



TORBORG NEDREAAS' GATE

20

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	29
Plantegning	42
Tekniske dokumenter	44

# VELKOMMEN TIL

## Torborg Nedreaas' gate 20

---

ASK Eiendomsmegling ved Charlotte Kleven har gleden av å presentere Torborg Nedreaas' gate 20!

Flott og sjarmerende 2-romsleilighet med sentral beliggenhet. Her bor du et steinkast fra sentrum, med butikker, studiesteder, caféer og spisesteder en kort spasertur unna.

Noen høydepunkter:

- Stor og solrik balkong på 17 kvm. med fin utsikt over nærområde
- Mye inkl. i felleskostnader, bla. internett, kommunale avgifter mm.
- I tillegg til egen balkong har man tilgang til felles takterrasse med meget gode sol- og utsiktsforhold
- Heis i bygget
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp-
- Tilhørende bod og skap på samme plan som leiligheten
- Gåavstand til kollektivtilbud, dagligvare, studiefasiliteter mm.
- Området rundt Dokken byr på et rikt utvalg av flere kafeer og et spennende



*Charlotte Kleven*

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

942 13 226

charlotte@askeiendomsmegling.no



kulturtilbud

- Området ble kåret til byens beste nabolag i 2023
- En liten spasertur unna finner man Nygårdsparken og Nordnesparken

Velkommen til visning!



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	3 290 000
Fellesgjeld	165 233
Omkostninger	32 753
Totalpris	3 475 814
Fellesutgifter	3 723.43 / mnd
Bruksareal	42 m <sup>2</sup>
BRA-i	41 m <sup>2</sup>
BRA-e	1 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Aksje
Byggeår	1948
Tomt	2 507 m <sup>2</sup> eiet tomt





























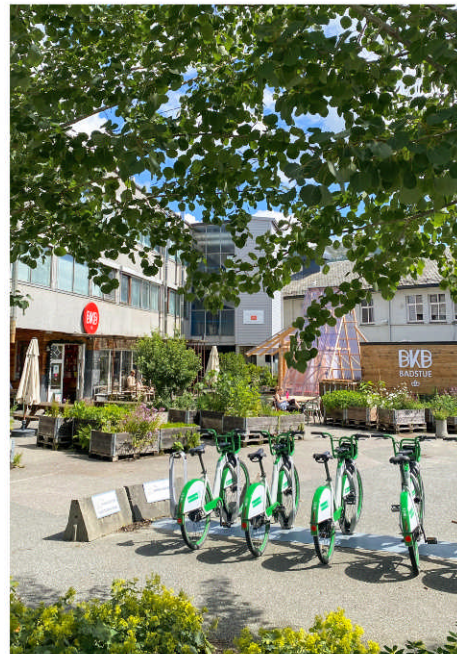














# EIENDOMMEN

## Perfekt førstegangskjøp på Dokken - Toppleilighet med stor balkong på 17 kvm. og gode solforhold - Heis - Nærhet BI/UiB

---

### Om eiendommen

#### Arealer

Totalt bruksareal: 42,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 41,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 1,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17,0 m<sup>2</sup>

#### Innholdsbeskrivelse

Leiligheten har følgende innhold: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten én eksternt bod i samme etasje som leiligheten.

#### Beskrivelse

Charlotte Kleven ved ASK Eiendomsmegling har gleden av å presentere Torborg Nedreaas' gate 20! Perfekt for den som vi kjenne på det urbane liv en spasertur fra sentrumskjernen. Leiligheten er lys, med fine og moderne farger og har en meget sentral beliggenhet til bl.a. studiefasiliteter som Handelshøyskolen BI og UiBs mange fakulteter, samt dagligvare, kollektivtilbud mm.

Velkommen inn!

Entréen er lys og har god oppbevaringsplass til både sko og yttertøy. Trer man videre inn i leiligheten kommer man til leilighetens samlingspunkt - stuen. Stuen er på like over 14

kvm og gir derfor en god romfølelse. Her har man plass til sofagruppe og annet møblement man måtte ønske. Fra stuen er det utgang til stor balkong på hele 17 kvm! Her får man gode solforhold og fri utsikt over området. På de varmeste dagene fungerer balkongen som en forlengelse av stuen, her kan man virkelig nyte sommeren og sene kvelder.

I tillegg er det også en felles takterrasse for beboerne i bygget.

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det ventilator, men de øvrige hvitevarene følger også med salget. For deg som liker å briljere på kjøkkenet er det godt med skapplass for ekstra oppbevaring. Her har man også plass til en liten spisegruppe dersom ønskelig.

Soverommet er pent innredet med lunt og behagelig fargevalg. Her er det god plass til å innrede med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement.

Badet ble oppgradert i 2016 og framstår pent og tidløst. Badet er innredet med servant, overskap med speil, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Det er felles vaskeri for beboerne. Det er tre maskiner og en tørketrommel. Man vippser per maskin for vasken sin.

Ellers er det verdt å nevne at leiligheten har en innvendig bod på 3 kvm., og disponerer en ekstern bod og en liten bod/skap i akkselagets fellesareal.

#### **Byggemåte** UTVENDIG

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.

Vinduer med isolerglass.

Etasjeskiller av betong.

Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp.

#### **Tilstandsrapport**

Takstmann: Martin Igelkjøn

Takstfirma: Igelkjøn Takst AS

Dato for takst: 05.01.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningsakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer og dører (TG 2):

Det registreres misfarging/oppsvulming på innvendige foringer, trolig pga. vindu har vært åpent ved nedbør. (Selger opplyser at det har skjedd ved flere enheter i borettslaget, og skyldes ikke noe lekkasje ved vindu).

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det er ikke registrert noe avvik på befaringsstidpunkt.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales: Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Kjøkken (TG 2):

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med kum vask.

Integrerte hvitevarer:

- Ventilator

Kjøkken fremstår i grei stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er greit vedlikeholdt og fremstår i grei stand med normal bruksslitasje. Ingen avvik registreres. Kjøkkenet er fra 2003.

Oppsummering av avtrekk:

TG2 settes på bakgrunn av alder på ventilator, ingen avvik registrert på befaringsdagen.

Avløpsrør (TG 2):

TG2 settes på bakgrunn av alder på rør som er mulig å kontrollere, ikke alle rør er mulig og kontrollere grunnet delvis skjult anlegg. Ingen avvik registrert.

Ventilasjon (TG 2):

TG2 settes på bakgrunn av rommet mangler tilluft

og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad i 2016. Arbeid utført av Antonsen rørleggerbedrift as, Strandaten 200, Bergen.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny sluk, ny membran, fliser på vegger og gulv, alt elektrisk nytt .

- Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja.

Beskrivelse: Usikker, antar firmaet gjorde dette.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Dokumentasjon foreligger. Arbeid utført av Antonsen rørleggerbedrift as.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra balkong til etasjen under i 2025. Lekkasje reparert, nytt tekke/balkongulv

laget. Dette er/var husets ansvar og ble utført av håndverkere bestilt av styret.

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

Beskrivelse: Over 10 år siden.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Terrassearbeid er husets ansvar, håndverkere er bestilt av styret, opplysninger kan fås der. Arbeid utført av: Se neste svar.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Ja.

Beskrivelse: Det skal inn nye rør i hele Bredalgsgården.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg vet at det ble gjort fjerning av skjeggkre i noen leiligheter, men jeg vet ikke hvilke.

- Ved balkongdøren er et lite område på gulvet blitt stygt fordi balkongdøren har vært åpen ved regnvær og vannet har blitt liggende under en plante (har skjedd ved utleie) Under kjøleskapet har det samme skjedd ved avising av fryseren.

### Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

### **Tomten**

2507,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Parkering i nærområdet etter gjeldende bestemmelser.

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

### **Området**

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en sentrumsnær og sentral beliggenhet på Dokken i Jekteviken. Fra leiligheten kan du enkelt spasere inn til Bergen sentrum, som har et rikt utvalg spisesteder, butikker, barer, kino mm. Fra leiligheten er det også hyppige kollektivavganger til nærliggende bydeler, hvor du enkelt kan ta det sørover via Fjøsangerveien eller mot Fyllingsdalen/Bergen Vest.

