil medgått tid bli fakturert.

Standard betalingsbetingelser

Standard betalingsbetingelser er 10 dager fra fakturadato. Manglende betaling belastes med purregebyr etter gjeldende satser. Faktura sendes primært elektronisk. Papirfaktura belastes med et gebyr. Elektroniske betalinger har en administrasjonskostnad for bedriftskunder. Følgende kan velges: EHF (kun for bedrifter), E-faktura og avtalegiro (bestilles i kundens nettbank). Papirfaktura med giroblankett bestilles hos elite@elite.no.

Konfidensialitet

Våre medarbeidere har forpliktet seg til konfidensialitet når det gjelder alt de får kjennskap til hos våre kunder.

Oppsigelse

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. Elite Vinduspuss trenger inntil en ukes oppsigelsestid.

HMS-kurs og lignende

Dersom det kreves særskilte HMS-kurs, adgangskurs, prosedyrer eller lignende for utførelse av oppdraget, vil dette tilleggsfaktureres.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Tømmervågen Brygge Borettslag

Sted: Eidsvåg Kulturhus

Dato: 22 mai 2025 kl. 18.00-20.00

Møtet ble åpnet av: Jan Helge Mikkelsen

Til stede fra styret: Jan Helge Mikkelsen

Jan Grung

Tom Sten Isaksen

~~Renate Haaland~~ (ikke tilstede)

Anne Jorunn Sveum

~~Gidske Stark~~ (ikke tilstede)

Connie Konglevoll

Til stede fra BOB: ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 33

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 34

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Styreleder

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Anne Jorunn Sveum

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Ove Haugsdal og Stig Stark-Johansen

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Jan Grung og Connie Kongevoll

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent (med kommentar: utfordre BOB om å spesifisere utgifter og inntekter vedrørende gjesteleiligheter)

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Det ble gitt informasjon og statistikk fra BOB om styrehonorar og de borettslag som BOB er forretningsfører for. Beboer Per Brekke forslår at styrehonoraret økes til gjennomsnittet av det som er praksis for denne type borettslag. (antall andeler)
Styret er enig i dette og stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak: *Styrehonoraret øker til gjennomsnittet av det som er utbetalt av styrehonorar i 2024 av de boligbyggelag BOB er forretningsfører for. Det betyr at styrehonoraret økes fra 180.777 til 200.000 eller fra 2446,- til 2703,- pr. andel.*

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:
Det har kommet inn et forslag fra beboer at arbeid fra styremedlemmer som ikke kan defineres som vanlig styrearbeid godtgjøres timebasert utenom det vanlige honoraret.
Styret vil ikke innstille at det utbetales ekstra honorar ut over det som er bestemt i økningen i styrehonoraret generelt. (ref. begrunnelse i møteinnkalling)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)***

Forslag til kandidater:
Det er 6 kandidater som er på valg. Tre kandidatene ønsker ikke å fortsette i det nye styret. Det er mulig å komme med kandidater på generalforsamlingen, og da må vi velge på de 6 som er på valg. Hvis ikke det kommer flere forslag til styremedlemmer blir det nye styret som følger:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Jan Helge Mikkelsen	2025-2027
Styremedlem	Connie Konglevoll	2025-2027
Styremedlem	Tom Steen Isaksen	2024-2026
Styremedlem	Britt Helland	2025-2027
Styremedlem	Gidske Stark	**2025-2027**
Varamedlem	Leif Lømo	**2025-2026**
Varamedlem	Kornelius Hole Nilsen	**2025-2026**

6. Innkomne saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Det er kommet inn 3 saker som skal behandles og stemmes over.

Sak 1

- *Forslag fra beboer Per Brekke om at styrehonoraret må økes, for å ligge på snitt med de borettslag det er naturlig å sammenlignes med.*
- *Videre er det foreslått at arbeid som utføres utenom vanlig styrearbeid betales på timebasis utenom det vanlige honoraret. (Forslag vedlagt møteinkallingen).*

Denne saken er behandlet under p. 4. (se over)

Sak 2. Forslag fra styret som gjelder drift av ladeanlegg.

