



GRANBAKKEN 7

Salgsoppgave versjon: 1.1 - 14.11.2024

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Seksjonsnummer: 5

Antall soverom: 4

Etasje: 1+kjeller

Byggeår: 1912

Felles tomt: 342 m²

Økonomi

Prisantydning	kr 4 490 000,-
Tingl.gebyr skjøte	kr 500,-
Dokumentavgift	kr 112 250,-
Totalpris	kr 4 602 750,-

Eiendom

Granbakken 7, 5055 BERGEN, Etasje: 1

Matrikkel

Gnr. 158 Bnr. 435 Snr. 5 i Bergen kommune

Arealer

AREAL BOLIG:						
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	0	65	0	0	51	14
1. Etasje	90	0	0	0	90	0
SUM BYGNING	90	65	0	0	141	14
SUM BRA	155					
AREAL GARASJE/UTHUS:						
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING	0	24	0	0	0	24
SUM BRA	24					

Tilstandsrapport

Takstmann: Mats Hansen Takstdato: 31.10.2024

Andel fellesgjeld/Fellesformue

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

Felleskostnad

Kr. 296,- pr. mnd.

Eier

Granbakken 7 AS

Oppgjørsmegler

Advokat Vegard Nataas

Parkering

Innkjørsel via felles tomt til dobbelgarasje som tilhører seksjonen. Ellers soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet ved Danmarks plass, med kort vei til Bybane, buss, butikker og studietilbud.

Inneholder

Areal og fordeling pr etasje

1. etasje: 90 kvm (BRA-i). Inneholder: Gang 8,7m², bad 5,6m², soverom 15,9m², soverom 17,8m², soverom 15,2m², soverom 14,6m², kjøkken 10,1m².

Kjeller: 65 (BRA-e) Inneholder: Gang 1,8m², bad 2,3m², vaskerom 13,5m², stue og kjøkken 19m², innredet rom 12,2m², bod 11,8m², bod 1,5m².

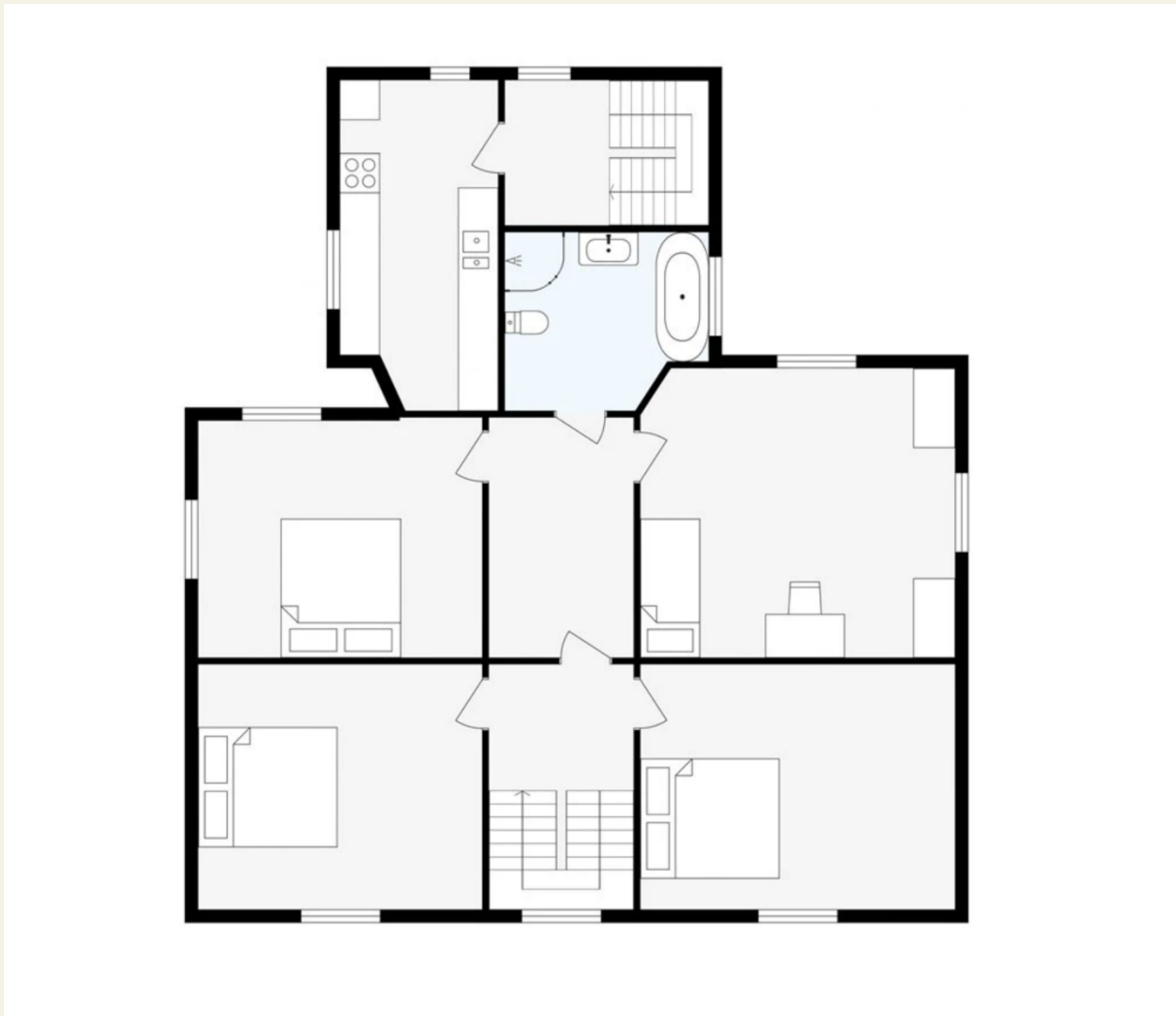
Garasje: 24 kvm (BRA-e)

