



LIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

- 01 Tilstandsrapport
- 02 Egenerklaering
- 03 Meglers verdivurdering
- 04 Vedtekter
- 05 Husordensregler
- 06 plankart og regulering
- 07 kart
- 08 tegninger 1 plab og 2 plan like?
- 09 ferdigattest 1936
- 10 ferdigattest 2011
- BKK rapport
- Løsøre og tilbehør
- Bud og budgivning



01
TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport
 Lien 60
 5057 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Sandvåg

Dato: 27/06/2025

Særvollsveien 36b

Bjørnafjord 5209

90717258

sondre21@live.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 594
Hjemmelshaver:	Grete Marie D Haraldseid og Bård Vonen
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1936
Tomt:	383 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	23.06.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er fundamentert på antatt faste masser bestående av komprimert sprengstein / grov pukk lagt direkte på fjell; det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser. Grunnmur og fundamenter er plasstøpt betong med innlagt sparestein. Gulv mot grunn er trolig av grovbetong uten isolasjon.

Bæresystemet i sokkeletasjen utgjøres av betong-/murvegger; øvrige bære- og skillevegger samt etasjeskillere er en kombinasjon av betong og trevirke. Over sokkel er yttervegger oppført som trekonstruksjon kledd med utvendig trekledning. Vinduer er senere utskiftet til PVC-rammer med isolerglass.

Takkonstruksjonen er saltak med sperrer, undertak av bord og yttertekke av takstein som vannavvisende sjikt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bygningen fra 1936 fremstår konstruktivt stabil med intakt betong-grunnmur, normal slitasje på trekledning, PVC-vinduer fra 2014 i god stand. Enkelte forhold trekker opp risikoen: På badet er det bomlyd i flisfeltet over sisternen, lav terskelhøyde (? 1,7 mm), usikker klemring i sluk og manglende membrandokumentasjon. Rør-i-rør-system og innebygget sisterne mangler samsvarserklæring. Varmtvanns-berederen fra 2010 står uten dryppbrett og har en ytre smelteskade, mens utkraget betong-balkong har asfalt-oppbrett som blokkerer lufting bak kledningen.

ANNET:

Badet er helfliset og inneholder liten servant med skuffeseksjon, speil, dusjnise med glassvegger samt vegghengt WC med innebygget sisterne. Kjøkkenet er et Ikea-system fra ca. 2011 med integrerte hvitevarer. Oppvarmingen skjer med panelovner i oppholdsrom og elektriske varmekabler i baderomsgulvet. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vinduer; mekanisk punktavsug på bad og kjøkkenhette. Det er ikke foretatt radonmåling. Vannsystemet er rør-i-rør uten fremlagt dokumentasjon, og det elektriske anlegget har automatsikringer i tavle i felles gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Propcloud.no
Kommunekart.no
Opplysninger fra kunde
Opplysninger fra Megler

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger, malte overflater, panelplater ferdigbehandlet, fliser på vegger i bad. Tak malt slett hvitt. Gulv, enstavs oljet eikeparkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rehabiliter / oppusset i 2010-11, ny vinduer i 2014-15

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2 etasje	59			3		
loft		3				
SUM BYGNING	59	3				
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang ca. 3,6kvm , bad ca. 2,4 kvm, soverom ca. 13 kvm, soverom ca. 12,4kvm, stue/kjøkken ca. 23 kvm.

BRA-e:

Bod på loft

MERKNADER OM AREAL:

Direkte diagonal-måling i boenheten lot seg ikke gjennomføre på grunn av vegger, møblering og innredning. Følgende antakelser er derfor lagt til grunn:

Innvendige lettvegger er i hovedsak regnet som 100 mm tykke.
 Seksjons-vegger mot naboelighet og fellesareal er i snitt satt til 300 mm.
 Areal til tekniske sjakter er inkludert i BRA-i, jf. standardens krav.

Loftsbod: netto gulvareal ble oppmålt til ca. 12 m², men bare ca. 2,5 m² tilfredsstillende måle-kravene (h ? 1,90 m). Resten av gulvet er lavere enn grensehøyden og er derfor ikke medregnet i BRA.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under opplett og mildt vær, ca. 14 °C. Boligen var fullt møblert og i daglig bruk; møte med inventar og lagrede gjenstander medførte begrenset tilgang til enkelte overflater, spesielt bak faste innredninger og i skap. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige og synlige flater under nevnte forhold.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Takstmann og Bård

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

27/06/2025



Sondre Sandvåg

Sondre Sandvåg

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger kledd med fliser (renovert ca. 2011). Malt, slett hvitt tak. Elektrisk avtrekksvifte i dusjsone.

Merknader: Banketest viste hul lyd (bom) i flisfeltet over vegghengt WC-sisterne, noe som kan indikerer mangelfull lime/heft eller hulrom bak flisene. Enkelte fuger på har begynnende sprekker og bør omfuges.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv belagt med fliser; mosaikkfliser i dusjsone.

Merknader: Banketest av vilkårlige fliser ga ingen hul lyd (bom). Det er tilfredsstillende fall mot sluk inne på det lille badet, men høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved terskel er kun ca. 17 mm (normkrav ? 25 mm eller likeverdig løsning). Lav kanthøyde øker risikoen for vannsig ut i tilstøtende rom ved dusjing eller lekkasje.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2011
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Smurt/påstryknings-membran er visuelt synlig ned i plastsluket med integrert vannlås. Vegghengt WC med skjult susternekkasse.

Merknader: Det er ikke bekreftet om membranen faktisk er klemt under godkjent klemring – innfestingen kan derfor ikke verifiseres uten å åpne rundt sluket. Det foreligger ingen utførelsesdokumentasjon (FDV/samsvar/ fotologg) som viser detaljløsningen ved sluk eller rundt sistene.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-innredning (ca. 2011) med høyglans laminatfronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, kjøkkenavtrekk og oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap kjølf/frys.

Merknader: Svake fuktskjolder på gulv foran benkesonen – trolig fra tidligere søl/normal bruk; ingen aktive lekkasjer registrert ved inspeksjon. Frontene har lett bruksslitasje (små riper), hengsler og skuffer fungerer normalt. Ingen unormale lukt- eller fuktutslag i skapbunn under vask.

Takstmannens vurdering Innredningen er funksjonell og aldersmessig forventet slitasje. Fuktskjolder vurderes som kosmetiske uten tegn til aktiv skade. Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik). Videre vedlikehold: hold gulv tørt, etterstram hengsler ved behov og kontroller jevnlig for eventuelle lekkasjer.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Oknoplast PVC-vinduer, datostempel 2014. Hvit profil, 2-lags energiglass. Leilighetsdør med brann klassifisering, stemplet 2001.

Merknader: Vinduer ble funksjonstestet – åpnings- og lukkemekanisme går uten motstand, pakninger er myke og intakte. Ingen dugg eller punktering registrert. Leilighetsdøren lukker tett og låskasse fungerer, men har normal slitasje på terskel og karm etter 24 års bruk; noe falming i overflaten.

Takstmannens vurdering Vinduer er ca. 11 år gamle og forventes å ha over halv levetid igjen; gummilister bør smøres jevnlig. Leilighetsdøren er eldre, men fortsatt funksjonell.

Samlet vurderes posten til Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik). Utskifting kan bli aktuelt på lang sikt dersom pakninger eller overflate forringes ytterligere.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

opplyst av selger, utkraget betongterrasse med tretoppdekke. Asfaltbelegg er lagt fra terrassegulv og opp utenpå fasadekledningen, slik at ventilasjonsspalten bak kledningen i dette området er blokkert. Bærekonstruksjonen antas å være opprinnelig (trolig byggeår ca. 1936).

Merknader: Terrassedekke og beslag fremstår visuelt hele, men asfaltoppbrett hindrer lufting/drenering av kledningen og kan gi oppfukning over tid. Bærekonstruksjon og innfesting er ikke visuelt tilgjengelige uten destruktive inngrep; tilstanden kan derfor ikke bekrefte.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør-system med vannfordelingsskap. Vegghengt WC med innebygget sisterner (skjult kasse).