For studenten er det spesielt kort avstand til Jus Fakultetet og Handelshøyskolen BI. Med dagligvarebutikk like i nærheten er du ikke avhengig av bil, og kan ta deg til hverdagens nødvendigheter til fots. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi som ligger litt lengre ned i veien. Den søndagsåpne nærbutikken Kolonialen ligger rett opp bakken med et mindre utvalg av basisvarer dersom man mangler noe til søndagsmiddagen. Her er det dessuten enkel servering av tapas og drikkevarer med uteservering i helgene.

Fra leiligheten er det og et rikt utvalg turmuligheter, som bla. en joggetur rundt Marineholmen, en tur i byfjellene, eller en spasertur blant trehusene og brosteinsbelagte smau på Nøstet.

### **Adkomst**

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Økonomi**

#### **Aksjelaget**

AS Bredalsgården, Org.nr: 931 615 122  
Forretningsfører: OBOS eiendomsforvaltning

Aksjelaget består av 246 aksjer.

Vedtakter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for aksjelaget kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 6596270

#### **Fellesutgifter**

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 723,- pr. mnd. og inkluderer:  
TV/Internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader, strøm i felles areal.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Det er sentralt anlegg for varmtvann og for radiatorene, og forbruket faktureres av strømleverandør. Man betaler for sitt eget forbruk, da det er digital avlesing som faktureres deretter.

#### **Andre løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

#### **Fellesgjeld**

Andel fellesgjeld er kr. 165 233,- pr. 06.01.2026.  
Andel fellesformue er kr. 5 451,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Selskapets totale lån og vilkår:  
Fellesgjelden har følgende betingelser  
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 95217608369  
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 23 940 548,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2049  
Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 95217610428  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 4 126 785,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2041  
Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året 4

Avdragsfritt til og med mars 2027. Etter at den avdragsfrie perioden er over kan det påvirke felleskostnader.

Styret informerer at det på generalforsamling skal legges frem forslag om rørehabilitering for beboerne, som også gjelder rehabilitering av bad. Aksjelaget er også i gang med tilstandskartlegging for å avklare omfang utskifting vindu/balkongdører samt planlegging av utskifting hovedinngangsdør med utvidelse av porttelefon for innganger fra bakplass. Vedlikehold skal finansieres med låneopptak, men størrelsen på endring i fellesgjeld og felleskostnader ikke avklart før prosjektene er vedtatt.

#### **Styregodkjenning og forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Det foreligger krav til styregodkjenning. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

## Dyrehold

Dyrehold søkes til styret.

## Kommunale avgifter

.

## Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 809 478,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 237 910,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

## Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 900,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Gebyr utlysning forkjøpsrett (trekkes i oppgjøret) - Kjøper kr 2 938,00,-

Tinglysing pantedokument kr 2 943,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen

inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 487 986,-. Av dette utgjør kr 165 233,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

## Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 26.05.1939 for 7. etasjes betongbygning.

Det foreligger ferdigattest datert: 02.12.1996.

Tiltakets art: Bruksendring.

Bygningens art: Butikk til bolig.

Det foreligger ferdigattest datert: 31.08.2022.

Tiltaket: Reparasjon av varmeledninger til radiatorer.

Tiltakshaver: AS Bredalsgården.

## Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i byfortettingssone og er regulert til boligområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10780000

Type: 30

Plannavn: BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS

Ikrafttrådt: 13.03.1954

Dekningsgrad: 99,8%

Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Ikrafttrådt: 19.06.2019 Dekningsgrad: 100,0%	Ikrafttrådt: 10.12.2001 Dekningsgrad: 100,0%
Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Type: KpAngittHensynSone Hensynssonenavn: H570_7 Beskrivelse: Historisk sentrum Dekningsgrad: 100,0%	Planer i nærheten av eiendommen: PlanID: 8900100 Type: 30 Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER Saksnr: 200711318
Hensynssoner Faresone i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Type: KpFareSone Hensynssonenavn: H390_1 Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone Dekningsgrad: 100,0%	PlanID: 71740000 Type: 20 Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027 Saksnr: 202417461
Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Type: KpStøySone Hensynssonenavn: H220_3 Beskrivelse: Vei støy - gul sone Dekningsgrad: 21,7%	PlanID: 70100000 Type: 35 Plannavn: BERGENHUS. GNR. 164, BNR. 211 MFL., HF-FAKULTETET Saksnr: 202220612
Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Type: KpStøySone Hensynssonenavn: H210_3 Beskrivelse: Vei støy - rød sone Dekningsgrad: 22,4%	PlanID: 66510000 Type: 35 Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKSBAKKEN, BERGEN MOSKÉ Saksnr: 202220594
Kommunedelplan(er): PlanID: 15780000 Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan	PlanID: 64090000 Type: 21 Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST Saksnr: 202220469
	PlanID: 74900004 Type: 31 Plannavn: BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSSET Saksnr: 200101211

PlanID: 15290300  
Type: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG  
225 MFL., GASSVERKTOMTEN  
Saksnr: 201003837

PlanID: 18740000  
Type: 21  
Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN  
Saksnr: 200512751

PlanID: 15290000  
Type: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 OG 165,  
DOKKEN - NØSTEBUKTEN  
Saksnr: 199615958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
164/1 139850971 - Annen lagerbygning Bygning  
godkjent for riving/brenning 09.04.2014 -

Det planlegges bygging av en ny moské i Torborg  
Nedreaas gate, i tillegg til bygging på Bergen  
Godshavn på Dokken. Det som i dag er Bergens  
godshavn, skal transformeres til et fremtidsrettet  
og levende byområde. Dokken vil bli en naturlig  
utvidelse av Bergen sentrum, med boliger,  
arbeidsplasser og attraksjoner i gode nabolag og  
travle byområder.  
Når byggingen igangsettes er uklart, men det kan  
påvirke støynivået i nærheten, og ev. utsikt  
avhengig av høyden på det som eventuelt skal  
bygges.

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten  
av eiendommens yttergrense. Se vedlagte  
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Adkomst via offentlig vei.  
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via

private stikk- og fellesledninger.  
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp via  
private stikk- og fellesledninger.

#### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har legalpant i aksjeselskapets  
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale  
gebyr. Aksjen overdras fri for pengeheftelser,  
foruten om aksjeselskapets legalpant, som  
sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i boligselskapets  
eiendom:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til  
megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For  
servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle  
arealoppføringer som kan ha betydning for denne  
matrikkelenhet henvises det til  
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for  
mer informasjon.

#### **Utleie**

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i  
borettslaget overlate bruken av boligen til andre.  
Med samtykke fra styret kan andelseier overlate  
boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har  
bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf.  
borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare  
nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til  
det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke  
kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan  
godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-  
6. Se også borettslagets vedtekter og konferer  
megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på  
at det er krav om forsvarlige radonverdier ved  
utleie.

#### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er  
krav til å gjennomføre radonmåling, og at

forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### Konsesjon

Konsesjon: Nei.

#### Odel

Odel: Nei.

### Om oppdraget

#### Eiendommen

Torborg Nedreaas' gate 20  
Aksje nr. 105 i AS Bredalsgården i Bergen

Type bolig: Leilighet

#### Selger

Aslaug Grøtan

#### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00233  
Ansvarlig megler: Charlotte Kleven  
+47 94 21 32 26  
charlotte@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

#### Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK  
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med  
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får  
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra  
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle  
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via

Söderberg & Partners AS.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som  
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.  
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt  
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte  
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på  
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og  
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt  
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.  
Interessenter oppfordres til å undersøke  
eiendommen godt, gjerne sammen med  
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert  
om tomtegrensene stemmer med de  
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være  
avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold  
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.  
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese  
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med  
vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til  
handelen.

#### Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers  
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og  
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det  
offentlige og eventuelle  
forretningsføreropplysninger.  
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det  
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,  
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å  
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud  
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du  
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

## Øvrige kjøpsforhold

### Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen

dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres

kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder

bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part

må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 49 350 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00  
Markedspakke STRIKE: 21 990,00  
Oppgjørskostnad: 6 990,00  
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00  
Visninger/overtakelse: 0,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er

inkl. mva.