Standard

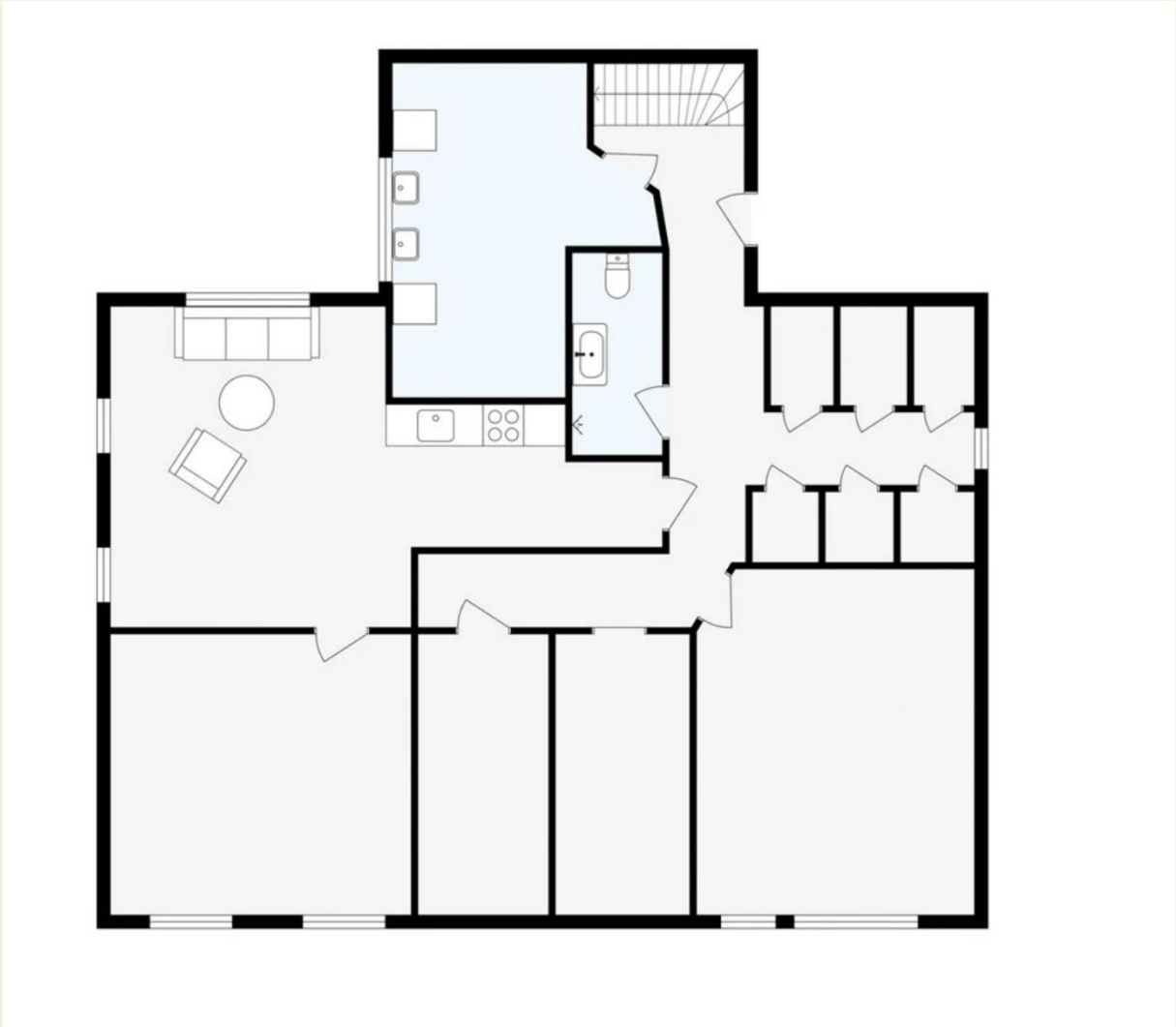
Seksjonen består av en 5-roms leilighet i 1. etasje, en ikke godkjent 2-roms leilighet i kjelleretasjen med tilhørende vaskerom og bodareal, samt en ekstern dobbeltgarasje. Leiligheten i 1. etasje har vært bebodd frem til 01.11 og leid ut for kr 19 400 pr mnd.

Hele seksjonen er et oppussingsobjekt og må oppgraderes for å oppnå dagens standard. De øvrige seksjonene i bygget skal også rehabiliteres.

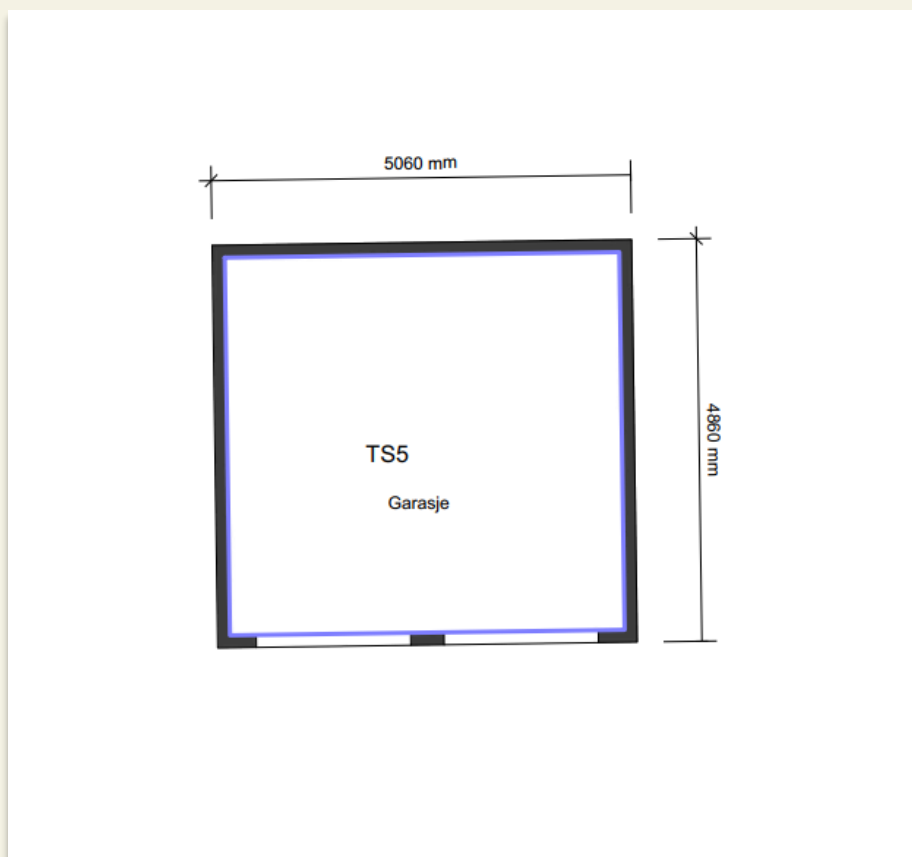
Plantegning



1. etasje.



Kjellerplan.



Garasje.

Selger tar forbehold om at vedlagte plantegninger kan inneholde feil og ber kjøper gjøre seg kjent med de faktiske forhold på visning.

Elektrisk anlegg

Eldre elektrisk anlegg med to målere i hele bygget. Dette må omlegges i forbindelse med oppussingen. Se for øvrig tilstandsrapport.

Det er innlagt fiberbredbånd fra Bergen Fiber i huset.

Oppvarming

Varmekabler på kjøkkenet i 1.etasje, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energimerking

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for seksjonen er ikke fastsatt ennå som følge av at bygget nylig er seksjonert. Kommunen vil fastsette og fakturere dette kvartalsvis direkte til seksjonseier.

Fordeling felleskostnader

Fellesutgifter: kr 0,- pr.mnd.

Per i dag har sameiet ikke noen fellesutgifter. Dersom sameiet har behov for utført vedlikehold eller andre innkjøp, må utgiftene innbetales til sameiet i henhold til sameiebrøk. Den eneste løpende kostnaden som sameiet er forpliktet til per tid, er felles husforsikring. Prisen på denne er ikke fastsatt ennå.

Det er per tid ingen planlagte store kostnader i forbindelse med vedlikehold eller oppgraderinger i sameiet.

Spesifikasjon av fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Årsregnskap

Sameiet er nyopprettet og det foreligger således ikke årsregnskap.

Sameie

Sameie: GRANBAKKEN 7 SAMEIE

Sameiet er nyetablert og består av 4 boligseksjoner.

Det er høsten 2024 utført en sjekk av taktekkingen hvor det ble gjort mindre utbedringer.

For å tilrettelegge for en fremtidig godkjenning av leilighet i kjelleren er det lagt inn i vedtektene at eier av seksjon 1 kan få flytte og reseksjonere bodene i kjelleren som del av sin leilighet dersom bodene erstattes innenfor krav til sportsbod i TEK ved godkjent søknad.