Merknader: Fordelingsskapet er utstyrt med avrenningsåpning som antas å lede eventuelt lekkasjevann til gulvsluk, men selve lekkasje-indikatoren / «sikle-mikkelen» i dusjsonen er ikke funksjonstestet. Stengeventiler i skapet er prøvd og fungerer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvar, trykktest, FDV) for rør-i-rør-systemet eller den skjulte sisternen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert under befarings.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

OSO Hotwater 116 liter, prod. 2010, plassert på loft uten dryppbrett/lekkasjeavløp. Plastdeksel nederst ved regulator er delvis smeltet; skadebildet tilsier at en varm gjenstand trolig har stått inntil berederen og ikke intern overoppheting.

Punkt Oppdatert vurdering

Funksjon / tilstand

Merknader: Ingen lekkasje registrert. Berederen er 15 år – nær antatt slutten av normal levetid.

Avvik

- Mangler lekkasjesikring
- Ytre skade på plastdeksel
- Aldersrelatert slitasjerisiko

Tiltak / anbefaling

1. Monter dryppbrett med avløp til sluk
2. Overvåk jevnlig for fukt og drypp
3. Planlegg utskifting innen kort tid (normal levetid 10–15 år)

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig tilluft gjennom veggventiler og vinduer med luftestilling. Mekanisk avtrekk fra bad (elektrisk vifte) og via separat kjøkkenavtrekk.

Tilluftsventiler og vinduer åpnes/lukkes manuelt av beboer. Avtrekksvifte på bad og kjøkkenhette ble funksjonstestet – normal sugeeffekt og akseptabel støynivå ble registrert på befaringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon eller innreguleringsmåling av luftmengder.

Kombinasjonen av naturlig tilluft og mekanisk punktavsug fungerer etter hensikten under normale værforhold. Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik). Videre anbefales jevnlig rengjøring av ventiler, filter i kjøkkenhette og funksjonstest av våtromsviften for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent antatt 1936

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles gang og har felles skap med naboenheten og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det foreligger dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra 09.04.25 Avvik funnet er lukket og godkjent av BKK. (Brevet er ingen garanti for at anlegget er feilfritt, men at feil avdekket ved vårt tilsyn, beskrevet i gjeldende sak, er meldt rettet av fagperson / ansvarlig person.).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert lektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Dette er registrert røykvarsler i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Det er registrert brannslukningsapparat i garderobe.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for El-anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flisene over sisternen har utilstrekkelig heft og kan med tiden løsne; dette vurderes som et moderat avvik. Overflatene for øvrig er plane og uten riss, men fugevedlikehold anbefales. Tilstandsgrad TG 2 (lokalt avvik som bør utbedres). Overvåking av feltet over sisternen samt vurder utskifting av fuger ved behov for å hindre videre skader.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Selve fallforholdet i gulvet er funksjonelt, men manglende nivåforskjell ved terskel anses som et vesentlig avvik fra gjeldende våtroms-norm (Byggforsk 527.240 / TEK17 § 13-20). Tilstandsgrad TG 2 settes. Utbedring bør vurderes, f.eks. forhøyning av terskel eller montering av tettelst/vannstopplst.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Takstmannens vurdering Usikkerhet rundt klemring og manglende dokumentasjon gir moderat risiko for lekkasje på sikt. Posten settes derfor til Tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Anbefaler åpning og kontroll av slukovergang for å verifisere klemring/mansjett samt innhenting av samsvarserklæring eller ny membranrapport for å kunne nedjustere til TG 1 eller TG 0.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Manglende ventilasjon bak kledningen og ukjent alder/tilstand på det bærende betong-utstikket gir moderat til høy risiko for skjulte skader (korrosjon, råte). Posten vurderes til Tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Anbefaler fjerning av asfaltoppbrett eller etablering av ventilasjonsspalte samt nærmere teknisk undersøkelse av betong og innfestinger før større belastning eller utskifting av dekke.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Synlige komponenter fungerer, men fravær av dokumentasjon. Posten vurderes til Tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Anbefaler innhenting av komplett rør-i-rør-dokumentasjon, trykktest-rapport, samt funksjonstest av lekkasje-indikator for å sikre nedklassifisering til TG 1/0.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad TG 2 (mindre avvik krever tiltak). Begrunnelsen er at skaden vurderes som kosmetisk/ekstern, men kombinasjonen av høy alder og manglende lekkasjesikring gir økt risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

02 EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Syd (WM)

Oppdragsnr.

166250171

Selger 1 navn

Grete Marie D Haraldseid

Selger 2 navn

Bård Vonen

Gateadresse

Lien 60

Poststed

Bergen

Postnr

5057

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 166250171

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

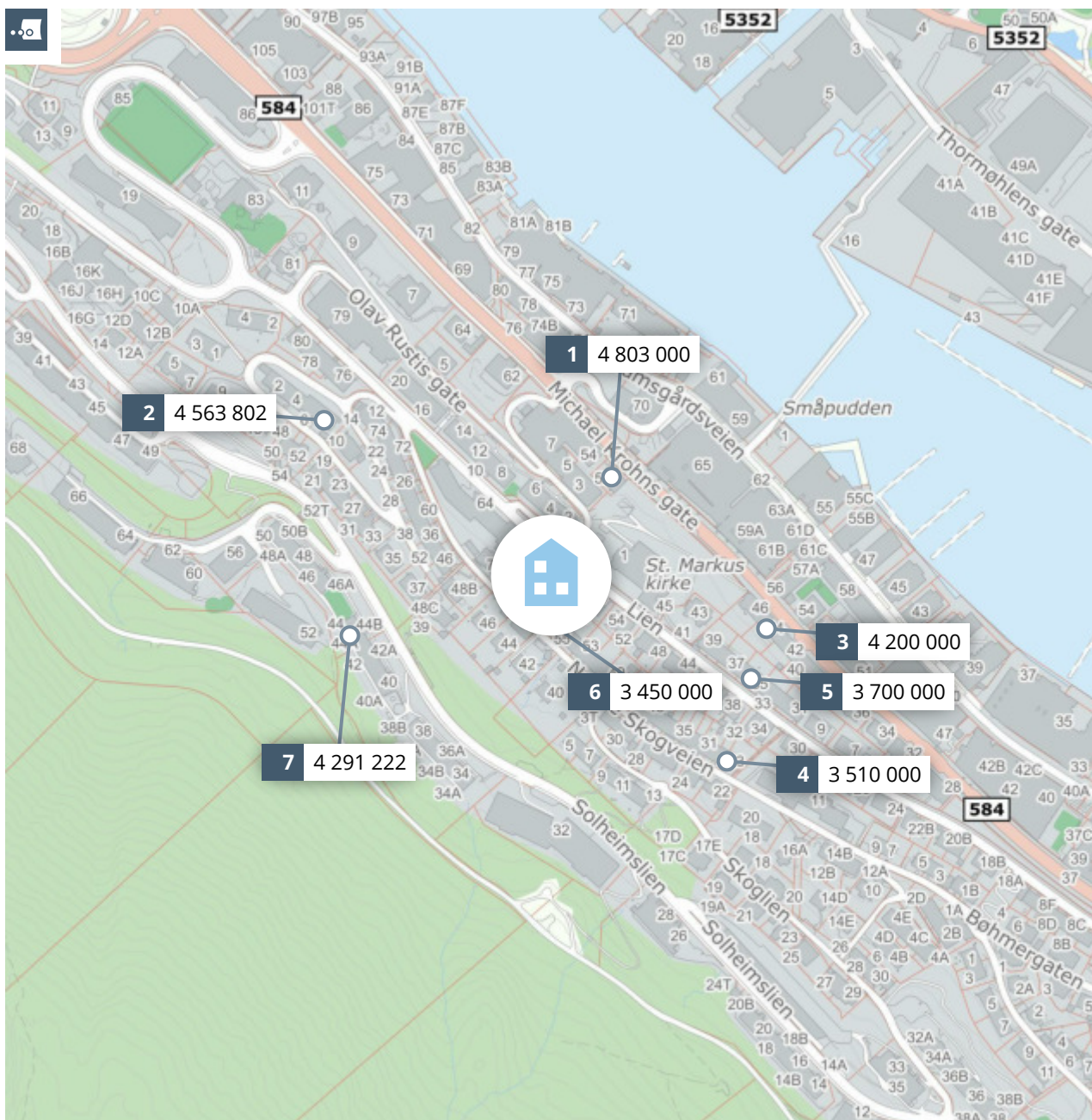
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Vonen	048f45445b2d5744ab69 d6917b643119f8dd138	27.06.2025 09:18:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Haraldseid	6f951613c845c299fb6e08 fa8ba3b09c7cbf8fde	27.06.2025 09:21:18 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.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



**03 MEGLERS
VERDIVURDERING**



Meglerns verddivurdering

LIEN 60



Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 27.06.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Stian Grøtten.