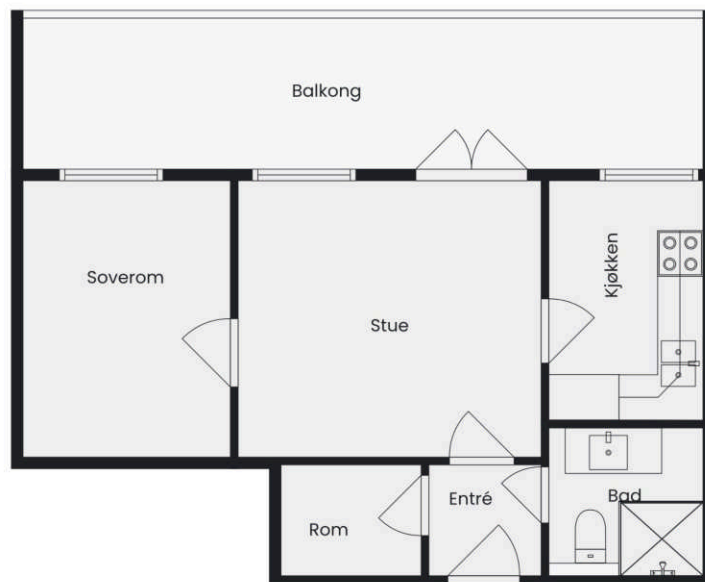
**Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.01.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent  
av selger.

# PLANTEGNING

---



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

**FRK SUPER**

Fotograf Sindre Holte [www.frkuper.no](http://www.frkuper.no) @frkuper

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Nabolagsprofil

Torborg Nedreaas' gate 20 - Nabolaget Dokken - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	5 min	0.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min	0.8 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	11 min	0.9 km
Byparken Linje 1, 2	12 min	0.9 km
Strandkai terminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	14 min	1.1 km

## Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	8 min	0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	18 min	1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min	1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min	3.4 km
Metis privatistiskole 410 elever	15 min	1.2 km
Bergen Private Gymnas	15 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

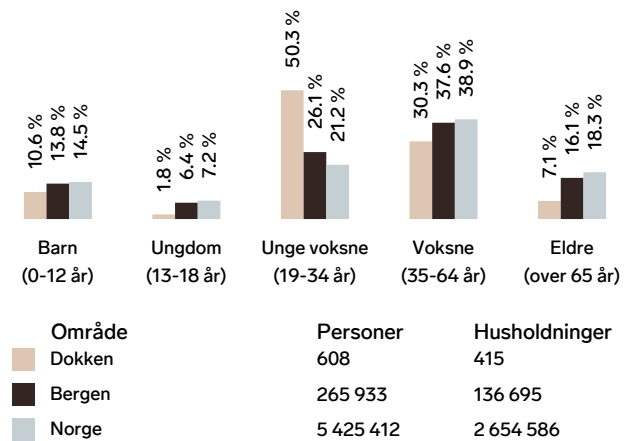
Høflige 57/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	4 min	0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min	0.5 km
Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	9 min	0.7 km


## Dagligvare


Kiwi Nøstet	6 min	
Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	7 min	0.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

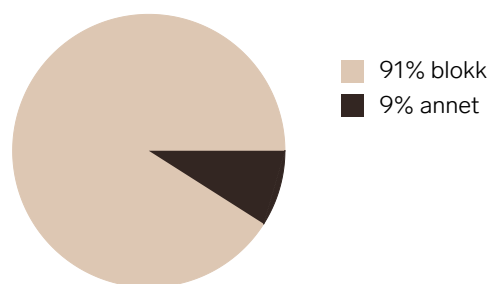
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 77/100

## Sport

-  Studentsenterets idrettshall  
Aktivitetshall 7 min  0.6 km
-  Møhlenpris idrettsplass  
Fotball, aktivitetshall 11 min  0.9 km
-  Sammen Vektortorget 8 min 
-  NEXT Bergen Sentrum 9 min 

## Boligmasse



«Jeg liker dette nabolaget fordi det er kort vei til jobben min, trening og andre fritidstilbud i sentrum.»

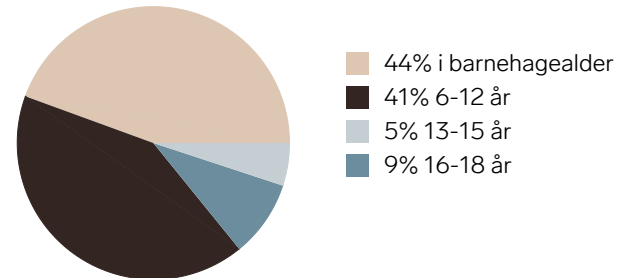
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sundt 11 min 
-  Vitusapotek Krinkelkroken 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

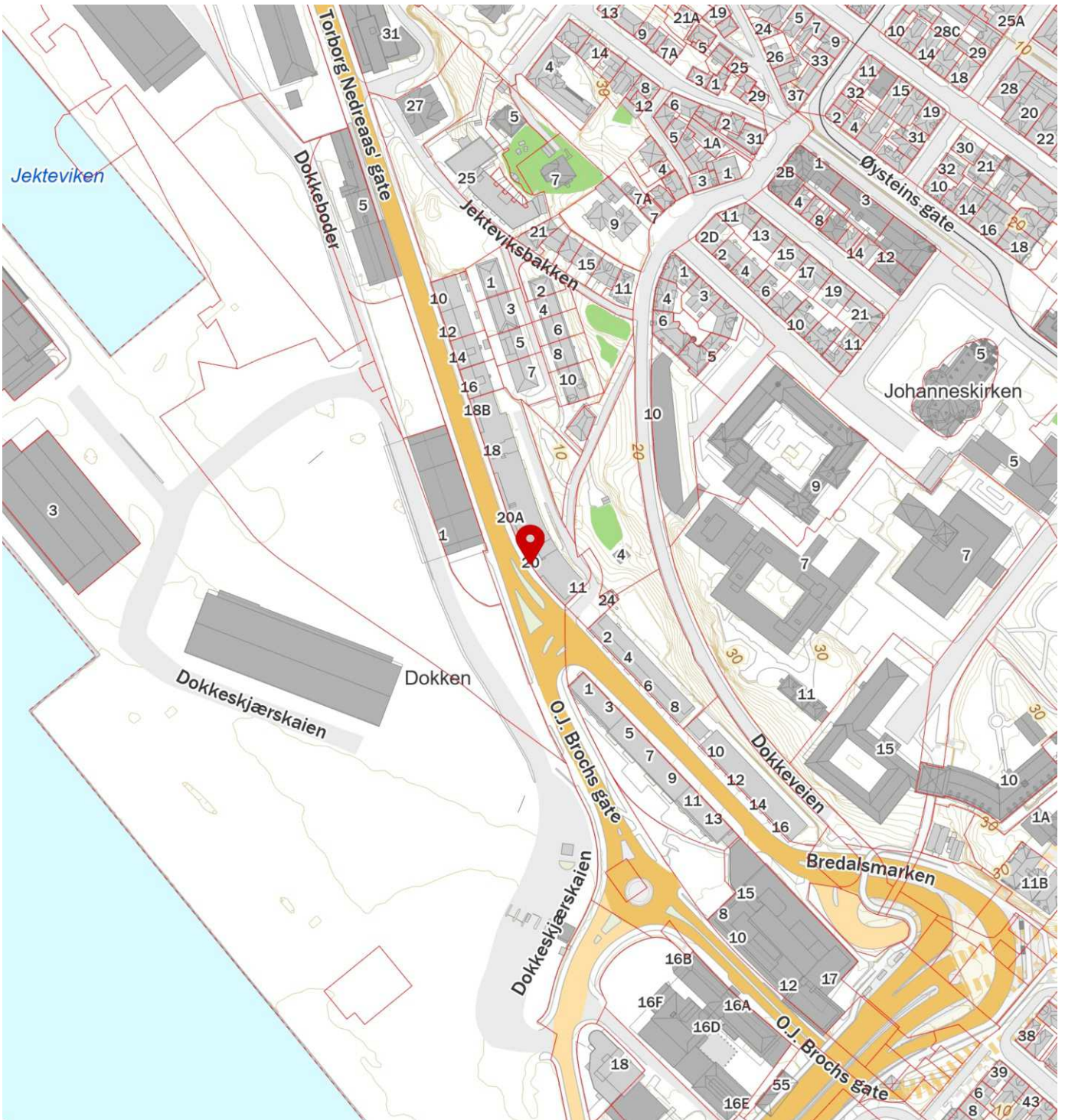
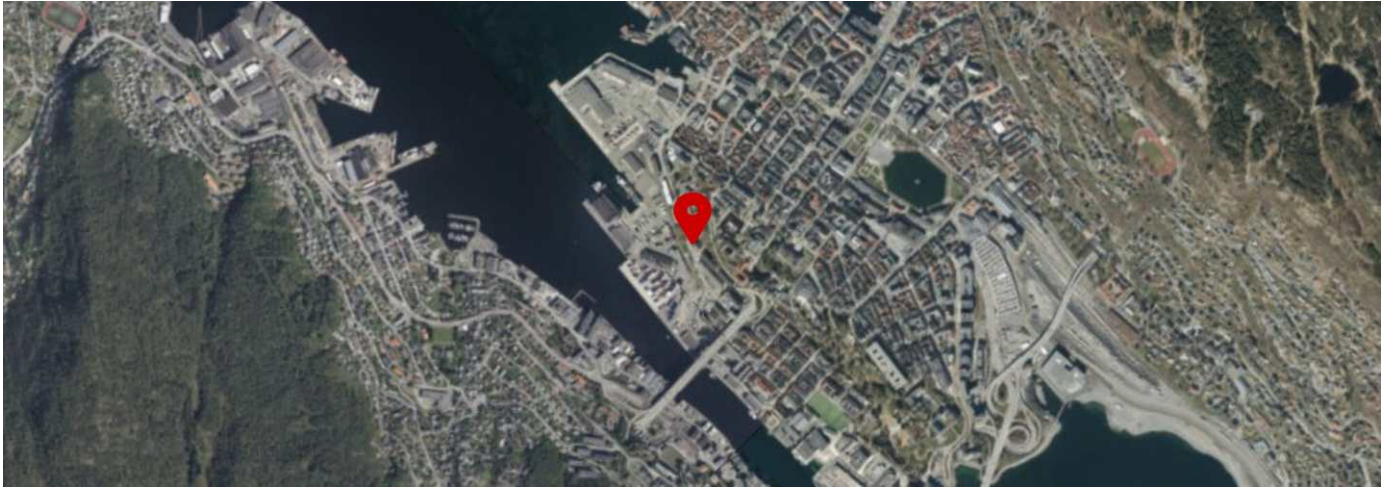