- Styret har fått tilbud fra Elaway om å administrere laderne fra Zaptec.
- Dette er avregning og fakturering av strømforbruk, kjøp eller leie av ladere, drift av laderne m.m.
- Tilbudet følger vedlagt med en oppsummering av fordeler dette vil gi for hver enkelt beboer og for borettslaget. Styret har innhentet referanser fra noen av Elaway sine fra kunder. Dette ble informert om på møtet.

Forslag til vedtak.
Styret får mandat til å inngå forhandlinger og avtale med firma Elaway i.h.h.t. vedlagte tilbud og oppsummerte fordeler for beboerne og borettslaget.

For Enstemmig vedtatt

Imot ---

Sak 3. Forslag om felles vindusvask/balkongvask av borettslaget.

Styret har fått spørsmål fra beboere om felles vindusvask.
- Vi har innhentet tilbud fra Elite Vinduspuss AS. (følger vedlagt i innkallingen.)
- Dette gjelder alle utvendige vinduer og utvendige balkonger og for 74 andeler.
- Tilbud er basert på utført arbeide 2 ganger pr. år

Forslag til vedtak.
Generalforsamlingen ønsker å få utført felles vindusvask og å bestille felles vindusvask for borettslaget.
Dersom det er behov for å dekke inn dette i årets regnskap må felleskostnaden økes tilsvarende.
En bruker da den fordelingsbrøk som felleskostnadene er utregnet etter. (størrelse på leilighet)

For ---

Imot ---

Vedtaket stemmes ned. Styret jobber videre med å innhente/undersøke mulighet for avtale for de beboerne som evt. ønsker vask.

Innkomne saker fra tidligere generalforsamlinger.

Avslutningsvis ble det informert om status på tidligere forslag fra generalforsamlinger.
Dette var vindskjerming av balkongene, badstue og leiebil som deleløsing.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Anne Jorunn Sveum

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 216/41/0/0
Utlistet 20. mars 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
261907798	Grunneiendom	0	Ja	12 559,5 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
50790300	30	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, TØMMERVÅGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200108060	100,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50790000	30	ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.1961		< 0,1 % (1,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
50790300	113 - Blokkbebyggelse	43,0 %
50790300	780 - Felles grøntareal	19,7 %
50790300	750 - Felles lekeareal	10,4 %
50790300	720 - Felles gangareal	7,6 %
50790300	790 - Annet fellesareal	5,3 %
50790300	730 - Felles parkeringsplass	4,6 %
50790300	710 - Felles avkjørsel	4,2 %
50790300	310 - Kjørevei	2,8 %
50790300	392 - Havneområde i sjø	1,2 %
50790300	322 - Gangvei	0,6 %
50790300	319 - Annen veigrunn	0,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50790300	30	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, TØMMERVÅGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200108060	10,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
50790300	191 - Garasjeanlegg	10,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	0,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Eidsvåg	< 0,1 % (2,3 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	41,9 %

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
64380000	34	ÅSANE. GNR 216, FYLKESVEI 267, EIDSVÅGVEIEN, EIDSVÅG - EIDSVÅGSSKOGEN	10	201311036
50790200	30	ÅSANE. GNR 216 BNR 599, EIDSVÅG	3	-
4490100	30	ÅSANE. GNR 216, EIDSVÅGVEIEN MELLOM TROLLBEKKEN OG GRANLIA, REGULERINGSENDRING	3	-
4490000	30	ÅSANE. GNR 216, EIDSVÅGVEIEN MELLOM KRYSSENE TROLLBAKKEN OG GRANLIA	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/676	139705440-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	17.02.2022	202132210
216/876	25186753-1	Påbygg	Naust båthus sjøbu	Igangsettingstillatelse	23.11.2017	201735369
216/40	139697618-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	17.12.2019	201920064