Lien 60, 5057 BERGEN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1936

GNR 158 BNR 594 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 4601 BERGEN
GRUNNKRETS STRANDLIEN

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	62 712
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m ²	3 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1936					

Fellesutgifter	1 500
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Michael Krohns gate 52 73 m ² 1960 2. etg 3 sov	23.05.2025	4 390 000	4 700 000	103 000	4 803 000	65 795
2 Strandlien 8 77 m ² 1953 - etg 3 sov	24.06.2025	3 990 000	4 350 000	213 802	4 563 802	59 270
3 Michael Krohns gate 44 60 m ² 1937 2. etg 2 sov	18.06.2025	3 690 000	4 200 000	0	4 200 000	70 000
4 Nordre Skogveien 23 56 m ² 1935 2. etg 2 sov	30.04.2025	3 450 000	3 510 000	0	3 510 000	62 679
5 Lien 35 58 m ² 1935 2. etg 2 sov	15.10.2024	3 490 000	3 700 000	0	3 700 000	63 793
6 Nordre Skogveien 67 57 m ² 1937 1. etg 2 sov	18.07.2024	3 490 000	3 450 000	0	3 450 000	60 526
7 Solheimslie 44 73 m ² 1965 4. etg 3 sov	01.04.2025	2 590 000	3 200 000	1 091 222	4 291 222	58 784

Trivelig selveier leilighet i øverste etasje med altan og parkering i hagen. Kort vei til det meste. Her er det bare til å gjøre seg klar til ny bolig og eller nye studier. 2 store soverom

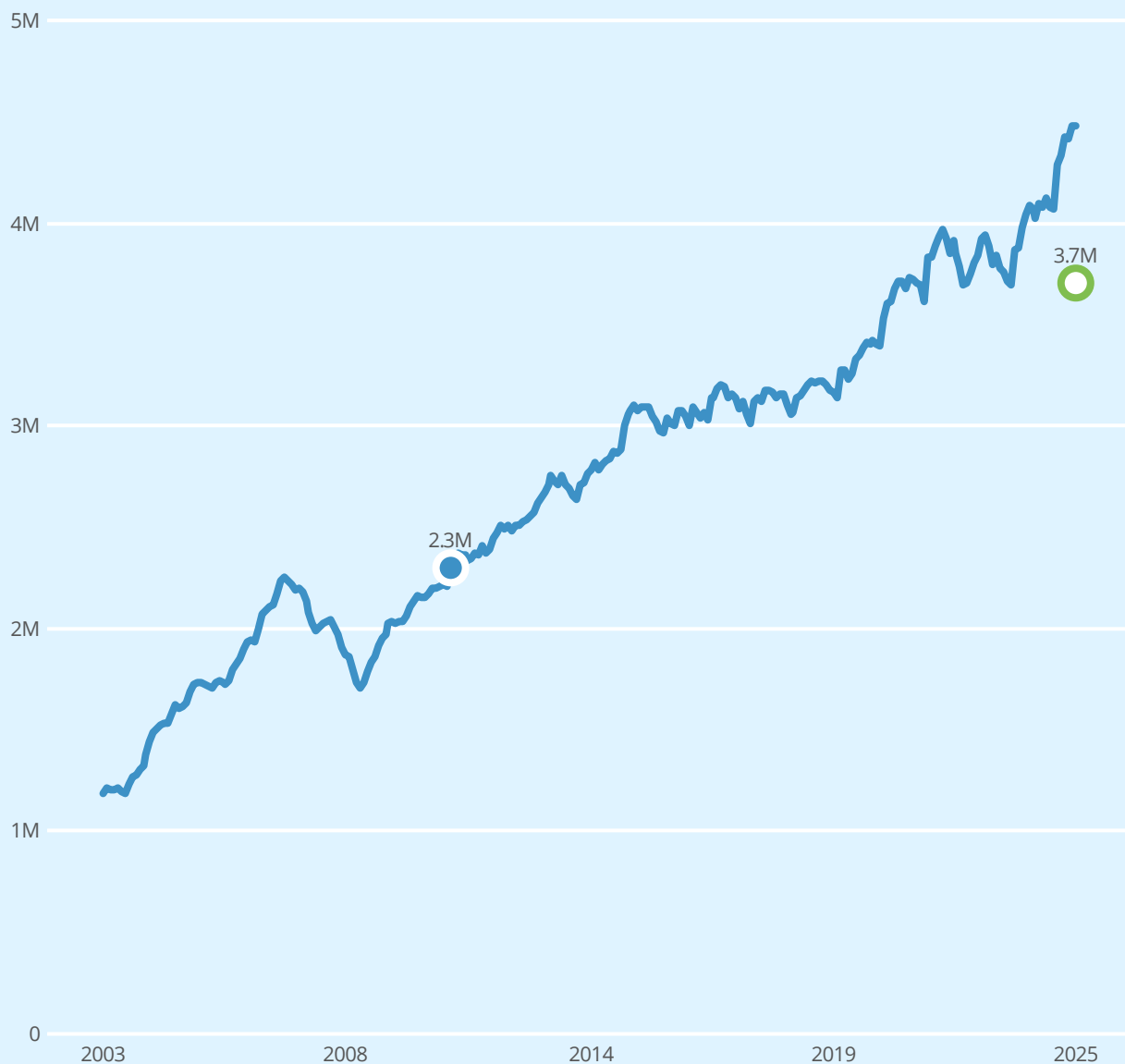
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmedgler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmedgler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.01.2011	28.01.2011	18.02.2011	1 990 000	2 300 000	-	2 300 000	2
04.10.2010		04.10.2010	-	2 000 000	-	2 000 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er nok ikke realistisk å få kr 4.5 mill utleie objekt med ikke så høy stadnard.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



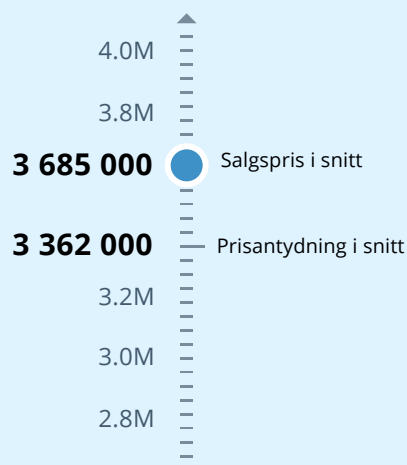
Leiligheter til salgs i STRANDLIEN grunnkrets nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

40
dager

Leiligheter solgt i STRANDLIEN grunnkrets siste 3 mnd

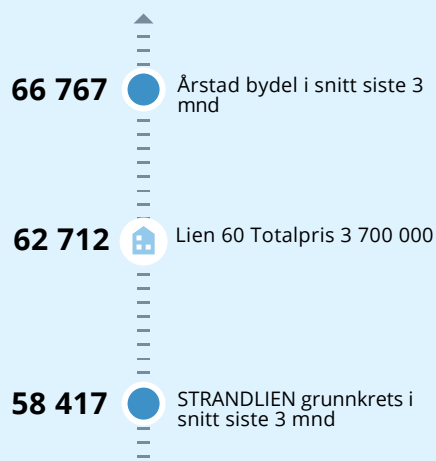


Solgt i snitt
i løpet av

8
dager

for 11.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



04 VEDTEKTER

Vedtekter for Sameiet Lien 60

Gnr. 158 bnr. 594

Revidert: 8.5.2011

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Lien 60.

§ 2 Innledende bestemmelser

Lien 60 er et sameie bestående av 6 eierseksjoner (bruksenheter) og fellesareal. Vedtektene er opprettet på vegne av nåværende og framtidige eiere av bruksenheter i Sameiet Lien 60.