Vedtektene er utformet for å ta høyde for at alle seksjonene skal pusses opp av separate eiere. Derfor er det bestemt at følgende deler av fellesareal skal vedlikeholdes av den tilhørende seksjonseieren:

- Vinduer som kun brukes av én seksjon.
- Inngangsdører som kun er tilhørende én seksjon.
- De deler av VVS-anlegg som kun betjener én seksjon, herunder vannledning, avløpsrør og nedløp frem til felles stamme.
- De deler av elektrisk anlegg som kun betjener én seksjon, herunder alt elektrisk fra og med andelens hovedsikring inkludert sikringsskap. Se vedtektene for mer informasjon.

Det vil velges et nytt styre bestående av langsiktige seksjonseiere. Dette kan medføre endringer i felleskostnader avhengig av hva seksjonseierne blir enige om på generalforsamling.

Sameiet har følgende brøk:

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1			
2			
3			
4			
5	B	45	B
6	B	27	B
7	B	14	B
8	B	14	B
9			
10			
11			
12			
Sum tellere:		100	

Utleie

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Forholdet mot sameiet reguleres av eierseksjonsloven, se eierseksjonsloven § 24.

Forretningsfører

Sameiets økonomistyring løses av styret og sameiet har ikke forretningsfører.

Styregodkjenning

Det er ingen forkjøpsrett eller styregodkjenning i forbindelse med salg av seksjoner.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Diverse

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og er ikke kontrollmålt av megler.

Overtagelse

Overtagelse etter avtale med selger.

Budgivning

Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Alle bud skal være skriftlig. Det første budet skal signeres av budgiver og budgiver må legitimere seg.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på oppgjørsmeglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Forsikring med polisenummer

Fremtind Polisenummer: 34331359

Formuesverdi

Ligningsverdien er ikke fastsatt enda. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 80% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Forpliktelser, rettigheter og servitutter

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Vei/vann/kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune. Private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent. Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner.

Grunnmuren er oppført natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Følgende er beskrevet av takstmann:

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 9/11 1953 vedrørende INSTALLASJON AV DUSJ.

Det foreligger ferdigattest datert 12/5 1939 vedrørende INSTALLASJON AV 5 STK WC.

Kommunen vurdert boligene med inndeling som vist vedlagte seksjoneringstegninger som godkjente og innvilget seksjonering. Se vedlagte seksjonering for nærmere informasjon.

Regulering

Området er regulert til eksisterende bebyggelse ifølge Bergen kommune.

65270000 BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommuneplanens arealdel

Endelig vedtatt arealplan

19.06.2019

17330000 ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN - DAMSGÅRDSSUNDET

Kommunedelplan

Endelig vedtatt arealplan

31.05.2010

120000ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)

Eldre reguleringsplan

Endelig vedtatt arealplan

04.08.1936

Egenerklæring

Mikael Jacobsen Vang representerer selger Granbakken 7 AS. Selskapet har ikke fylt ut egenerklæring og har begrenset kjennskap til eiendommen. Kjøper oppfordres til å stille eventuelle spørsmål som de måtte ha, før det inngis bud.

Salgsoppgaven er utarbeidet av

Mikael Jacobsen Vang

Vedlegg til salgsoppgaven

- Budskjema
- Tilstandsrapport
- Verdivurdering
- Seksjonering
- Vedtekter
- Utvalgte byggesaksdokumenter

For eiendommen med adresse:

Postnr/poststed:

Gnr/Bnr.:

Kommune:

Undertegnede legger hverved inn bud på kr

+ omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld

skriver kroner med blokkbokstaver

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato

Eventuelle forbehold

BUDGIVER 1

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

BUDGIVER 2

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

LÅNEGIVER 2:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

BEKREFTELSE OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato/Underskrift (Budgiver 1)

Dato/Underskrift (Budgiver 2)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

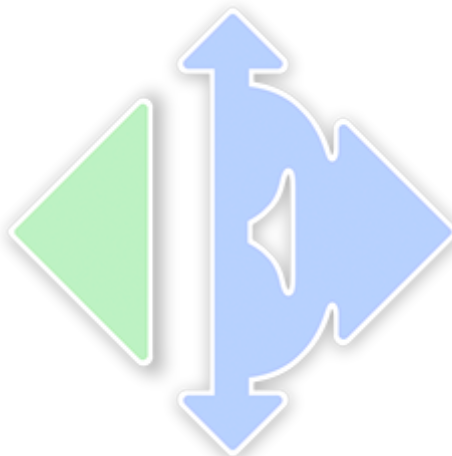
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Selveier leilighet
Granbakken 7
5055 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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: 435
Hjemmelshaver:	Granbakken 7 AS
Seksjonsnr:	5
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	342 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1912

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.10.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Granbakken 7 AS
Tilstede under befaringen:	Eier
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong- og trekonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1912 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Bygningen og den aktuelle leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og elde. Det må påregnes større utbedring innvendig og utvendig.

ANNET:

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet på Danmarks plass / Solheimsviken. Fra leiligheten er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra leiligheten er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av leiligheten, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarks plass.

Takstobjektet:

Selveierleilighet med garasje.

Oppvarming: Varmekabler på kjøkkenet i 1. etasje, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet i kjelleren og kjøkkenet i 1. etasje har flislagte gulv, badet i 1. etasje har gulvbelegg, resterende rom har laminat og gulvbelegg. Deler av kjelleren har støpt gulv.

Vegger: Badet i kjelleren har fliser, badet i 1. etasje har baderomsplater, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**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:

Opplysninger fra eier:

- Badet i kjelleren ble pusset opp i 2018.

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
Kjeller	0	65	0	0	51	14
1. Etasje	90	0	0	0	90	0
SUM BYGNING	90	65	0	0	141	14
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING	0	24	0	0	0	24
SUM BRA	24					

BRA-i:

1. Etasje: Gang(8,7m²), bad(5,6m²), soverom(15,9m²), soverom(17,8m²), soverom(15,2m²), soverom(14,6m²), kjøkken(10,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Gang(1,8m²), bad(2,3m²), vaskerom(13,5m²), stue og kjøkken(19m²), innredet rom(12,2m²), bod(11,8m²), bod(1,5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er av eldre dato og har mye slitasje og det må påregnes større utbedring for å sette garasjen i stand. Garasje/tilleggsbygg kontrolleres ikke ytterligere.

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:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/11/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner.

Grunnmuren er oppført natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking:

Det er gjennomført hulltaking fra i innredet rom mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1912) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

Ytterkledningen bærer preg av manglende vedlikehold og stedvise skader. Utskiftning av kledningsbord bør påregnes.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med enkle glass i trekarmer.

Vinduene er av eldre dato.

Dørene er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Det er observert høy grad av slitasje på utvendige karm, belistning og vannbord. Utskiftning må påregnes. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes utskiftning av vinduer og ytterdører.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjonen kun er besiktiget fra bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte (med avvik).

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet skiferstein til takteking.

Taktekingen er av eldre dato.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid.

Takrenner, nedløp og beslag på taket er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen tilhører annen boenhet og er følgelig ikke kontrollert.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er dør med som ikke er beregnet for bruk i våtsone, materialet er uegnet i forhold til plassering.