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# Torborg Nedreaas' gate 20 5006 BERGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1948  
BRA: 42 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 41 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 5.1.2026 (Gyldig til 5.1.2027)

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38716>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 settes på bakgrunn av alder på vindu og skade på foringer til vindu.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 settes på bakgrunn av alder på kjøkken
Kjøkken - Avtrekk	TG2 settes på bakgrunn av alder.
Avløpsrør	TG2 settes på bakgrunn av alder
Våtrom	TG2 settes på bakgrunn av rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk høyde målt til 95,5 cm, dagens krav er 120 cm.

Balkong/terrasse på over 10 meter fra bakkenivå er det krav på 120 cm høyde på rekkverk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.1.2026**

Rapportdato  
**5.1.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Aslaug Grøtan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Opplysninger: klippet inn fra egenerklæring

"Ved balkongdøren er et lite område på gulvet blitt stygt fordi balkongdøren har vært åpen ved regnvær og vannet har blitt liggende under en plante (har skjedd ved utleie) Under kjøleskapet har det samme skjedd ved avising av fryseren Takstmannen har ikke sett dette fordi områdene var skjult da han var der og jeg visste ikke om skadene"

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Martin Igelkjøn**  
Firma: **Igelkjøn Takst AS**  
Tittel:

Telefon: **90710421**  
Epost: **Martin@igelkjontakst.no**  
Adresse: **Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**



#### Om bygningsesakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget. Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst. Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 Bergen**

Kommunenr: **4601**      Gårdsnr: **164**      Bruksnr: **231**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr: **706**

Byggeår: **1948 - Kilde - Tidligere salgsoppgave**  
Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av betong. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett og laminat på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Slette overflater og himlingsplater.

##### OPPVARMING

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

##### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Våtrom ble oppgradert i 2016 av firma	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. Etasje	42	41 Romfordeling: - Entré/gang (2,41m <sup>2</sup> ) - Soverom (10,40m <sup>2</sup> ) - Bad (2,62m <sup>2</sup> ) - Stue (14,25m <sup>2</sup> ) - Kjøkken (6,64m <sup>2</sup> ) - Bod (3,07m <sup>2</sup> )  Takhøyde stue: 2,62	1 Romfordeling: - Bod (0,92m <sup>2</sup> )  - Skap i felles gang (0,52m <sup>2</sup> ikke måleverdig)	0	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

### Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse på 17,18m <sup>2</sup>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen ble teknet og lagt nytt dekke i 2025	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Nei
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere grunnet snø.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Terrassedør med 2- lags glass.	
Ytterdør - B30, 38dB	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrassedør har datostempling fra 2002	
Ytterdør har datostempling fra 2025.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres misfarging/oppvulming på innvendige foringer, trolig pga. vindu har vært åpent ved nedbør. (Selger opplyser at det har skjedd ved flere enheter i borettslaget, og skyldes ikke noe lekkasje ved vindu)</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det er ikke registrert noe avvik på befaringstidpunkt</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.	

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminate benkeplate med kum vask. Integreerte hvitevarer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ventilator</li> </ul> <p>Kjøkkenet fremstår i grei stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er greit vedlikeholdt og fremstår i grei stand med normal bruksslitasje.</p> <p>Ingen avvik registreres på kjøkkenet.</p> <p>Kjøkkenet er fra 2003. Selger opplyser om at det var fuktskader på gulv under kjøleskap</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
TG2 settes på bakgrunn av alder på ventilator, ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk høyde målt til 95,5 cm, dagens krav er 120 cm.	
Balkong/terrasse på over 10 meter fra bakkenivå er det krav på 120 cm høyde på rekkverk.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2016	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

TG2 settes på bakgrunn av alder på rør som er mulig å kontrollere, ikke alle rør er mulig og kontrollere grunnet delvis skjult anlegg.

Ingen avvik registrert.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er etablert rør i rør system i 2016.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er oppgradert i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert i felles gang.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles skap i felles gangen.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i regi av borettslaget. Selger er usikker når dette ble utført	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

## 6.8 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Radiator	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er montert ny radiator i 2021 i regi av borettslaget	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

**Totalvurdering av varmesentral**

TG-1

Ingen avvik ble registrert

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Det er lufteventiler under vinduer i leiligheten.

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

Det er naturlig ventilasjon av leiligheten.

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg, takplater montert i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom ble oppgradert i 2016, dokumentasjon foreligger

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater**

TG-1

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er montert en vegg ventil over dusj sonen.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG2 settes på bakgrunn av rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er felles gang. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

### Dokumentasjon

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereeder

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00233	
Selger 1 navn	
Aslaug Grøtan	
Gateadresse	
Torborg Nedreaas' gate 20	
Poststed	Postnr
BERGEN	5006
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	36129934

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrassearbeid er husets ansvar, håndverkere er bestilt av styret, opplysninger kan fås der
Arbeid utført av	Se neste svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

Det skal inn nye rør i hele Bredalsgården
---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

Jeg vet at det ble gjort fjerning av skjeggkre i noen leiligheter, men jeg vet ikke hvilke.
---

Ved balkongdøren er et lite område på gulvet blitt stygt fordi balkongdøren har vært åpen ved regnvær og vannet har blitt liggende under en plante (har skjedd ved utleie) Under kjøleskapet har det samme skjedd ved avising av fryseren Takstmannen har ikke sett dette fordi områdene var skjult da han var der og jeg visste ikke om skadene..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aslaug Grøtan	7ded2d60399a28a5eb8b bfa860dce0d7172dea43	12.01.2026 21:24:52 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- <sup>66</sup> For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

**Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN**

Dato for energimerking

**16.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-246883**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139275969**