Det avholdes et årlig sameiermøte innen utgangen av april hvert år. Mellom hvert sameiermøte skal det avholdes husmøter ved behov. Det skal føres protokoll fra sameiermøte og hvert husmøte.

Forhold som ikke er regulert i disse vedtektene reguleres av Eierseksjonsloven.

Husbok og regnskap skal være tilgjengelig for alle til enhver tid, og inneholde minimum:

- Vedtekter for Sameiet Lien 60
- Dokumentert regnskap med utskrift av sameiekonto, kvitteringer, innbetalinger, mm.
- Protokoll fra husmøter/sameiermøter
- Forsikringsbevis
- Husregler
- Kontaktliste

§ 3 Bruksrett

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon samt rett til bruk av fellesareal og innretninger. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Hver bruksenhet skal kun benyttes til boligformål. Den enkelte bruksenhet skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandelen i sameiet.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

§ 4 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Hver bruksenhet skal delta i og være ansvarlig med hver sin 1/6 for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet) og som er vedtatt i husmøte og/eller sameiermøte.

Vinduer i leilighetene faller utenfor sameiets fellesansvar, og er de enkelte sameiernes ansvar å bekoste utskiftning av. Likhet i utforming skal tilstrebes.

Den enkelte sameier skal betale månedlig akontobeløp fastsatt på sameiermøte til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Akontobeløpet betales senest den 20. hver måned.

Ved forsinket innbetaling av akontobeløp, skal det innbetales et straffegebyr. Straffegebyret fastsettes til kr. 300,- for innbetaling etter den første i påfølgende måned. Dersom en huseier ligger 2 måneder etter med akontobeløpet, skal det innkalles til ekstraordinært husmøte.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken 1/6.

§ 5 Vedlikehold av fellesareal

Alle sameierne plikter å bidra med vedlikehold av fellesarealene. Hva som anses som fellesareal er blant annet hustak, fasade, kjeller, parkering, hage og gang.

Den enkelte sameier skal ikke uten at det er fattet vedtak i sameier- eller husmøte oppføre nye installasjoner eller gjøre endring/modifikasjoner på fellesarealet.

Dersom manglende vedlikehold av fellesarealer har ført til skade på bruksenheter skal det utbedres for fellesskapets regning. Dersom husforsikringen dekker eventuell skade, skal egenandel betales av felleskassen.

§ 6 Beslutninger

Fastsetting av vedtekter, og endring av disse, krever 4 stemmer i sameiermøte.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet med 6 stemmer i sameiermøte.

Opptak av felleslån krever 4 stemmer.

§ 7 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følge av sameieforhold har sameiet en lovbestemt panterett foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 8 Privat vedlikeholdsplikt

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjon.

Den enkelte eier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Større private oppussingsprosjekter skal varsles de øvrige eiere med minst en ukes varsel.

Sameierne kan forlange at mangler blir rettet dersom den representerer fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer på den enkelte sameiers regning.

Sameier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping kan vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Eventuelle skader som oppstår som følge av dette må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.

Alle skader som antas å kunne bli dekket av sameiets forsikring skal meldes til styreleder og kasserer, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelshaver miste retten til å kreve erstatning fra sameiet og/eller dets forsikringsselskap.

Alle sameiere har renholdsplikt i fellesrom.

Dersom husforsikring dekker privat skade skal egenandelen betales av eier av bruksenheten.

§ 9 Organisering

Det velges en leder og en kasserer for sameiet i sameiermøte. Leder og kasserer velges for ett år av gangen. Både kasserer og styreleder kan gjenvelges. Dersom ingen melder seg som kandidater skal det foretas loddtrekning blant de øvrige sameierne. De resterende sameierne skal anses som ordinære medlemmer av styret.

Sameierne har møteplikt på sameiermøte etter skriftlig innkallelse fra leder med minst 14 dagers frist. Forfall fra møtene skal meldes til leder så snart som mulig.

Dersom minst 2 sameiere krever det skal det avholdes ekstraordinært sameiermøte innen 14 dager fra krav om sameiermøte er fremsatt til leder.

Kasserer skal dokumentere regnskap i sameiermøte minimum en gang i året (innen det årlige sameiermøtet). Kontoutskrifter fra sameiekonto og regnskap sendes skriftlig eller elektronisk til hver sameier på forespørsel.

På oppfordring fra minst 1 sameier skal kontoaktiviteter kunne fremvises på et hvert husmøte.

Utlegg som er forhåndsgodkjent i husmøte utbetales senest en uke etter kvittering/bilagsskjema er forelagt kasserer.

Kasserer er ansvarlig for sameiets fellesutgifter og inntekter, herunder føre kontroll med at det fastsatte månedlige akontobeløp er betalt i tide, samt kreve inn evt. straffegebyr.

Hver bruksenhet har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte/husmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Det er likevel tillatt å gi skriftlig fullmakt til eier/leier av annen bruksenhet dersom en ikke selv kan møte i husmøte eller sameiermøte.

Eventuelle konflikter mellom eierne skal søkes løst i minnelighet og på husmøte innkalt i henhold til § 2. Dersom en ikke oppnår enighet i husmøte skal mekling i Konfliktrådet gjennomføres før eventuell rettslig prøving.

§ 10 Forsikring

Sameiet tegner forsikring for bygget, mens den enkelte bruksenhet selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

§ 11 Mislighold og salgspålegg

Eiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Hvis en eier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan husmøte pålegge vedkommende å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens regler.

§ 12 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i den utstrekning det ikke er til vesentlig ulempe for de øvrige beboerne i bygget.

§ 13 Overtagelse

Ved overdragelse av sameieandel plikter den enkelte overdrager å gjøre ny(e) eier(e) kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler.

Overdrager forplikter å ha betalt utestående beløp og arbeid frem til overtakelsesdato. Dersom dette ikke er gjort vil sameiet kreve betaling av overdrager, og ikke nye eiere.

§ 14 Oppløsning av sameiet

Oppløsning av sameiet krever enstemmighet i 2 husmøter med minst 4 måneders mellomrom.

Vedtatt i sameiermøte den 14.2.2015.



05
HUSORDENSREGLER

Husordensregler Lien 60

Hovedregel

Beboere plikter å bruke leilighetene og fellesarealene med omsyn og på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Ro og orden

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager og fra kl 24.00 til 09.00 på lørdager og søndager.

Støyarbeid som for eksempel hamring, banking og boring er bare tillatt mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00 og 18.00 på lørdager.

Ingen bruk av vaskemaskin/tørketrommel etter kl 22 grunnet at 1.etg og kjellerleilighet påvirkes av dette bråket.

Søndager og helligdager er ikke støyarbeid tillatt.

Dersom beboere skal ha fest/vorspiel skal naboene varsles.

Fellesarealene

Alle som bruker fellesarealene skal rydde opp etter seg, ute og inne.

Samtlige beboere skal se til at sneiper og annet avfall ikke blir liggende på bakken, men kastes i søpla.

Parkering

Det er gratis parkering i gaten utenfor.

Oppgangene, vaskerom og parkeringsanlegg

Vaskerommet skal holdes rent og pent.

Trappeoppgang skal vaskes ved behov og jevne mellomrom.

Fellesarealet i kjelleren skal vaskes ved behov.

Det er ikke tillatt å røyke i ganger.

Avfallshåndtering

Husholdningsavfall kastes i restavfallsdunken.

Papir kastes i papirdunken.

Søppelet kastes i lukket pose.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i gangene eller utenfor.