Merknader:

TG 2 7.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, rommet vender ut mot fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

7.2 Våtrom 1.etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Det må påregnes utbedring av våtrommet.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et

inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, badekar, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, på bakgrunn av alder må utskiftning påregnes innen kort tid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med profilerte fronter, ett overskap med glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

Kjøkkeninnredning i kjelleren med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallinger som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederne er plassert i kjelleren og er av typene OSO 198 liter, fra 1996, 2010 og 2013.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at en av varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det må påregnes endringer i forhold til vannrør og varmtvannsberedere. Bygningen blir nå seksjonert og derfor må forholdene tilpasses etter dette i samråd med de andre seksjonseierne.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Det må påregnes utbedring på ventilering når boligen rehabiliteres.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegg: Sikringsskapet 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 er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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 elektroinstallatør/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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

I dag er det overlapp mellom leilighetene for strømkurser, dette må ryddes opp i nå som bygningen seksjoneres.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelværdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>På bakgrunn av alder (1912) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte (med avvik).</p> <p>Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Over forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid.</p> <p>Takrenner, nedløp og beslag på taket er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.</p>
7.1.1	Våtrom kjeller Overflate vegger og himling
	Det er dør med som ikke er beregnet for bruk i våtsone, materialet er uegnet i forhold til plassering.
7.1.2	Våtrom kjeller Overflate gulv
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
7.1.3	Våtrom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.</p> <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Det er påvist at en av varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.</p> <p>Det må påregnes endringer i forhold til vannrør og varmtvannsberedere. Bygningen blir nå seksjonert og derfor må forholdene tilpasses etter dette i samråd med de andre seksjonseierne.</p>
10.5	Ventilasjon
	Det må påregnes utbedring på ventilering når boligen rehabiliteres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	<p>Over forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.</p> <p>Ytterkledningen bærer preg av manglende vedlikehold og stedvise skader. Utskiftning av kledningsbord bør påregnes.</p> <p>Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.</p> <p>Det er observert høy grad av slitasje på utvendige karm, belistning og vannbord. Utskiftning må påregnes. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes utskiftning av vinduer og ytterdører.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Våtrom 1.etasje Overflate vegger og himling
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Våtrom 1.etasje Overflate gulv
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Våtrom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, på bakgrunn av alder må utskiftning påregnes innen kort tid.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bergen, 08.oktober 2024

MEGLERS VERDIVURDERING

Beskrivelse av boligen:

Adresse: Granbakken 7, 5055 Bergen
Matrikkel: Gnr. 158 Bnr. 435 (snr 1) i Bergen kommune
Etasje: 1 etasje
Byggeår: 1912
Tomt: Eiet tomt på ca. 342 kvm

Jf. seksjoneringstegninger i innsendt begjæring om seksjonering, inneholder seksjonen 1 leilighet på ca. 90 m2 BRA. Denne holder i dag enkel standard og er leid ut for 19 400 kr pr mnd (3 x 5 000 kr per mnd + 1 x 4 400 kr). Tilsvarende leilighet i etasjen over med lavere standard er solgt for 3,8 millioner kroner og vi anslår at leiligheten har en tilsvarende markedsverdi.

Seksjonen inneholder også en hybel i kjelleren på ca. 37 m2, vaskerom på ca 9 m2 som kan innlemmes i hybelen, samt to boder på ca 3 m2 og 5 m2 BRA. Hybelen er ikke omsøkt og verdien på tilleggsdeler i kjelleren settes i dag til ca 900.000 tusen kroner. Det er imidlertid stort potensiale for utvikling enten ved innlemmelse av arealet i leiligheten over eller legalisering av egen enhet.

Videre inneholder seksjonen en ekstern garasje på 23 m2 verdsatt til ca. 200 000 kr pga oppgraderingsbehov.

Total verdi for seksjonen slik den fremstår i dag vurderes til kr 4 900 000. Verdivurderingen forbeholder at seksjoneringen blir godkjent slik den fremstår på innsendte søknad.

Dette settes på bakgrunn av beliggenhet, standard, opplysninger fra cier og vår erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked.

Med bakgrunn i dette er dagens markedsverdi vurdert til:

Kr. 4 900 000,-

Forutsetninger for meglers verdivurdering

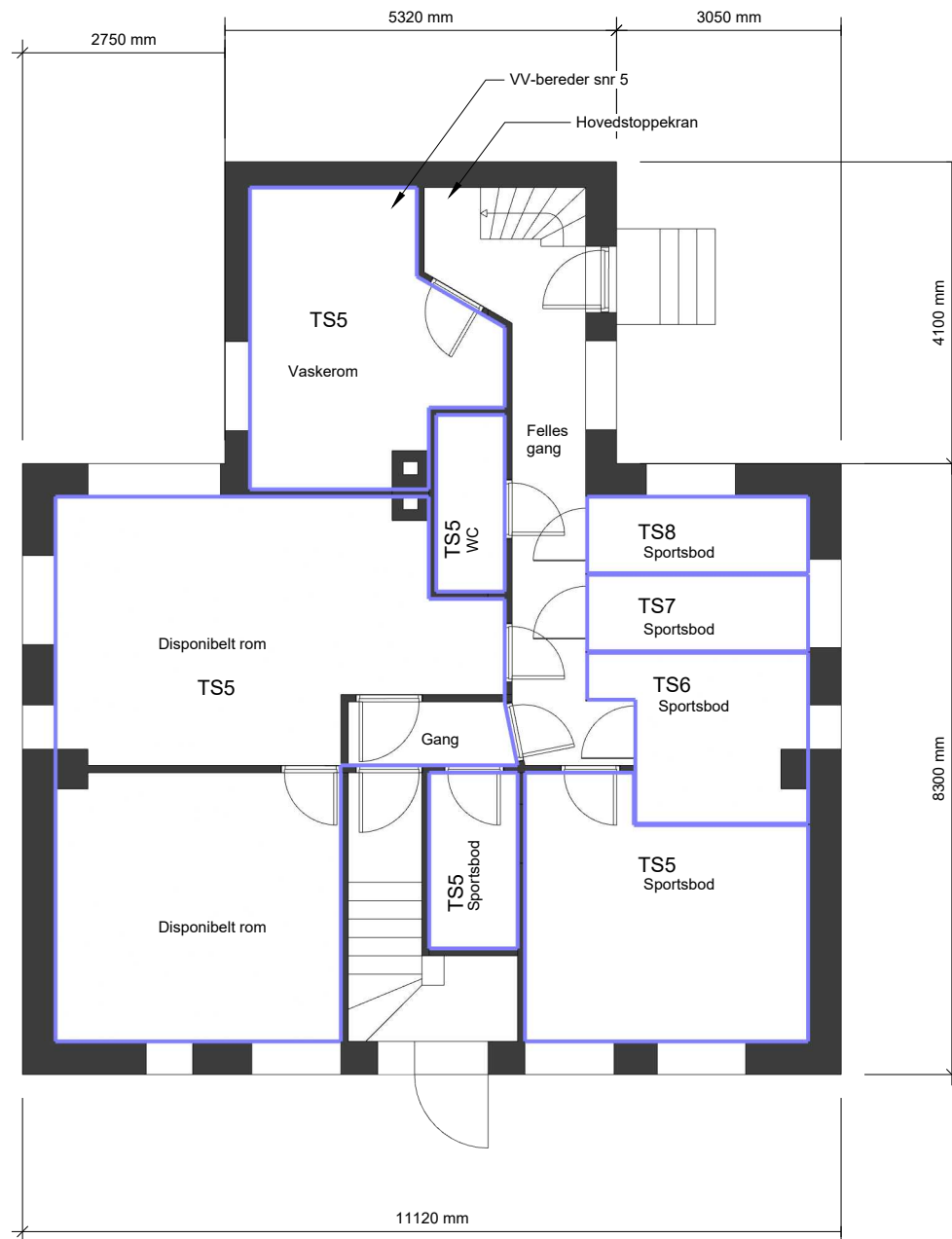
Vurderingen er gitt under forutsetning at deres opplysninger stemmer, at det ikke er spesielle skjulte feil eller mangler og at de oppgitte mål er korrekte. Denne vurderingen er basert på prisnivået for boliger av samme standard i området i dagens marked, og må ikke oppfattes som verken minimums- eller maksimumspris for boligen. Selger må ta høyde for avvik. Det tas forbehold om at det til enhver tid er markedet avgjør den reelle markedsverdien. Ved spørsmål til vurderingen vennligst kontakt undertegnede.