Andre opplysninger

Skrevet ut 20. mars 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

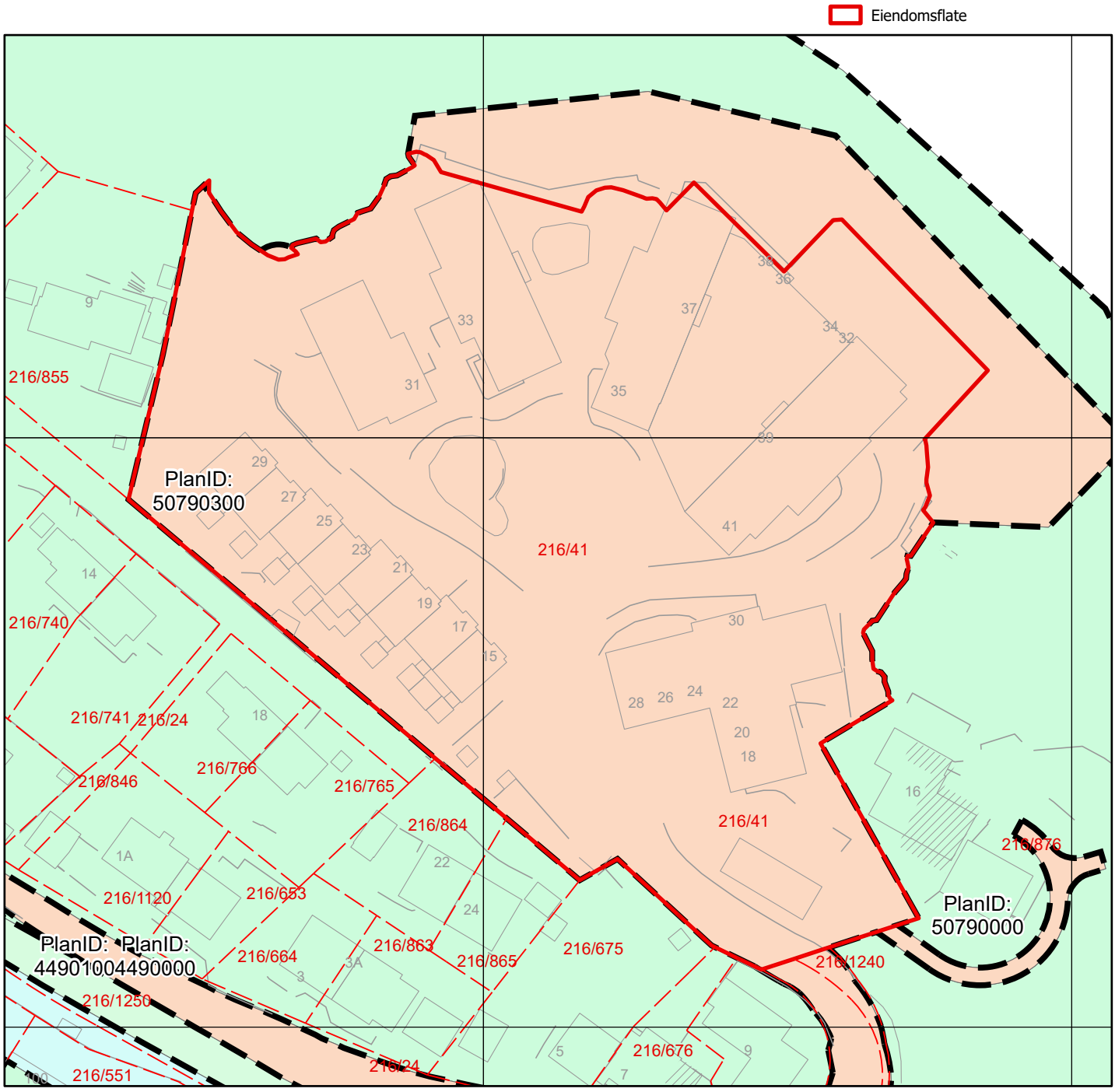
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/41
Dato: 20.03.2026 Adresse: Tømmervågen 27 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): 50790300, 50790000