06 PLANKART OG REGULERING

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/594/0/0
Utlistet 16. juni 2025

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
260735221	Grunneiendom	0	Ja	382,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	8,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3	-
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-
60920004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING	3	201808733
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
71830000	35	Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan	1	202414077
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
15850000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD	3	199715974
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien 70	5	202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/596	300569934	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangssettingsstillatelse	11.07.2019	201611132
158/610	139217993-3	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139217993-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218000-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218000-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	02.01.2024	202318048

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/610	139218027-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218027-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218035-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218035-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218043-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218043-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218051-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218051-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	02.01.2024	202318048

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 16. juni 2025



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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 16.06.2025


Arealplan-ID: 65270000

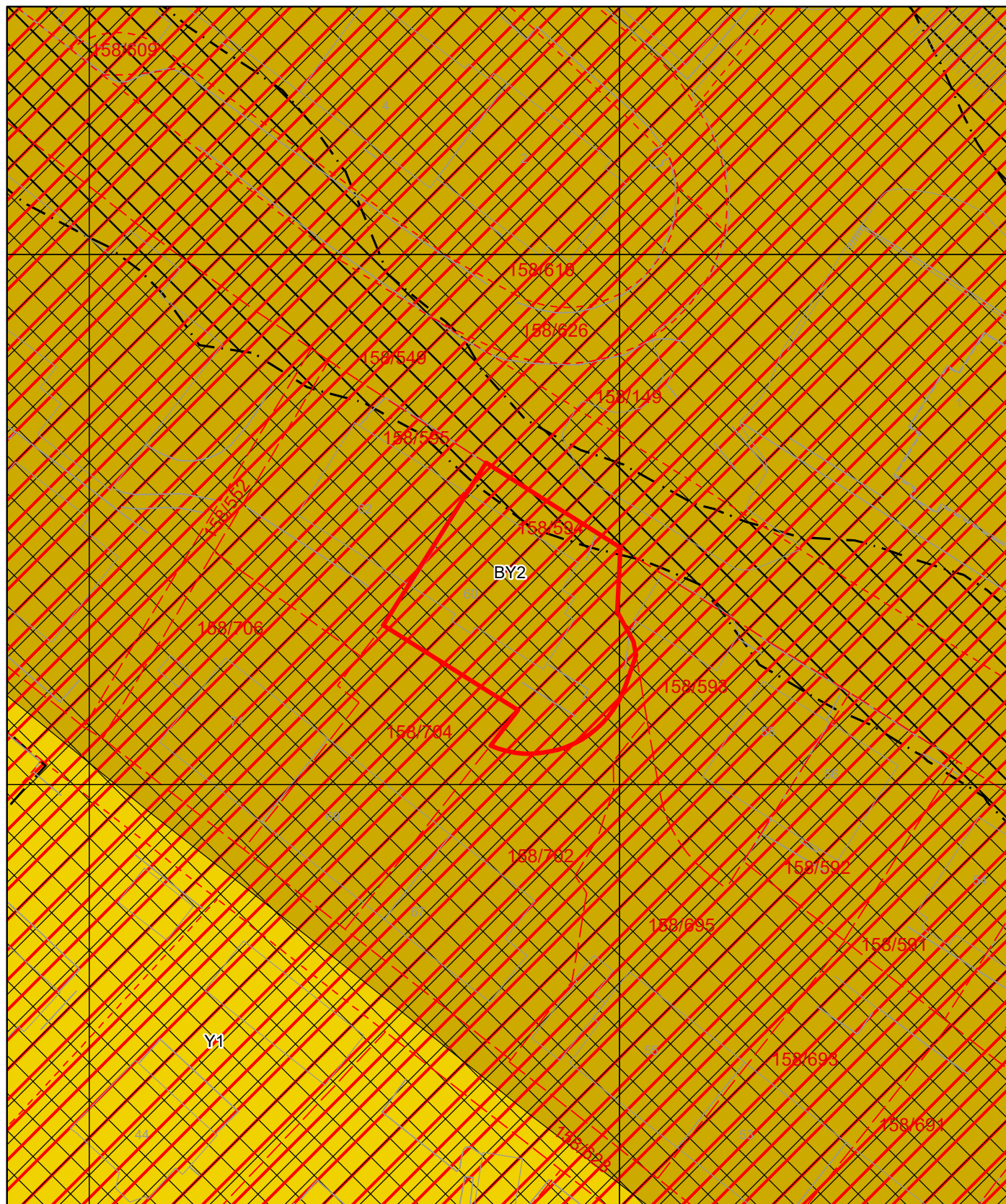
Gnr/Bnr/Fnr: 158/594/0/0

Adresse: Lien 60










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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	



BERGEN
KOMMUNE

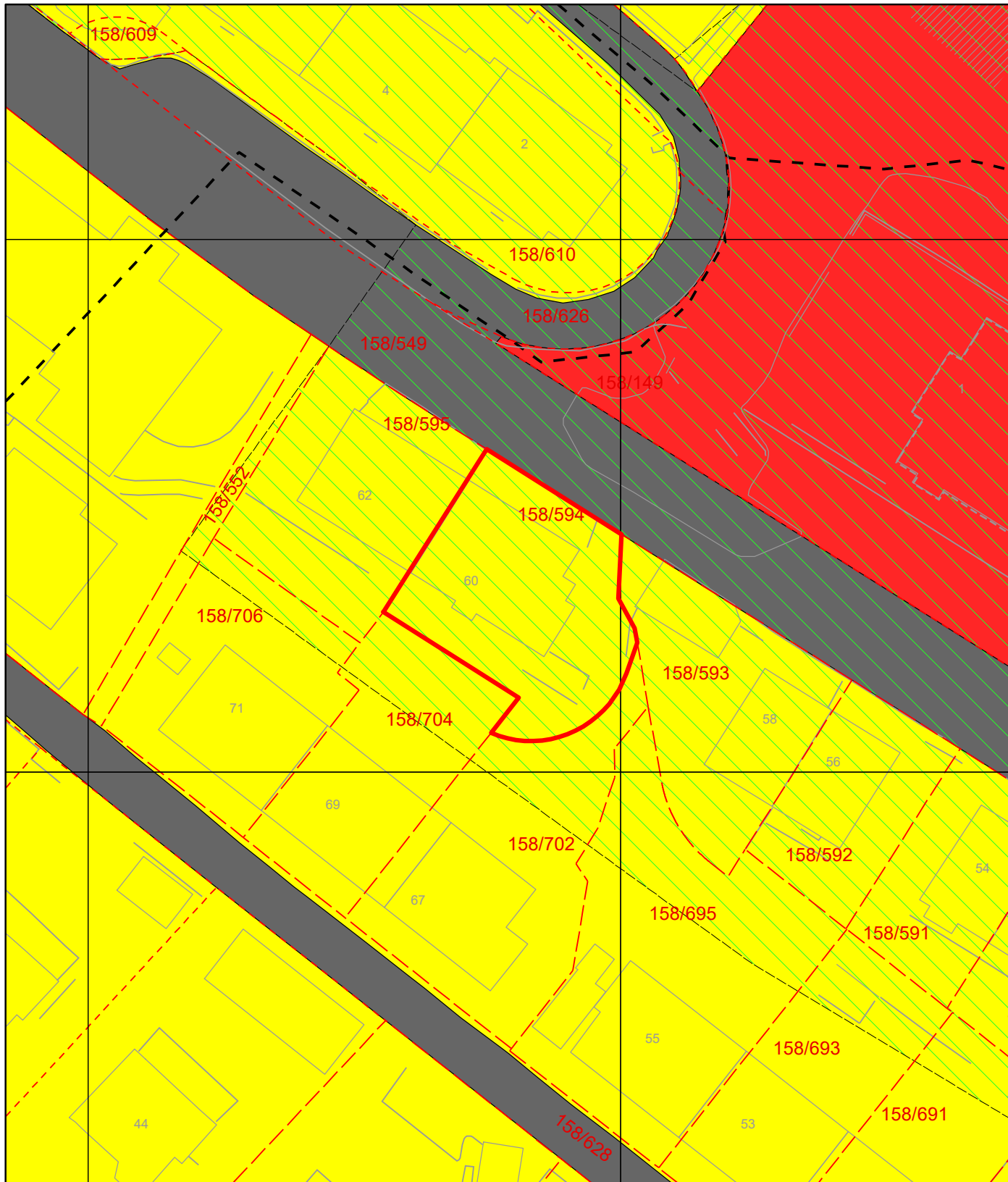
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 158/594/0/0
Dato: 16.06.2025 Adresse: Lien 60




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


Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


 Turveg


KDP Arealbruk-PBL1985

 Grense for retningslinjeområde

 Boligområde (N)

 Arealformålgrense

 Offentlig bebyggelse (N)