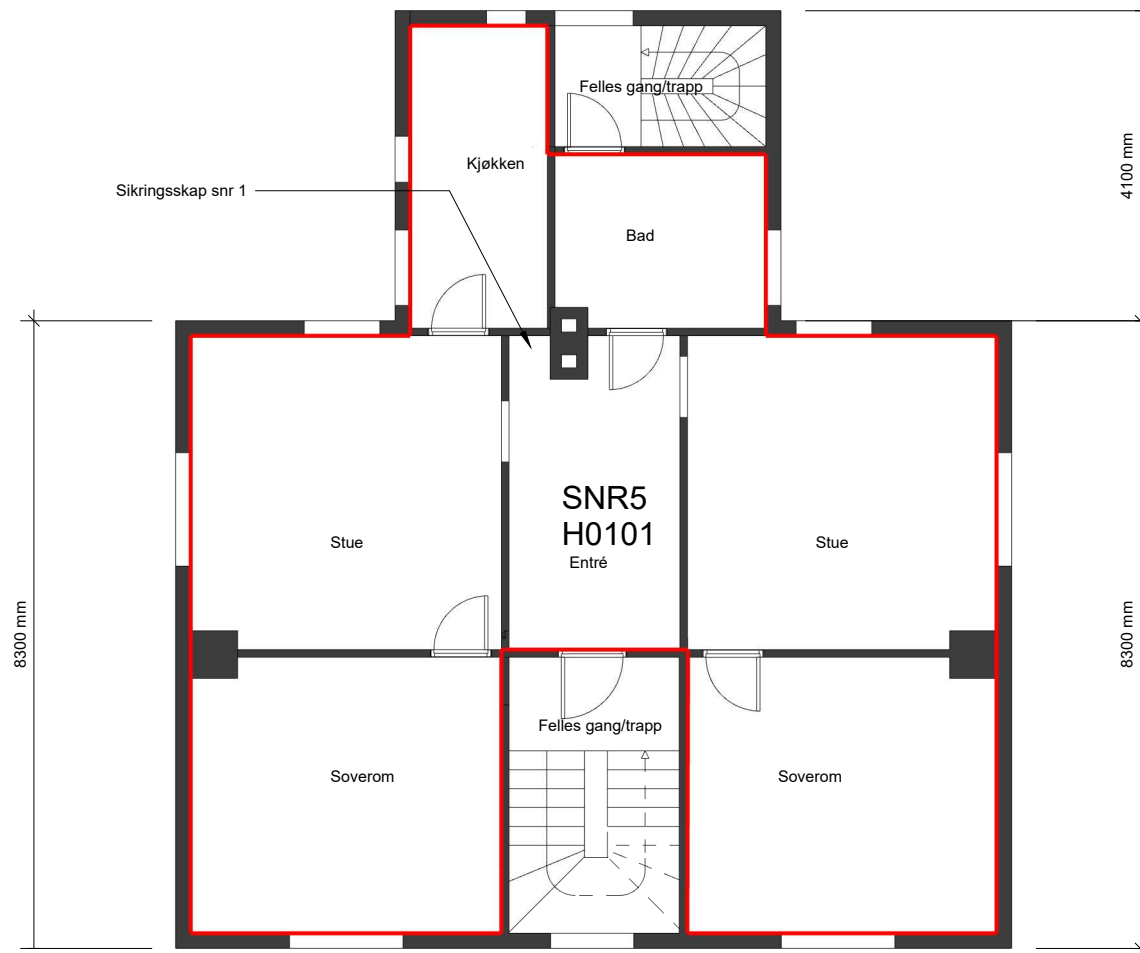
Det tas forbehold om at areal, pantattest og reguleringsbestemmelser, og eventuelt offentlige godkjenninger / pålegg ikke er gjennomgått.

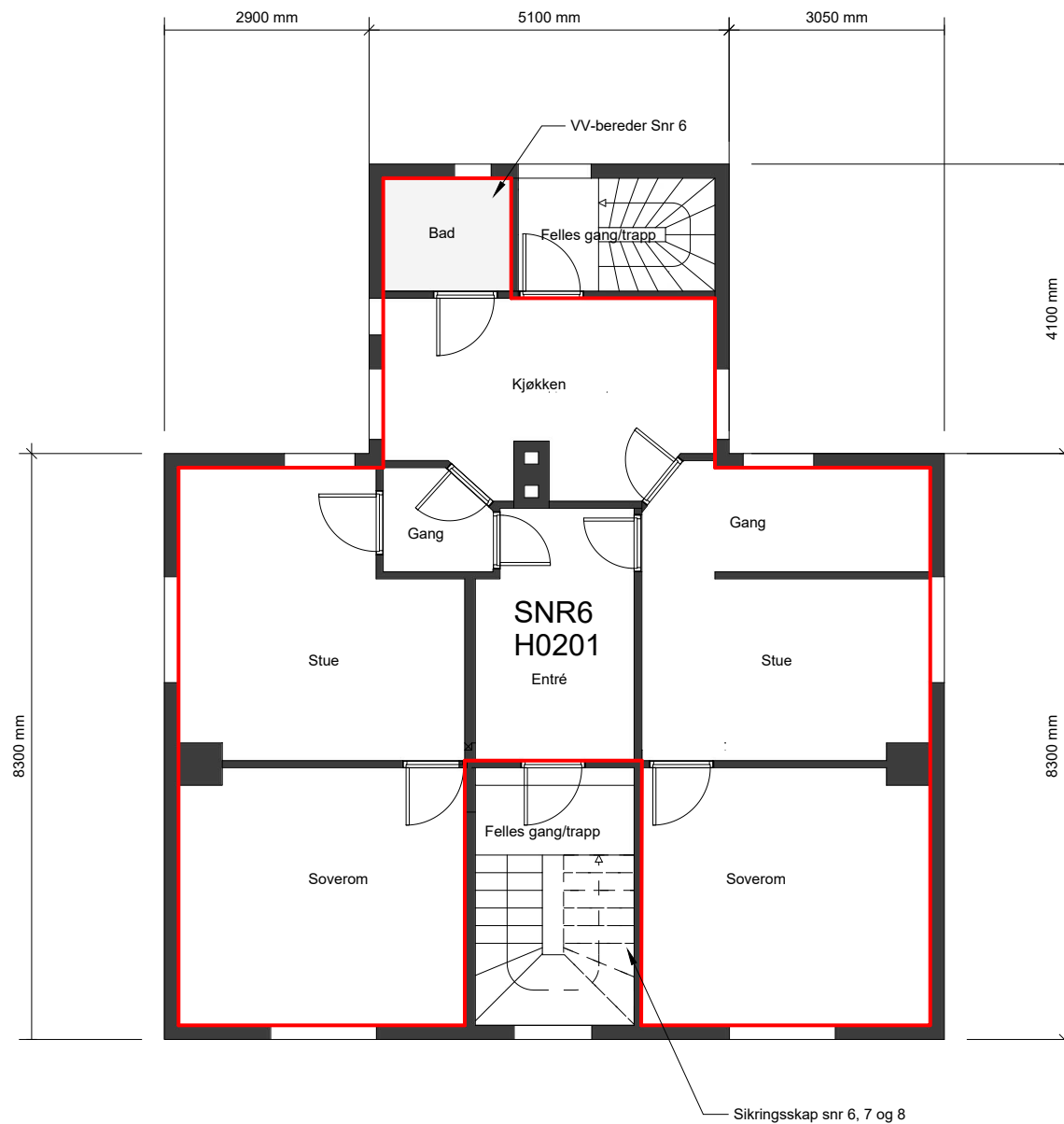
Vennlig hilsen
Eie eiendomsmegling – Bergen Vest
Mekleriet Vest AS