Gårdsnummer

**164**

Bruksnummer

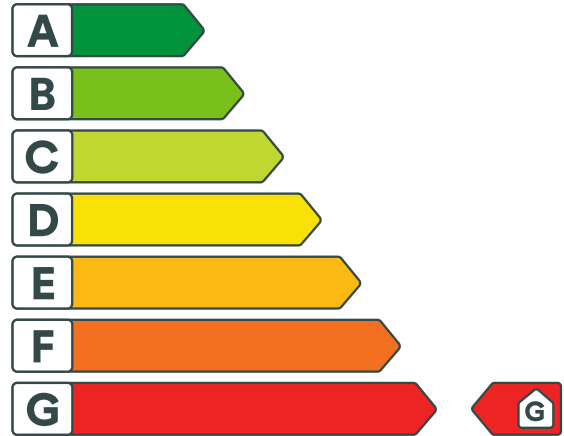
**231**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0307**



## 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

**1948**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**42,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**41,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**7**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**464,72 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**444,56 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**18 227 kWh**

# Vedtekter

*for AS BREDALSGÅRDEN boligaksjeselskap, org. nr. 931 615 122,  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mars 2006.  
Endret på ordinær generalforsamling den 12. april 2007.  
Endret på ordinær generalforsamling den 20. mars 2012.  
Endret på ordinær generalforsamling den 24. mars 2013.  
Endret på ordinær generalforsamling den 26. april 2016.  
Endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2017.  
Endret på ordinær generalforsamling den 10. april 2018.  
Endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2019.  
Endret på ordinær generalforsamling den 7. april 2021.  
Sist endret på ordinær generalforsamling den 23. april 2024.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

AS BREDALSGÅRDEN er et boligaksjeselskap som har til formål A skaffe aksjeeierne bruksrett/borett til egen bolig i selskapets eiendom i TORBORG NEDREAASGT. 18/20 i BERGEN og A drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeier

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr. 110.700,- fordelt på 246 aksjer à kr. 450,-
- (2) Både fysiske personer (enkeltpersoner) og juridiske personer kan være aksjeeiere i selskapet. Juridiske personer kan likevel bare være eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt bolig eller et næringslokale.
- (3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

- (1) En aksjeeier har rett til A overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet A godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til A bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til A erverve aksjen(e).

## **3. Boret og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til A bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn til boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier 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) Bygningmessige endringer i leiligheten kan kun foretas etter skriftlig tillatelse fra styret. Det må fremlegges skriftlig søknad med tegning og/eller beskrivelse i god tid før endringer påbegynnes.
- (6) Eventuell ombygging til hybler eller hybelleiligheter i den enkelte leilighet kan kun tillates etter skriftlig søknad til styret. Ombyggingen må ikke strider mot gjeldende kommuneplan for Bergen sentrum eller offentlige vedtekter vedr. oppdeling av boliger i bydelene Møhlenpris, Nygårdshøyden og Engen.
- (7) Styret fører tilsyn med arbeidet som nevnt i post (5) og (6), og skal ha tilkomst til leiligheten for ettersyn og kontroll. Aksjeeier skal varsles og ha anledning til A være tilstede.
- (8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan 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.

### **3-2 Bruksoverlating / fremleie**

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - a) aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to Arene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre Ar.
  - b) aksjeeieren er en juridisk person
  - c) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - d) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - e) 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 aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

- 3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hel boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.
- 5) Aksjeeier som bor i boligen selv og overlater bruken av deler av den til andre, plikter A informere styret om hvem han overlater bruken til.

## 4 Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

- 1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som leilighetene og næringslokalenes ytterdører (både til fellesganger og på gateplan), vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmer.
- 3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjeeiere i 7. etasje som har takterrasse tilknyttet boligen skal sørge for at takbelegget holdes rent, og har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tregulv eller lignende. Disse skal være konstruert slik at de ikke skader takbelegget og enkelt lar seg åpne for rengjøring, kontroll og vedlikehold av belegget.
- 4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- 7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

### 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- 1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Vedlikehold av felles areal og installasjoner skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ventilasjonsanlegg, tv-kabelnett og varmtvannsanlegg (radiatorer) som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- 3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører på gateplan (hovedinngangsdører), gang- og branndører, dører til felles altaner og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter kontroll, reparasjon og utskiftning av takbelegg, inkludert belegg på terrasser som er tilknyttet boliger i 7. etasje.
- 4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18.
- 6) Styret kan ansette vaktmester/vedlikeholdsperson eller engasjere eget firma til å ta seg av de oppgaver nevnt under dette punkt. Det kan utarbeides instruks for slike oppgaver.

## 5 Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

- 1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **5-2 Pålegg om salg**

- 1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende A selge aksjen(e) jfr. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til A kreve aksjen(e) solgt.

## **5-3 Fravikelse**

- 1) Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **6 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- 1) Felleskostnadene betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

- 1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7 Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

- 1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med fire varamedlemmer. Styret med varamedlemmer skal settes sammen av likt antall kvinner og menn.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to Ar, og av disse står to på valg hvert annet Ar. Varamedlemmer velges for ett Ar. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret med varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Varamedlemmer skal konstitueres i styret i prioritert rekkefølge fra første til fjerde varamedlem. Ved forfall i styret får første varamedlem stemmerett, ved forfall av flere styremedlemmer trer andre evt, tredje varamedlem inn med stemmerett, dog slik at dette ikke er i konflikt med 7-3-1 om styrets vedtak
- 4) Generalforsamlingen velger en valgkomité på tre medlemmer som fungerer frem til neste valg og legger fram forslag til valg av nytt styre og valgkomité.

### **7-2 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) Styret har ansvar for å fastsette endring i felleskostnadene etter vurdering av konsumprisindeks og selskapets behov for inntekter.
- 3) Styret kan ansette (og si opp) forretningsfører, regnskapsfører eller andre til A bistå med den daglige driften.
- 4) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- 5) Styreleder eller den som gis fullmakt skal føre protokoll (referat) over styresaker og denne skal undertegnes av minst to av de fremmøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. 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 styremedlemmene.

## **7-4 Representasjons og fullmakt**

- 1) Styreleder eller to styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

## **8 Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

- 1) Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert Ar innen utgangen av april.
- 2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for A få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

- 1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- 2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- 3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- b) Godkjenning av årsregnskap
- c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

- 1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, som skal undertegnes av minst to av de fremmøtte aksjeeierne.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

- 1) Hver aksje teller en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- 3) Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen.
- 4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående av medlemmet som må anses for A ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre

eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **9-2 Mindretallsvern**

- 1) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## **10 Ikrafttredelse, vedtektsendring, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning.**

### **10-1 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtektsendring.**

- 1) Vedtektene trer i kraft straks etter vedtak av generalforsamlingen.
- 2) Punkt 2-1 (2) i vedtektene om juridiske personers rett til å eie aksjer i selskapet har ikke tilbakevirkende kraft.
- 3) Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.
- 4) Samtidig oppheves Vedtekter vedtatt 23.03.1950 med senere endringer av 15.03.1962, 30.03.1967, 25.03.1998, 07.04.1999, 27.03.2001 og 24.03.2004.

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

- 1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

### **10-3 Oppløsning**

- 1) Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



## HUSORDENSREGLER for beboere i Bredalsgården AS

*Husordensreglene gir en oversikt over de viktigste reglene for å sikre et godt og trygt bomilljø, og for å ta vare på bygningen. Se også temasidene i Vibbo.*

Beboere må ikke ved støy, musikk o.l. sjenere sine naboer. Skal man ha fest bør man varsle sine naboer på forhånd.

Musikkøvelser, banking, boring etc. må kun finne sted i tidsrommet kl 08:00 til kl. 20:00 (til kl. 18:00 på lørdager). Etter 23:00 og om søndager skal det være ro i huset. Skal du ha hjelp av profesjonelle håndverkere er tillatt arbeidstid fra 07:00 i ukedagene.

Gatedører skal være låst hele døgnet. Beboerne anmodes om å ikke slippe inn ukjente.