 Andre retningslinjer

 Vegareal (N)

07 KART



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

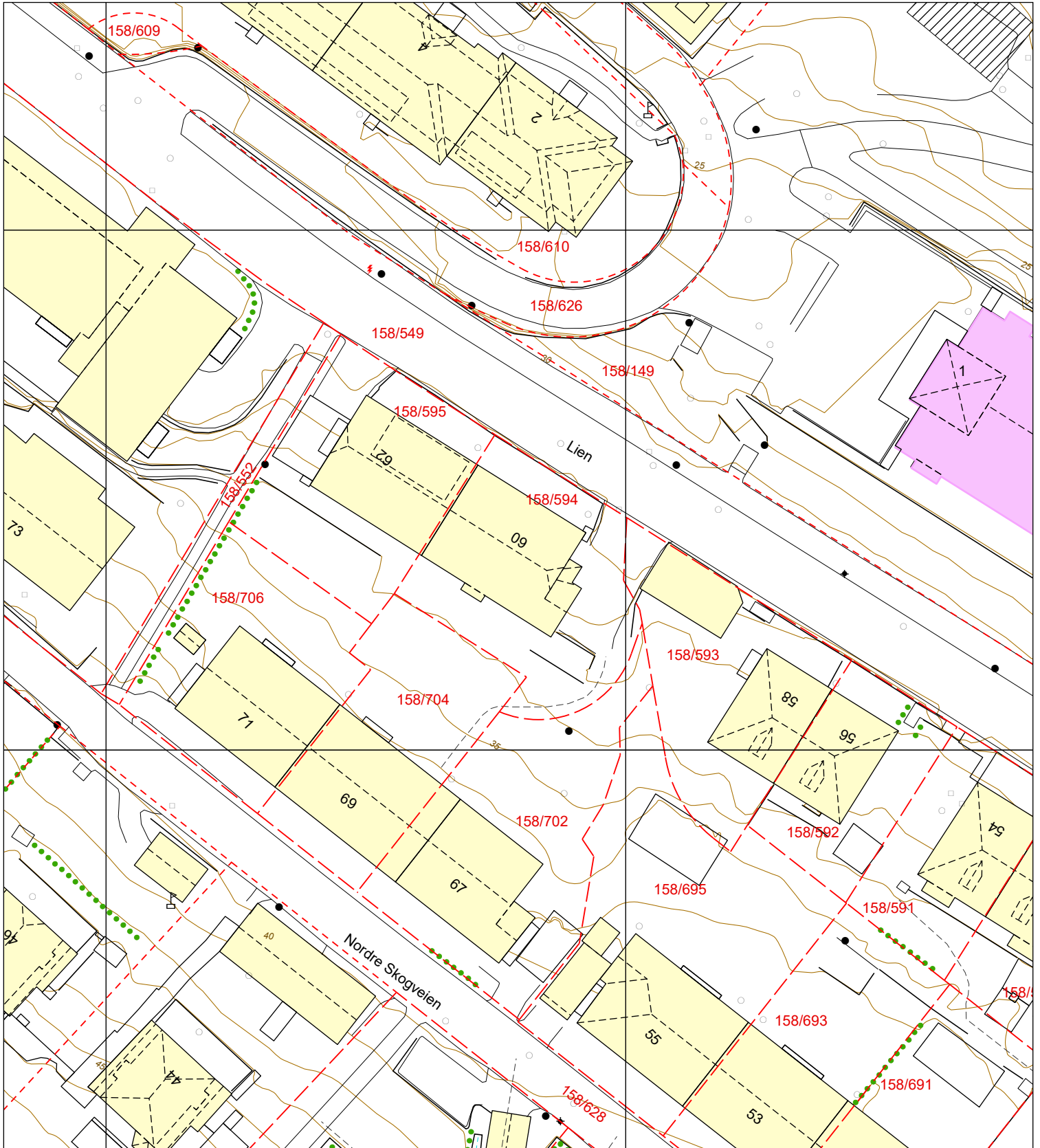
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/594/0/0