Emil Hauger
Partner | Fagansvarlig
Eiendomsmegler
93 81 51 36 / ech@cie.no









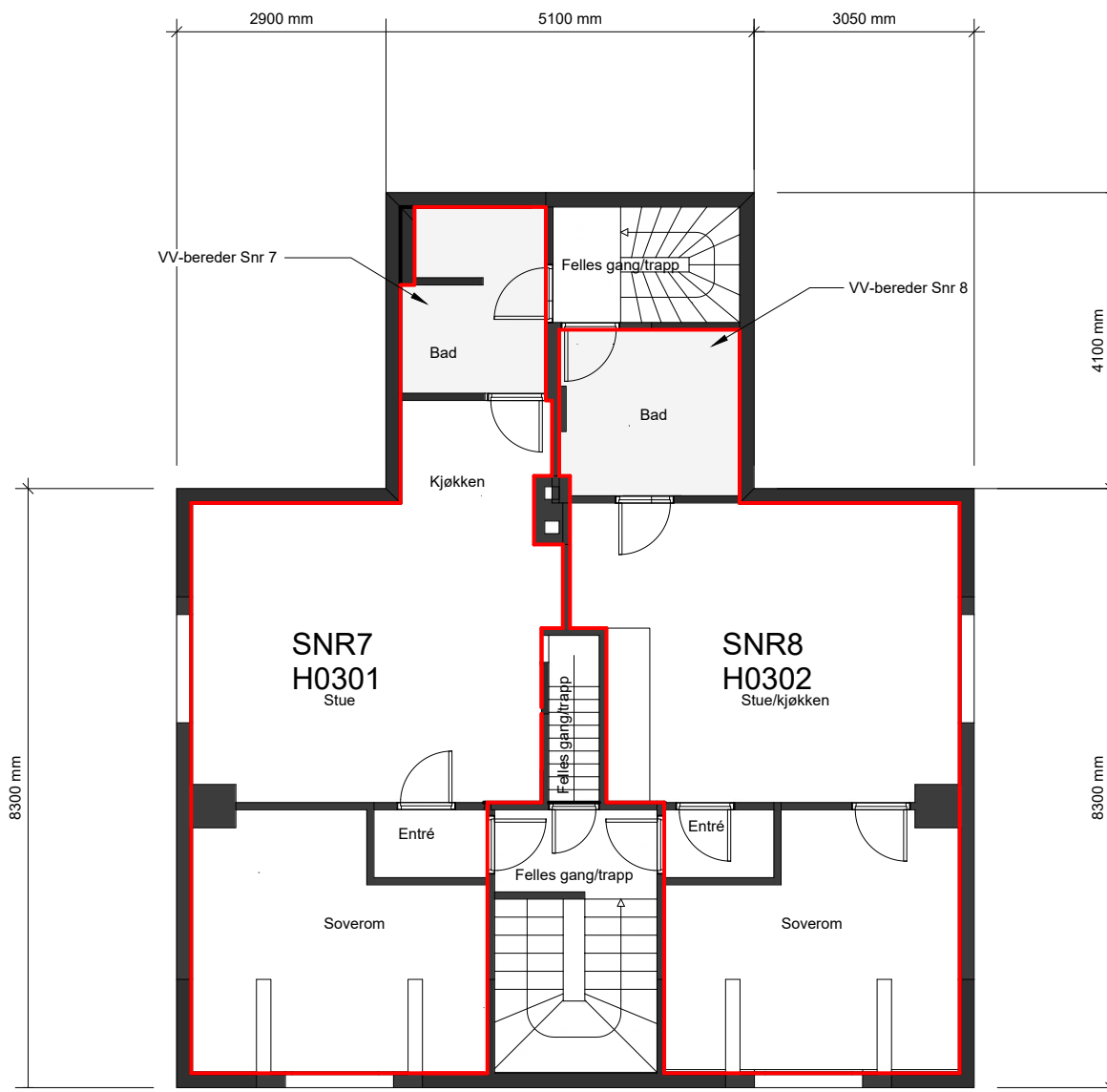
Seksjoneringstegninger

Adresse: Granbakken 7, 5055 Bergen

Eiendom: 4601-158/435

Dato: 14.10.24

Målstokk: 1:100 (A4)