Det er tillatt å holde hund/katt, men husdyrholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

### Forskjellige bestemmelser:

- Vaskeriet benyttes i henhold til bestemmelser oppslått i vaskeriet og Vibbo.
- Ingenting skal fastmonteres på fasade eller balkonger uten skriftlig godkjenning fra styret, for eksempel ventiler, antenner, markiser osv.
- Fellesareal, ganger og korridorer skal holdes ryddig. Endringer i fellesareal skal godkjennes av styret. Ikke lim, bor eller skru i leilighetsdører eller veggene.
- Lufting av leiligheter må ikke foretas ut i korridoren. Banking av tepper og matter skal ikke gjøres fra terrasser, altaner eller vinduer. Fuglemat må ikke kastes på bakken.
- Balkonger og avløp fra disse må alltid holdes rene og frie for rusk, snø og is grunnet fare for vannskade på huset. Skulle det oppstå vannskade på grunn av manglende renhold av balkonger og avløp vil det økonomiske ansvar påhvile beboere.
- Sykler oppbevares i sykkelbod i kjeller eller sykkelstativ på bakplassen.
- Parkering av biler og motorsykler er ikke tillatt på gårdsplassen. Dette gjelder både egne og fremmede kjøretøy, unntatt for nødvendig av- og pålessing. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi dispensasjoner fra dette.
- Aksjeeier er selv ansvarlig for det indre vedlikehold, jfr. vedtektene og lov. Alle henvendelser vedrørende mangler, feil o.l. som er boligselskapets ansvar rettes til styret.
- Det er maksimalt tillatt å oppbevare 3 liter brannfarlig væske og 14 liter gass (5 kg propangass) i leilighetene, med mindre spesiell dispensasjon foreligger. Det er forbudt ved lov å oppbevare brennbar væske og gass i rømningsveier, utvendige boder, kjeller eller loft. Dette av hensyn til brannsikkerhet.

Revidert den 9.9.2025

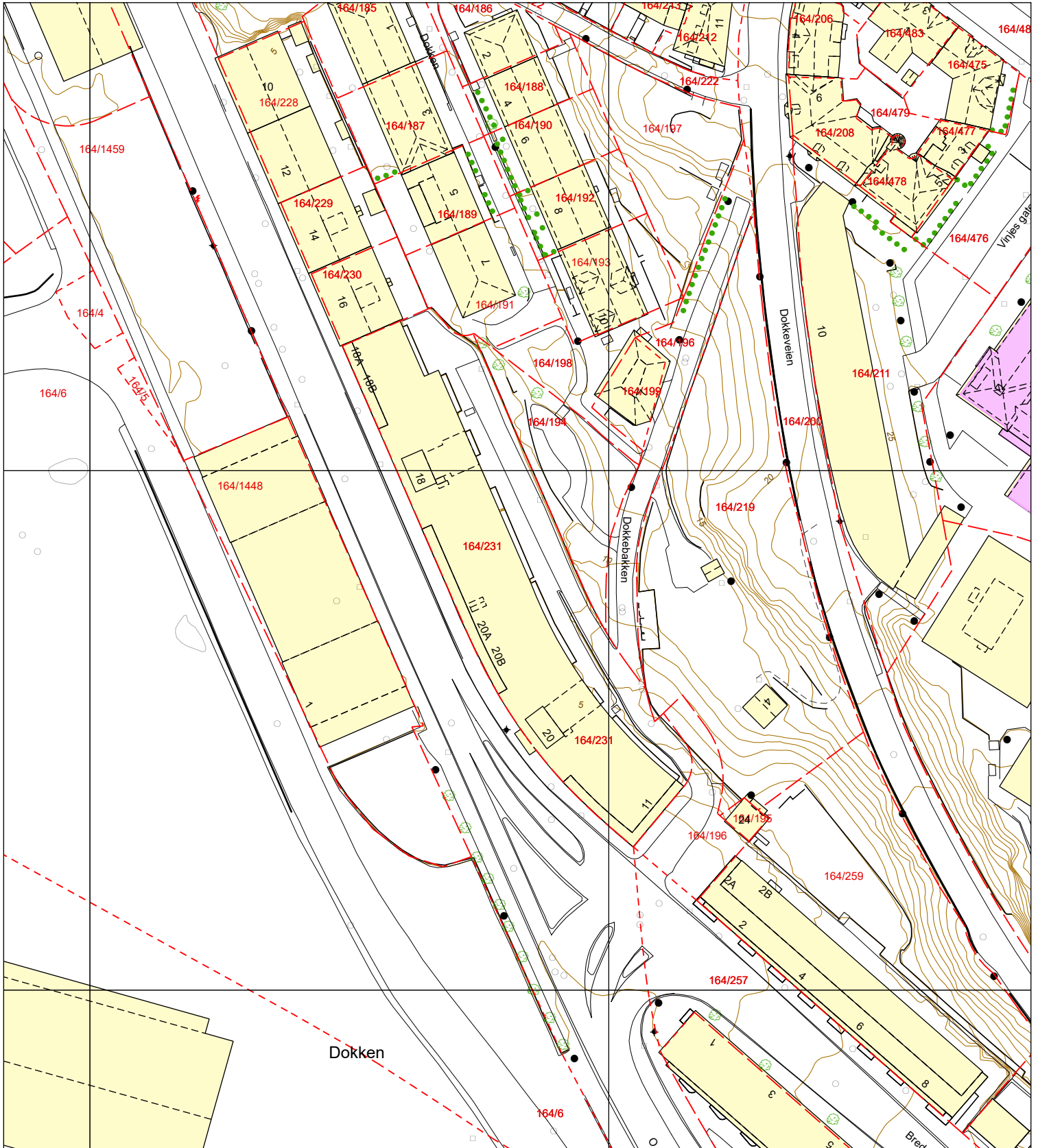


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 07.01.2026

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0  
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.fl.



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/231/0/0

Utlistet 07. januar 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260963712	Grunneiendom	0	Ja	2 504,5 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
76 <a href="#">10780000</a>	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		99,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">15290200</a>	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2007	<a href="#">200413317</a>	0,2 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">15290200</a>	311 - Gate m/fortau	0,1 %
<a href="#">15290200</a>	322 - Gangvei	0,1 %

## 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.

## Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71350000</a>	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	<a href="#">202311228</a>	0,2 %
<a href="#">71460000</a>	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	<a href="#">202312694</a>	0,5 %

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	98,6 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,4 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,7 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,4 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	98,8 %
<a href="#">15780000</a>	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	1,1 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
--------	-------------	-------------	--------------

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">8900100</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER	3	<a href="#">200711318</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">70100000</a>	35	BERGENHUS. GNR. 164, BNR. 211 MFL., HF-FAKULTETET	2	<a href="#">202220612</a>
<a href="#">66510000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKSBAKKEN, BERGEN MOSKÉ	2	<a href="#">202220594</a>
<a href="#">64090000</a>	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	<a href="#">202220469</a>
<a href="#">7490004</a>	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3	<a href="#">200101211</a>
<a href="#">15290300</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	<a href="#">201003837</a>
<a href="#">18740000</a>	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	<a href="#">200512751</a>
<a href="#">15290000</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	<a href="#">199615958</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>164/1</b>	139850971	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.04.2014	-