Reguleringsplan på grunnen

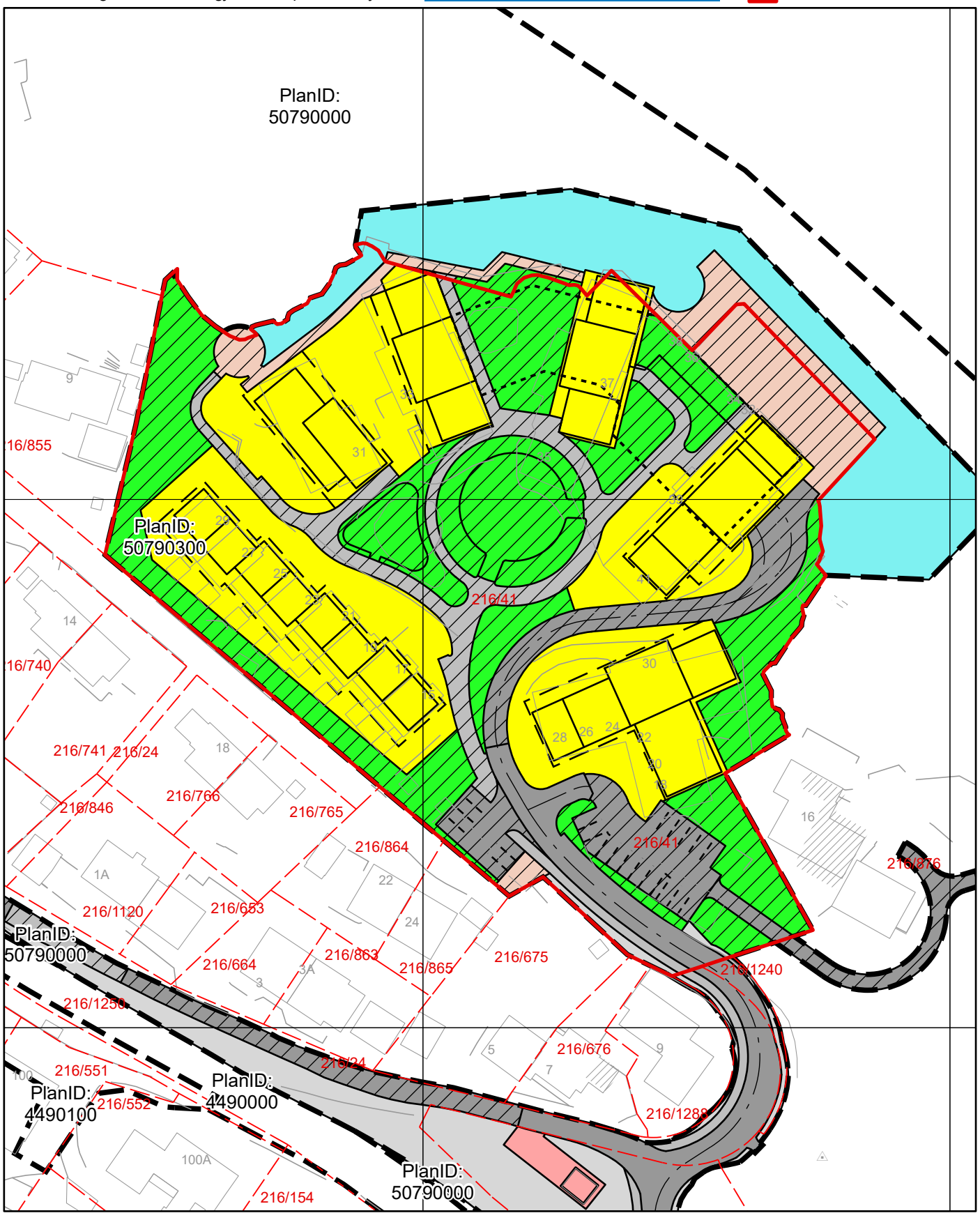
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/41
Dato: 20.03.2026 Adresse: Tømmervågen 27 m.fl.