Seksjoneringstegninger

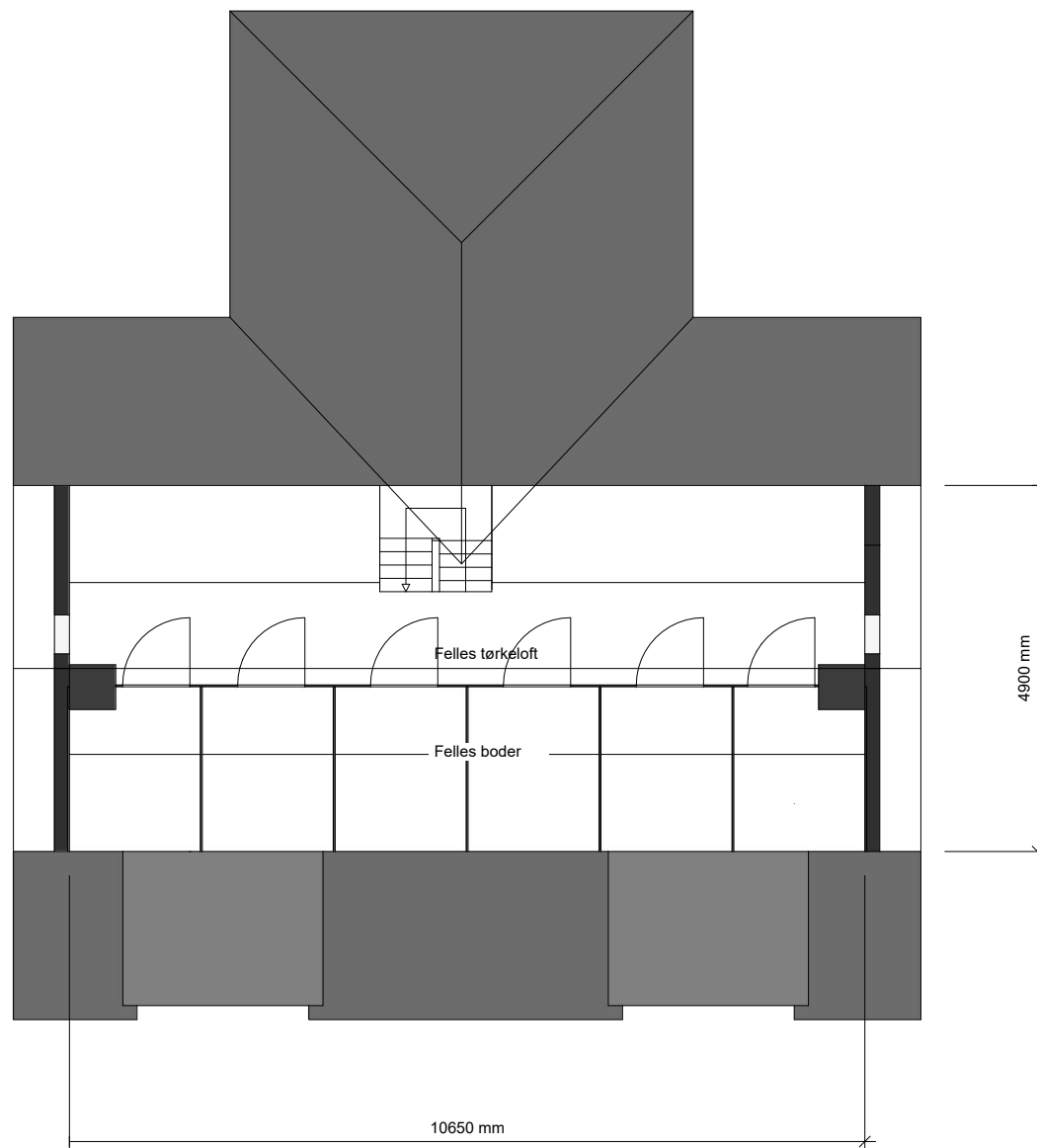
Adresse: Granbakken 7, 5055 Bergen

Eiendom: 4601-158/435

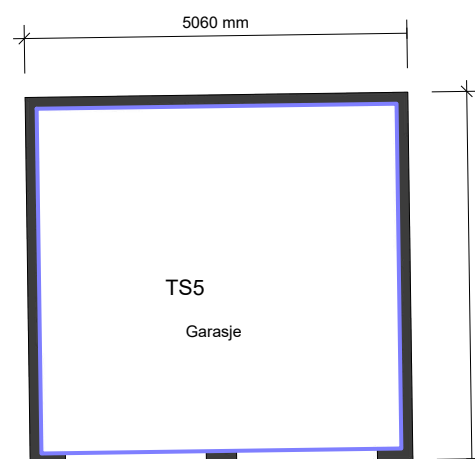
Dato: 14.10.24

Målstokk: 1:100 (A4)

Loft



Seksjoneringstegninger
Adresse: Granbakken 7, 5055 Bergen
Eiendom: 4601-158/435
Dato: 14.10.24
Målstokk: 1:100 (A4)





Seksjoneringstegninger

Adresse: Granbakken 7, 5055 Bergen

Eiendom: 4601-158/435

Dato: 14.10.24

Målstokk: 1:100 (A4)



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ADVOKAT VEGARD NATAAS
Kalfarveien 69A
5022 BERGEN

Vår referanse: OPPM-2024/16769-6
Saksbehandler: Einar Gunnarsen Ferré
Dato: 15.10.2024
Deres referanse:

158/435 Granbakken 7 - Melding om godkjent seksjonering

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om seksjonering av eiendommen nevnt over.

VEDTAK:

Søknad om seksjonering av eiendom med 4 seksjoner, er godkjent og matrikkelført.

Tinglysing:

Dokumentene sender vi til tinglysing herfra når klagefristen er utgått (jf. eierseksjonsloven §§ 16 og 17). Seksjoneringen er ikke gjennomført før dokumentene er tinglyst. Dere må ikke tinglyse eiendomsoverdragelse på eiendommen før seksjoneringen er tinglyst!

Klagerett:

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regler til statsforvalteren i Vestland. Klagefristen er tre – 3 – uker fra dere mottar dette brevet. En eventuell klage skal være skriftlig og begrunnet. Klagen sendes til Plan- og bygningsetaten, Pb 7700, 5020 Bergen. Se vedlagt orientering om klagerett.

Gebyr:

Vår saksbehandling er gebyrbelagt. Gjeldende gebyr finnes i gebyrregulativet på Bergen kommune sine hjemmesider: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/gebyrergebyrregulativ/gebyrregulativ-for-planog-bygningsetaten> Gebyret sendes til søker dersom ikke annet er oppgitt i mottatt følgebrev.

Forholdet til plan- og bygningsloven:

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at søknad om seksjonering kun blir vurdert etter reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). En godkjenning av seksjoneringssøknaden med tilhørende plantegninger, er ikke en godkjenning av søknadspåklagte tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltak som er søknadspåklagte etter plan- og bygningsloven må søkes om til byggesaksavdelingen. Ved mistanke om ulovlige forhold i en seksjoneringssak sender vi rutinemessig melding om dette til juss- og tilsynsavdelingen for vurdering.

Generell info:

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Alle saker som behandles ved etaten kan følges på internett under "Innsyn byggesak" på www.bergen.kommune.no/innsynpb

For tilgang til å motta post, se dokumenter og kommentere i saker som gjelder din eiendom må du logge inn på "din side" på www.bergen.kommune.no/dinside

Se i kart på www.bergenskart.no/ og informasjon fra matrikkelen se www.seeiendom.no/

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer OPPM-2024/16769.

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 94535584, eller e-post Einar.Gunnarsen@bergen.kommune.no.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Einar Gunnarsen Ferré

Autorisert eiendomslandmåler

Jan Erik Førde

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak og lignende:

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Statsforvalteren i Vestland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning

MOTTATT
18 MRS 10 3
BYGNINGSINSPEKT

BERGEN
JUN 0400 53
VANG

Granbakken 7.