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 07. januar 2026



## 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.fl.

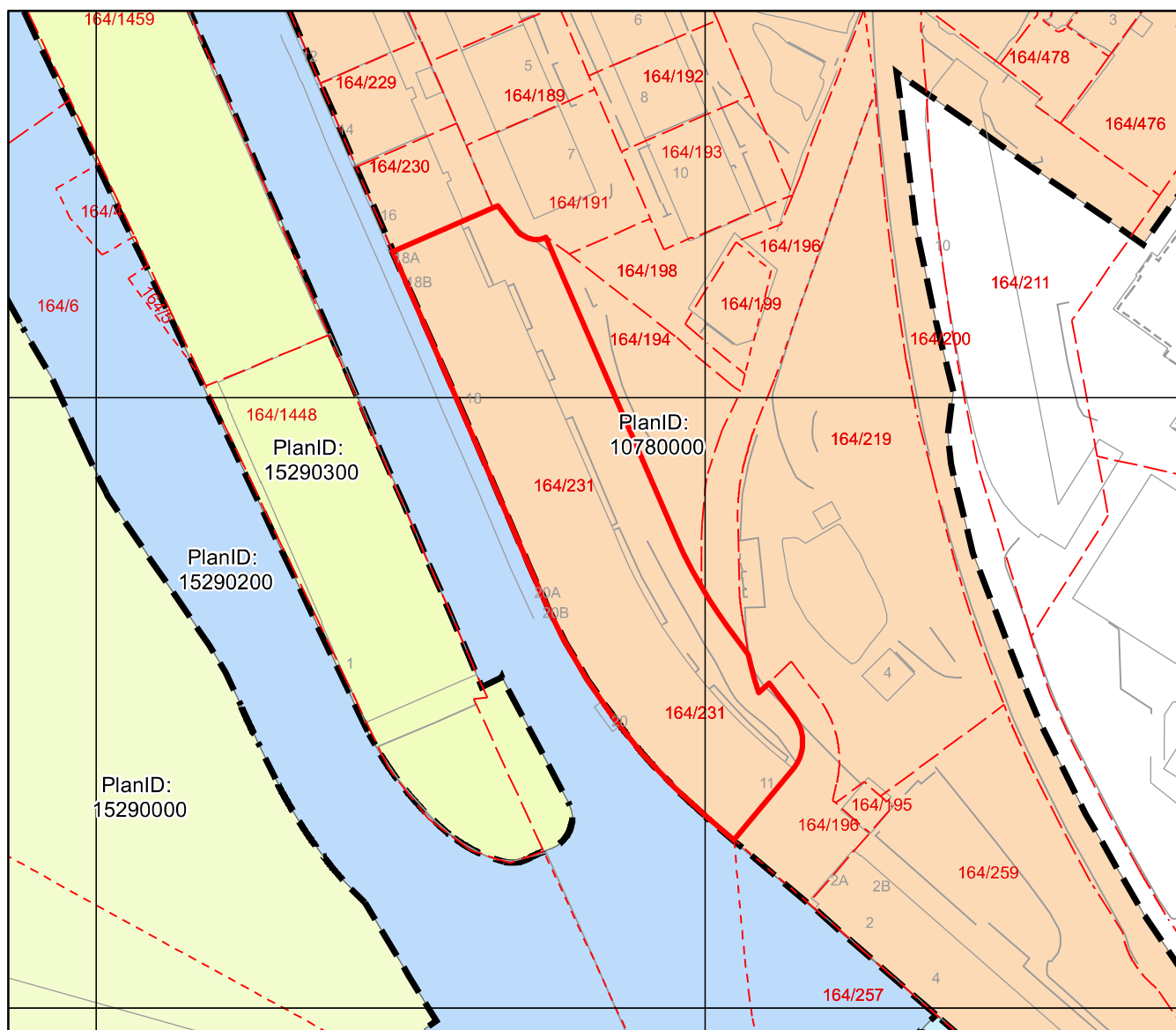


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10780000, 15290200

Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10780000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026

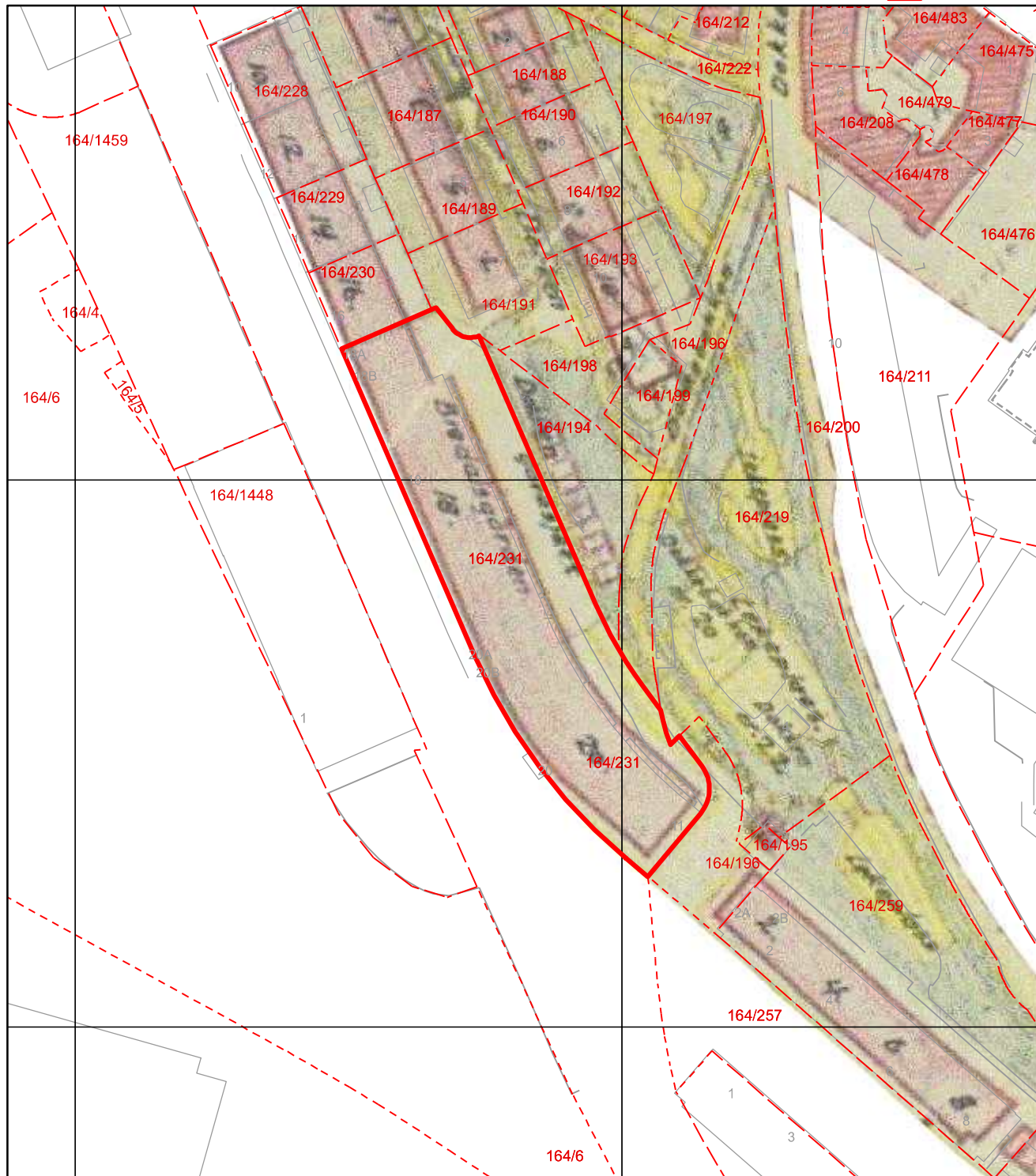
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



STOBE ABANDONATA

5. 233. 200. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

STOBE ABANDONATA

STOBE ABANDONATA

STOBE ABANDONATA

STOBE ABANDONATA

STOBE ABANDONATA

STOBE ABANDONATA



# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Dato: 07.01.2026

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE


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

Eiendomsmarkering




## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer


 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1259 - Måle- og avstandslinje


### Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense


 Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone

### Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

 Sikringsone

### Plangrense


 Reguleringsplanomriss


### Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Annet byggeområde

 Kjørvevei

 Gate med fortau

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Gangveg

 Havneområde (landdelen)