PlanID(er): 50790300, 50790000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1221 - Regulert senterlinje


1225 - Regulert parkeringsfelt


1254 - Tunnel

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse


Kjørevei

Annen veggrunn


Gangveg

Havneområde i sjø


Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal


Annet fellesareal for flere eiendommer

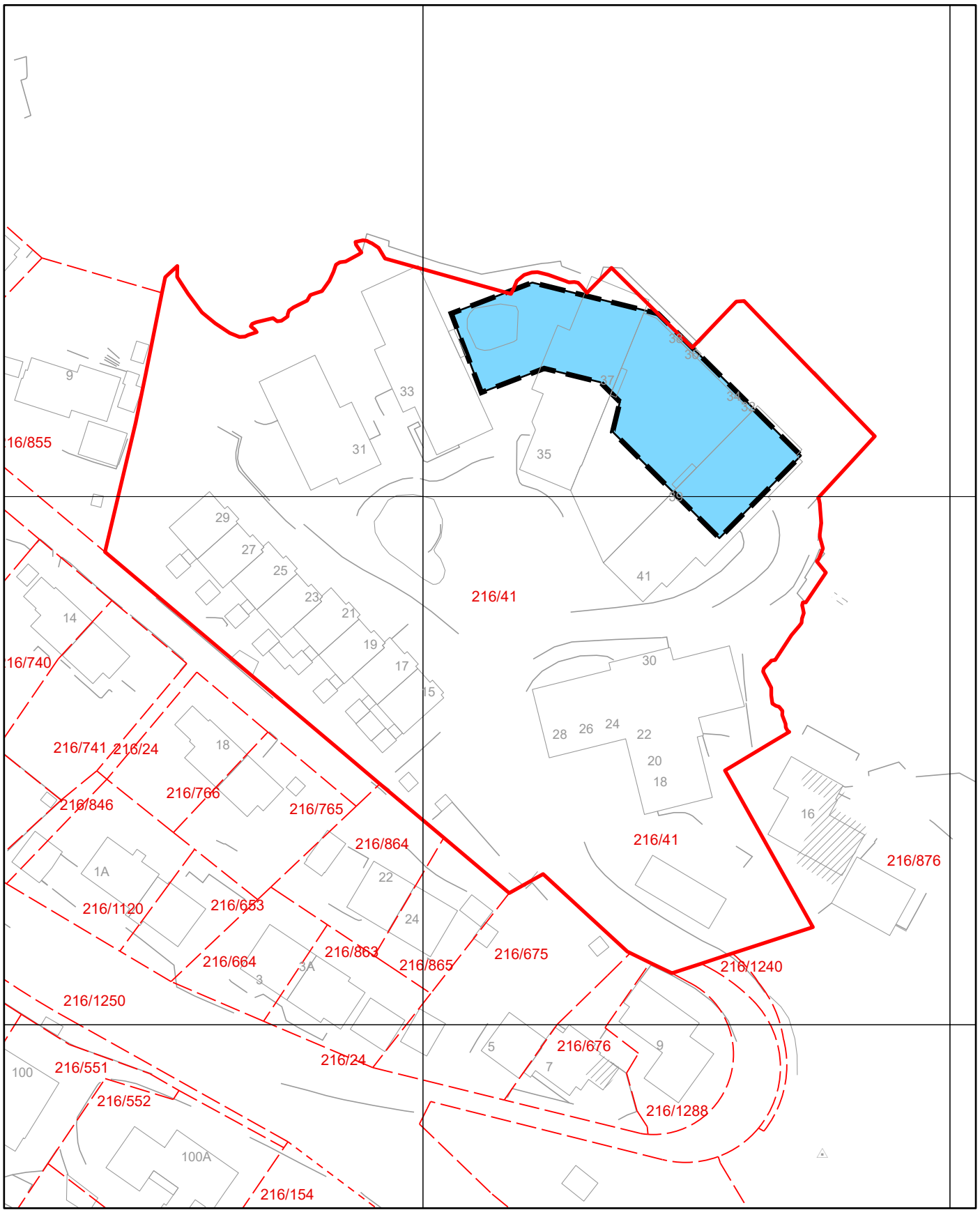
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/41
Dato: 20.03.2026 Adresse: Tømmervågen 27 m.fl.