Adresse: Lien 60

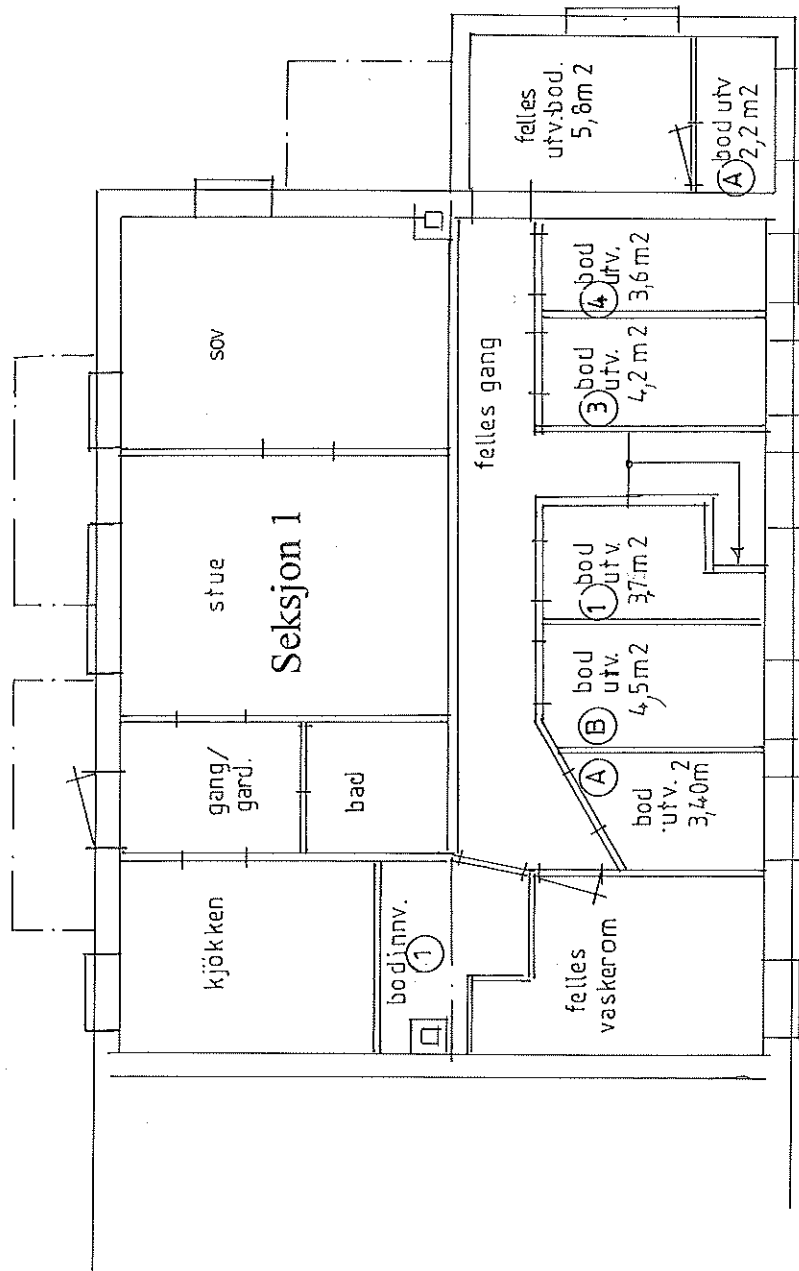


BERGEN
KOMMUNE

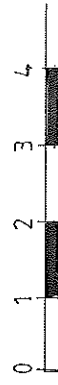


	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker

08 TEGNINGER I
PLAB OG 2 PLAN
LIKE?

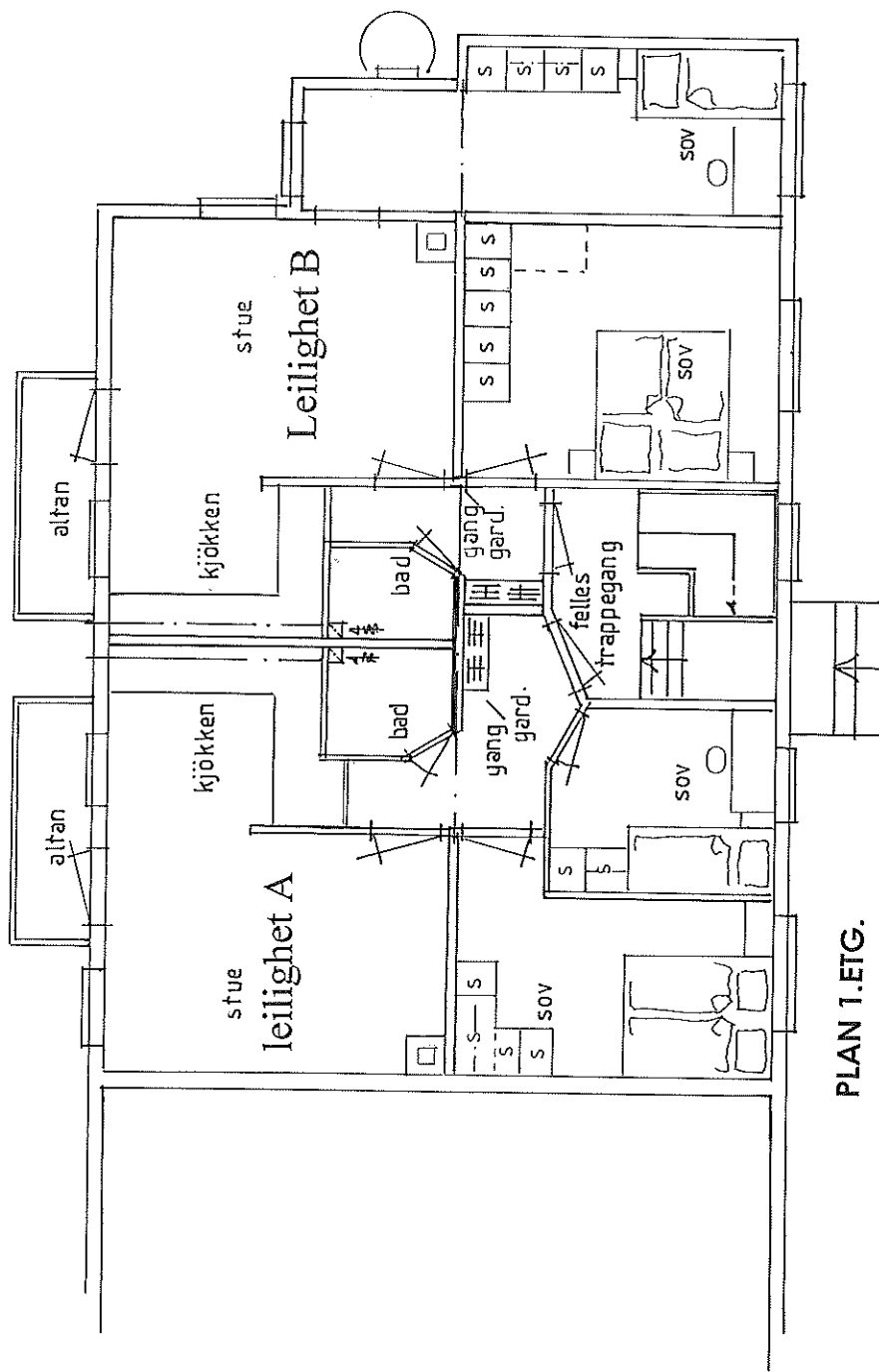


PLAN KJELLER

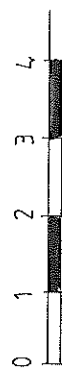


Det er ikke utført oppmåling av boligen. Nåv. seksjonerings tegninger er brukt i filletaket.

13.12.10.	Byggh.: Kero Invest AS Adr.: Nils Klimsgt. 5, 5031 Bergen Byggepl.: G.nr. 158 b.nr.594, Lien 60, 5057 Bergen Tegn.: Plan kjeller Ark.: Arkitektkontoret Eik A/S www.arkitektkontoreteik.no Bredsgården, Bryggen. Tlf 55 327310	M=1:100 E I
-----------	---	----------------



PLAN 1. ETG.



Det er ikke utført oppmåling av boligen. Nåv. seksjoneringstegninger er brukt i filfaket.

13.12.10.	Byggh.: Kero Invest AS Adr.: Nils Klimsgt. 5, 5031 Bergen Byggepl.: G.nr. 158 b.nr.594, Lien 60, 5057 Bergen Tegn.: Plan 1.etg. Ark.: Arkitektkontoret Eik A/S www.arkitektkontoreteik.no Bredsgården, Bryggen. 5003 Bergen. Tlf 55 327310	M=1:100
		E 2

09 FERDIGATTEST
1936



Løpe-nr.

BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. 60 Lien.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 18/6 - 36
fra hr. Lars Hystad v/ark. O. Schumann Olsen approberte byggeføretagende:
En 2 etasjes trebygning

er lovlig.

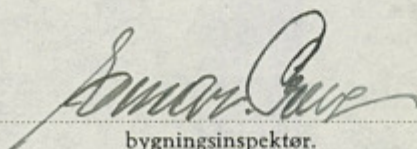
Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

<u>gass</u>	Kjeller	<u>2</u>	komf.	<u>1</u>	kamin	ovner	4de etg.	komf.	ovner
"	1ste etg.	<u>2</u>	kaminer	<u>2</u>	"	"	5te "	—	—
"	2den "	<u>2</u>	"	—	<u>1</u>	"	6te "	—	—
	3dje "	—	—	—	—	—	Dessuten	<u>5</u>	elektr. bad og <u>5</u> w.c.

kfr. tinglest deklarasjon.

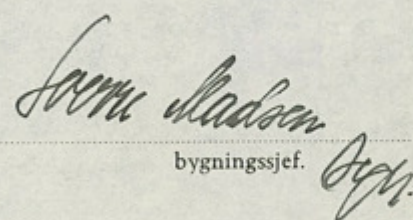
Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 6 Desember 1937


bygningssjef.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 7 desember 1937

22/12 - 37. Lars Hystad. 
bygningssjef.

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.



Løpe-nr.

BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. 62 Lien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 18/6 - 36
fra hr. Lars Hystad v/ark. O. Schumann Olsen approberte byggeføretagende:
En 2 etasjes trebygning

er lovlig.

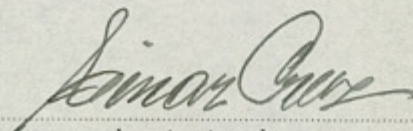
Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

<u>gass</u>	Kjeller	<u>1</u>	komf.	<u>1</u>	kaminovner	4de etg.	komf.	ovner
"	1ste etg.	<u>2</u>	kaminer	<u>2</u>	"	5te	"	"
"	2den	<u>2</u>	"	<u>2</u>	"	6te	"	"
<u>loft</u>	3dje		<u>elektr.-vaskemaskin</u>			Dessuten	<u>5 elektr. bød, 5 w.c.</u>	

kfr. tinglest deklarasjon.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

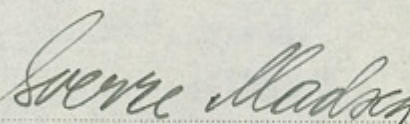
Bergen den 6 Desember 1937


bygningssjef.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og
kan taes i bruk.

Bergen den 7 Desember 1937

22/12-37. Ev. Hystad.


bygningssjef.

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.



10 FERDIGATTEST
2011



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Neas ASA
Postboks 6090 Postterminalen
5892 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201018882/10 HARE	EBYGG-5210	100311

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest for tiltak etter pbl §§ 20-1, jf 21-10

Eiendom : Gnr 158 Bnr 594
Tiltakets adresse : Lien 60
Tiltakets art : Oppdeling av bruksenheter bolig
Tiltakshaver : Kero Boligutvikling AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 09.03.11.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig søker i samsvarserklæringen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf pbl § 21-10, SAK 10 kap. 14.