 FRIOMRÅDER

 Annet kombinert formål


### Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg


 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3050 - Park



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026


Arealplan-ID: 65270000

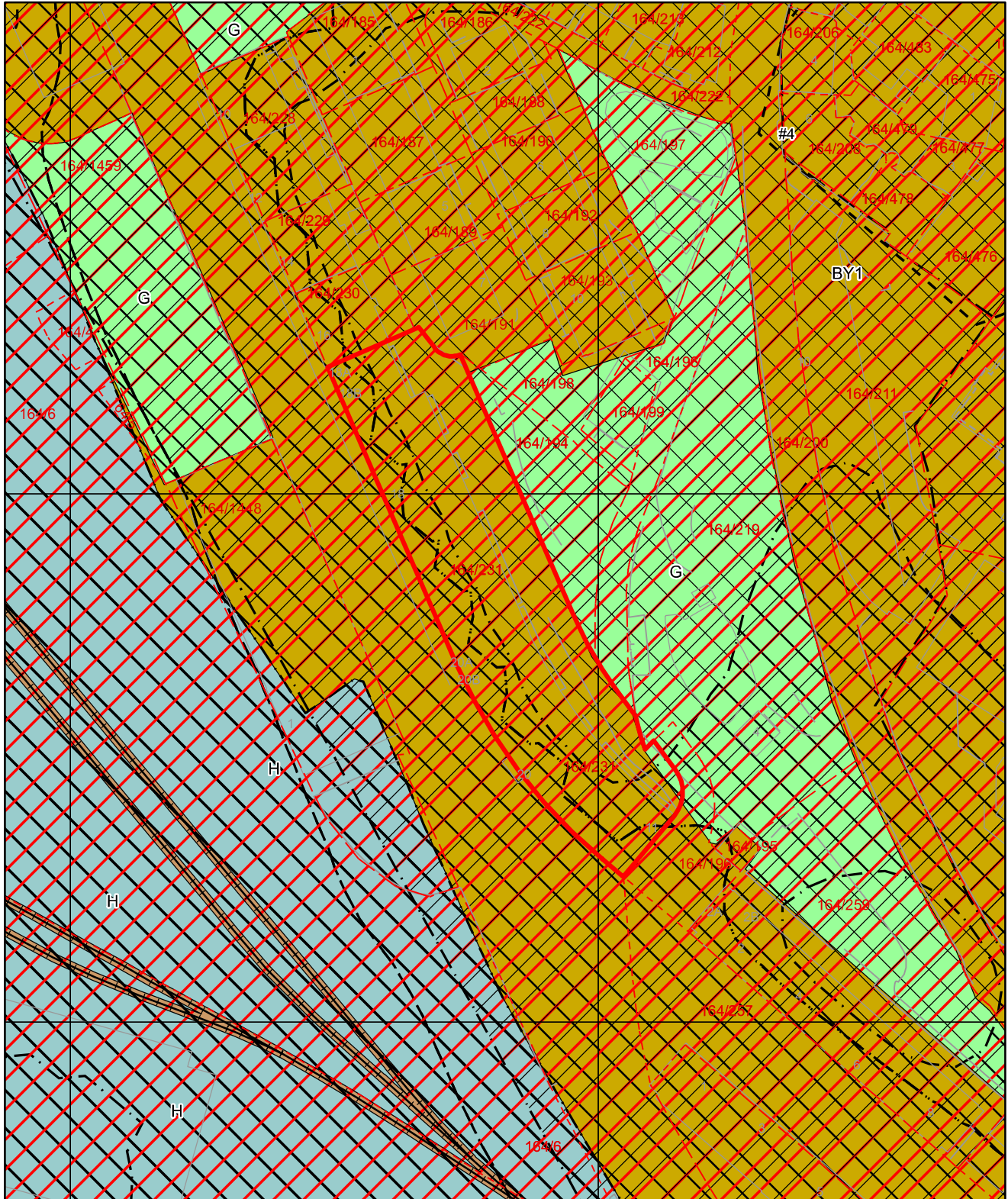
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.fl.
















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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

|  |                          |   |                   |
|--|--------------------------|---|-------------------|
|  | Arealformålgrense        | <b>KPA2018 Arealformål</b>  |                   |
|  | Bestemmelsegrense        |  | Byfortettingssone |
| <b>Samferdselslinjer</b>   |                          |  | Bane              |
|  | Jernbane                 |  | Havn              |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  | Grønnstruktur     |
|  | Faresone                 |   |                   |
|  | Gjennomføringsone        |   |                   |
|  | Infrastruktursone        |   |                   |
|  | Støysone gul             |   |                   |
|  | Støysone rød             |   |                   |



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026


Arealplan-ID: 15780000

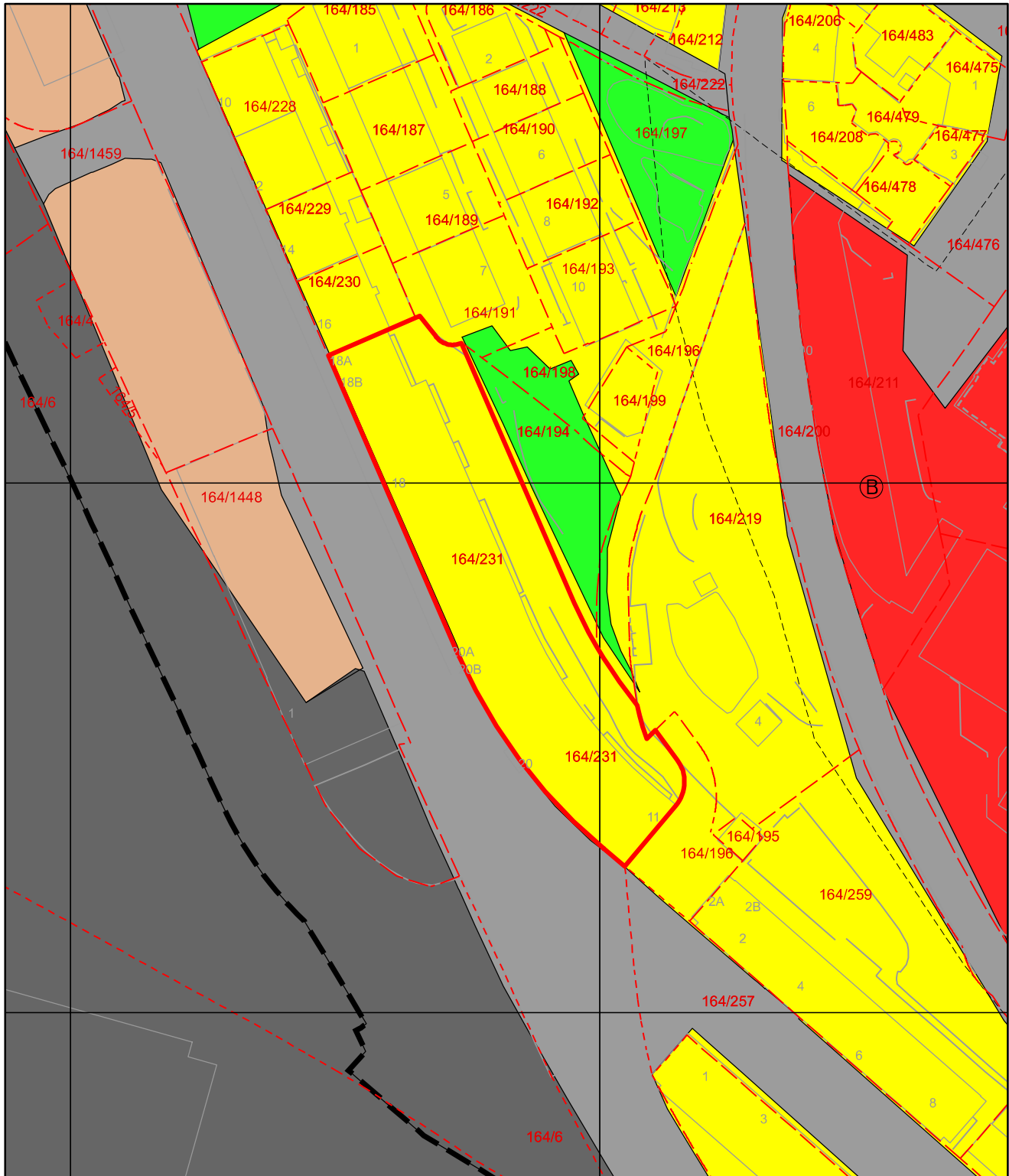
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.fl.












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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

|   |                               |   |                          |
|---|-------------------------------|---|--------------------------|
|  | Kommunedelplangrense          | <b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>  |                          |
|  | Grense for restriksjonsområde |  | Boligområde (N)          |
|  | Arealformålgrense             |  | Offentlig bebyggelse (N) |
|   |                               |  | Friområde (N)            |
|   |                               |  | Annet byggeområde (N)    |
|   |                               |  | Fotgjengerstrøk (N)      |
|   |                               |  | Havn (N)                 |



# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



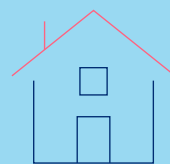
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00233

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 Bergen

Betegnelse: Gnr. 164, Bnr. 231, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 16.01.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)