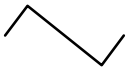
PlanID(er): 50790300

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL $25, 1. ledd nr. 1)


Garasjeanlegg

Kommuneplanens arealdel

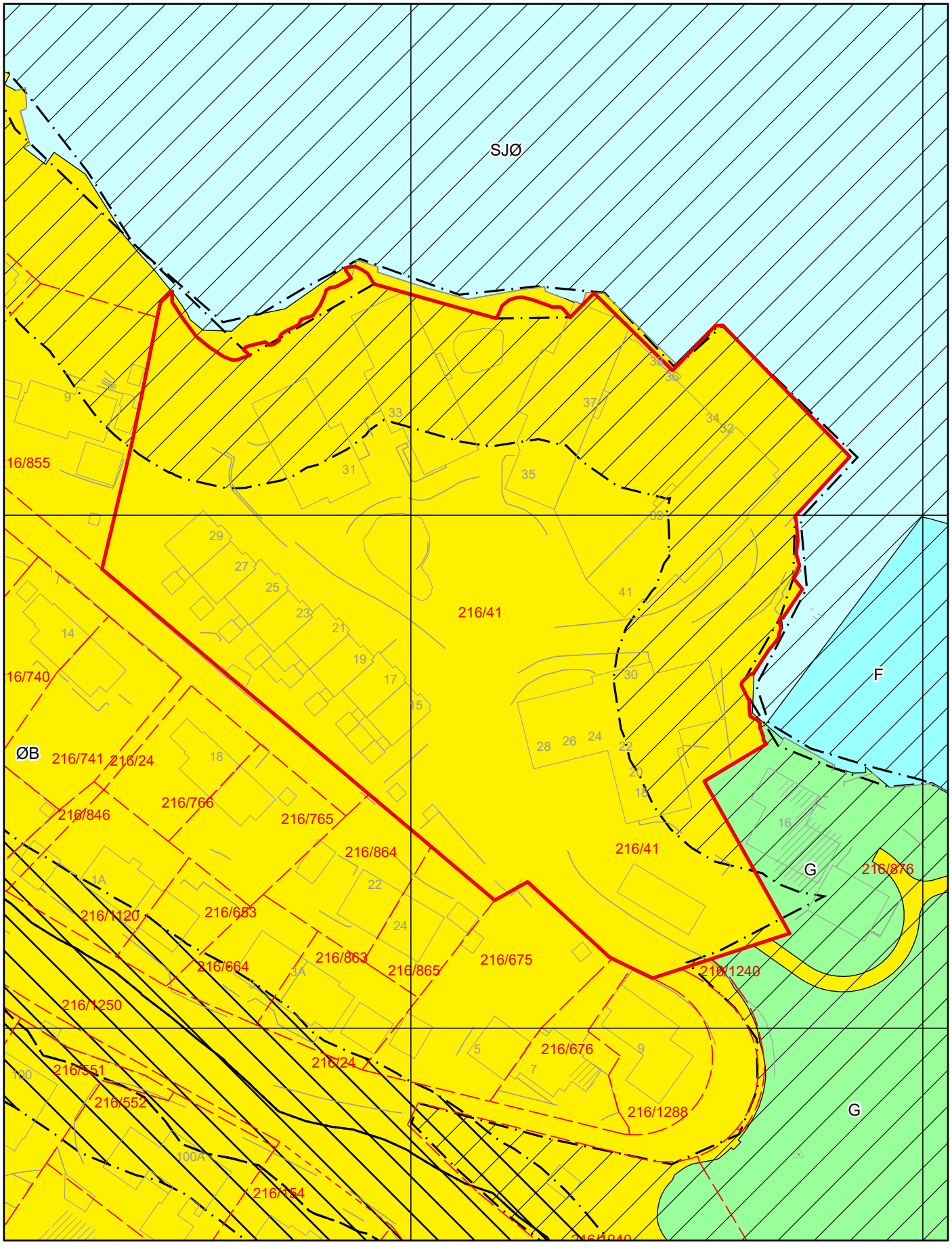
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 216/41
Adresse: Tømmervågen 27 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