Myndighet:

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201018882.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Hans Ree - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Kero Boligutvikling AS, Nils Klims Gate 5, 5031 BERGEN

BKK RAPPORT

KOPI

Vonen Bård
Søreidneset 70
5251 SØREIDGREND

Dato: 17.06.2025
Saksnr: 360636

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse
AFOAKWA KWAKU ENNIN
Lien 60
5057 BERGEN

Målepunktid. Målernr. Sakstype
27652092 6970631407079751 Teknisk kontroll

Kontroll utført av: Andreas Fosse

Original sendt til: AFOAKWA KWAKU ENNIN, Lien 60, 5057 BERGEN,

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i BKK AS informerer:

Dette brev må ses i sammenheng med de vurderinger som er gjort i den aktuelle sak, tilsynsrapport og tilbakemeldinger DLE har mottatt etter utført tilsyn.

DLE gjennomfører tekniske tilsyn, systemtilsyn og dokumenttilsyn i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov.

Tilsyn utføres som stikkprøvekontroll etter føringer fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Brevet er ingen garanti for at anlegget er feilfritt, men at feil avdekket ved vårt tilsyn, beskrevet i gjeldende sak, er meldt rettet av fagperson / ansvarlig person.

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Lien 60, utført den 09.04.2025, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet.

Med hilsen
Det lokale elektrisitetstilsyn
BKK AS

Dette brevet er godkjent elektronisk i BKK AS, og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
BKK AS
Postboks 7050
5020 BERGEN

Besøksadresse:
Kokstadvegen 37
BERGEN

Telefon: 55 12 95 00
Sentralbord: 55 12 70 00
E-post: elsikkerhet@etrygg.no
dle@bkk.no

Org.nr: 976 944 801
Web: www.bkk.no

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse

AFOAKWA KWAKU ENNIN
Lien 60
5057 BERGEN

Målepunktid.
27652092

Målernr.
6970631407079751

Sakstype
Teknisk kontroll

RAPPORT

Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved kontroll. Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av kontrollrapporten.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført punkt for punkt i henhold til rapporten meldes på egen portal av utførende elektrovirksomhet. Punkt under avsnittet "Orientering" trenger ingen tilbakemelding. Dokumentasjons avvik kan sendes på e-post til DLE, merket saksnr. Frister i saksgang utsettes ikke.

Rapport etter retting elvirksomhet eller mangelfull retting

STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG(Overskrift)

Leietaker var til stede under kontrollen.

1 Lukket

Stue

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Stikkontakt ved inngang til stue var ikke betryggende festet.

16.06.2025 11:57

FYLLINGEN ELEKTRO INSTALLASJON AS: Henning Nordeide

Stikkontakt byttet

16.06.2025 15:12

Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

2 Lukket

Kjøkken

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kabel til stikkontakt i tak var ikke betryggende festet.

16.06.2025 11:57

FYLLINGEN ELEKTRO INSTALLASJON AS: Henning Nordeide

Kabel festet

16.06.2025 15:13

Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

3 **Lukket**

Soverom

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Det var flere kabler som ikke var betryggende festet, både i tak og ved gulv på soverom nærmest hovedvei. Installasjonen på dette soverommet må gjennomgås av en registrert elektroinstallatør.

16.06.2025 11:58 FYLLINGEN ELEKTRO INSTALLASJON AS: Henning Nordeide

Rom gjennomgått og kabler festet

16.06.2025 15:12 Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

16.06.2025 15:13 Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

16.06.2025 15:13 Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

4 **Lukket**

Kjøkken

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Ledninger under bryterpanel og ved gulv var ikke betryggende festet.

16.06.2025 11:59 FYLLINGEN ELEKTRO INSTALLASJON AS: Henning Nordeide

Kabler festet

16.06.2025 15:12 Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

5 **Lukket**

Soverom

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Det var flere kabler som ikke var betryggende festet på soverom ved inngangsdør.

16.06.2025 11:59 FYLLINGEN ELEKTRO INSTALLASJON AS: Henning Nordeide

Kabler festet

16.06.2025 15:13 Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

6 Lukket

Loft

Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22.

OSO Hotwater AS har oppdaget at det er risiko for overoppheting i den elektriske tilkoblingen på svært mange OSO varmtvannsbereder produsert i perioden 2009 til 2011. Det ble ved kontroll avdekket at varmtvannsberederen i boligen var en av de med svakheter i tilkoblingen(Super S - 2 kW. Produksjonsnummer: 8000501). OSO Hotwater AS må kontaktes slik at en i samråd med produsenten får skiftet ut den aktuelle komponenten til en ny elektrisk tilkobling. Feilen medfører brannfare. Dersom feilen er utbedret tidligere, er det ikke nødvendig med tiltak.

16.06.2025 12:00 FYLLINGEN ELEKTRO INSTALLASJON AS: Henning Nordeide

Kabel på vvb byttet og vvb fast tilkoblet

16.06.2025 15:13 Etrygg AS: Andreas Fosse

ok

ORIENTERING(Overskrift)

Anbefaler at varmtvannsbereder kobles med fast tilkobling fremfor tilkobling med plugg. Tiltaket vil redusere risiko for varmgang og brann.

Det ble observert at store deler av kabel-installasjonen var limt fast og det ble registrert flere løse kabler. Anbefaler att alle kabler som er limt i leiligheten blir festet bedre av en registrert elektroinstallatør.

Sist registrert virksomhet på sak:	
17.06.2025	FYLLINGEN ELEKTRO
.....	
Dato	Installatør

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
6,47 M ohm M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
17.06.2025	BKK AS / DLE
.....	
Dato	Underskrift

Postadresse:
BKK AS
Postboks 7050
5020 BERGEN

Besøksadresse:
Kokstadvegen 37
BERGEN

Telefon: 55 12 95 00
Sentralbord: 55 12 70 01
E-post: DLE@bkk.no
Web: www.bkk.no

Org.nr: 976 944 801

UBI



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

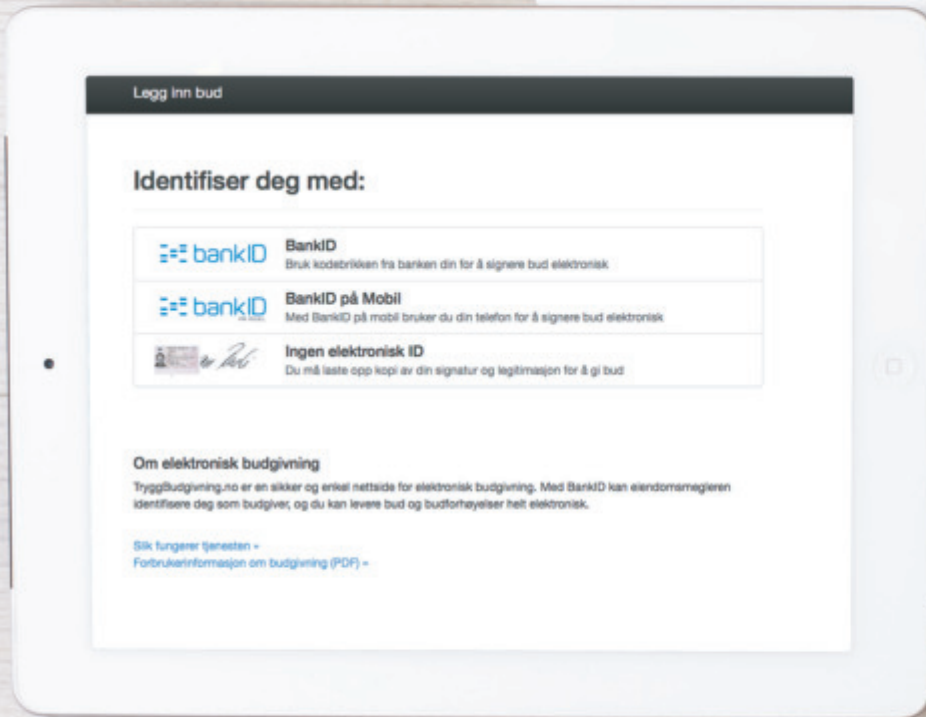
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lien 60
Gnr. 158 Bnr. 594 Snr. 4 i Bergen kommune
Oppdragsnummer:
166-25-0171

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stian Grøtte
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 86 85 79
E-post: stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr _____
Egenkapital: _____ Kr _____
Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

<u>Navn:</u>	_____	<u>Navn:</u>	_____
<u>Fødselsdato:</u>	_____	<u>Fødselsdato:</u>	_____
<u>Adr:</u>	_____	<u>Adr:</u>	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