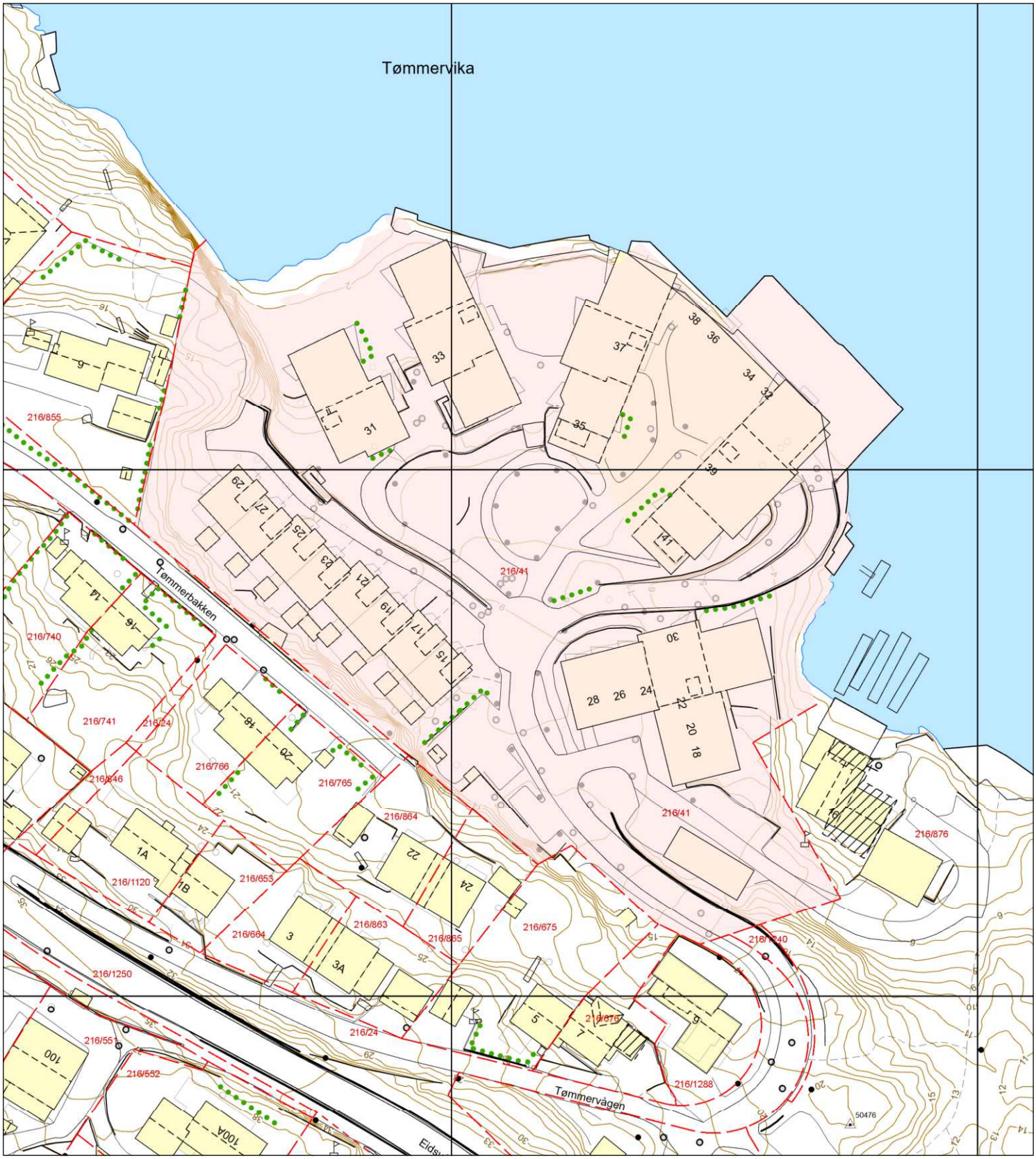
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 23.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/41/0/0
Adresse: Tømmervågen 27, 5101 EIDSVÅGNESET m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Bergen og Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 Bergen

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200415857/38 GULO	NYBY–5210	02.03.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 216	Bnr 41	Hus 1
Tiltakets adresse	:	TØMMERVÅGEN 0		
Tiltakets art	:	Nybygg - Rekkehus		
Tiltakshaver	:	Bergen og Omegn Boligbyggelag		

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 27.02.09

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200415857.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gunnar Lothe
saksbehandler

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tømmervågen 27, 5101 Eidsvågneset
Gnr. 216, Bnr. 41, andelsnr. 107 i TØMMERVÅGEN BRYGGE BRL, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260332

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Lars Anton Albertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 77 166

E-post: lars.albertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