J. R. MOTTATT
00526 11.3.53
BYGNINGSINSPEKT

*nuv. v.c. benyttes til
styrtrom*



*Plan nu v.c.
for styrtrom*

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av **10 JUNI 1953** satte betingelser
BERGEN DEN **10 JUNI 1953** 19
ATTESTERES *[Signature]*

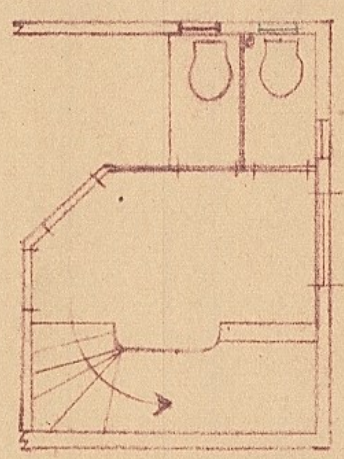
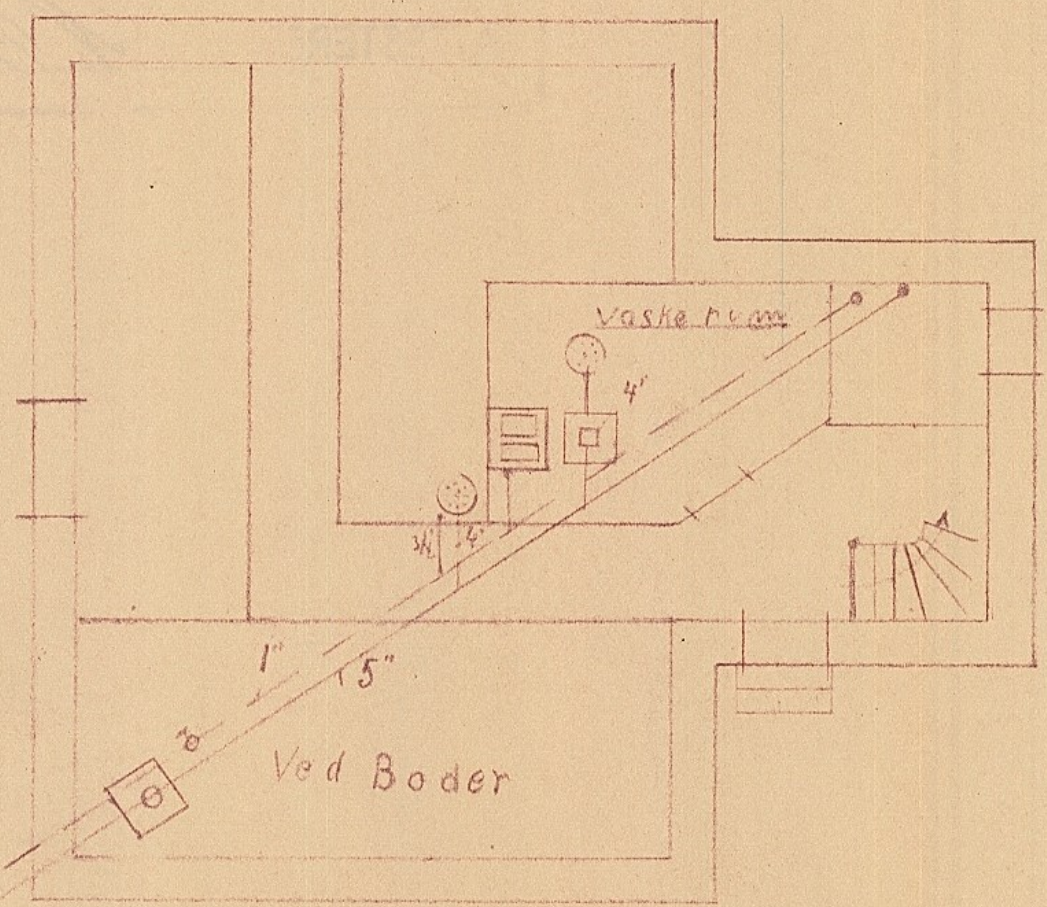
Bergen 11-3-53.

Levnes...

MOTTAT
20 FEB. 1939
BYGNINGSINSP.

APPROBERT
BYGNINGSINSPEKTOR
KONGSVEIEN 12
OSLO

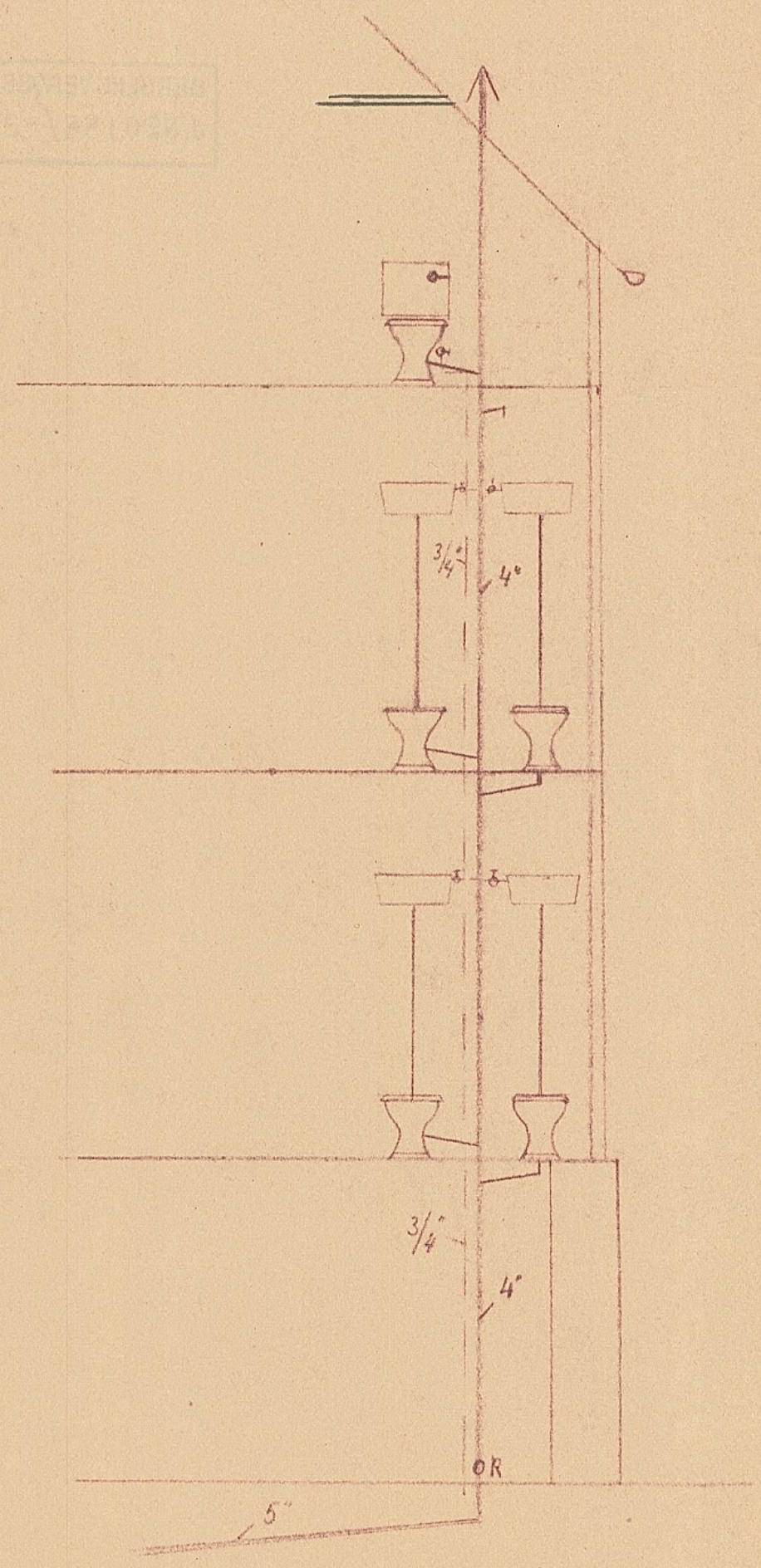
Off. Kloak
off. V.L.



Mål 1:100

Prosjekteret W.C. Anlegg

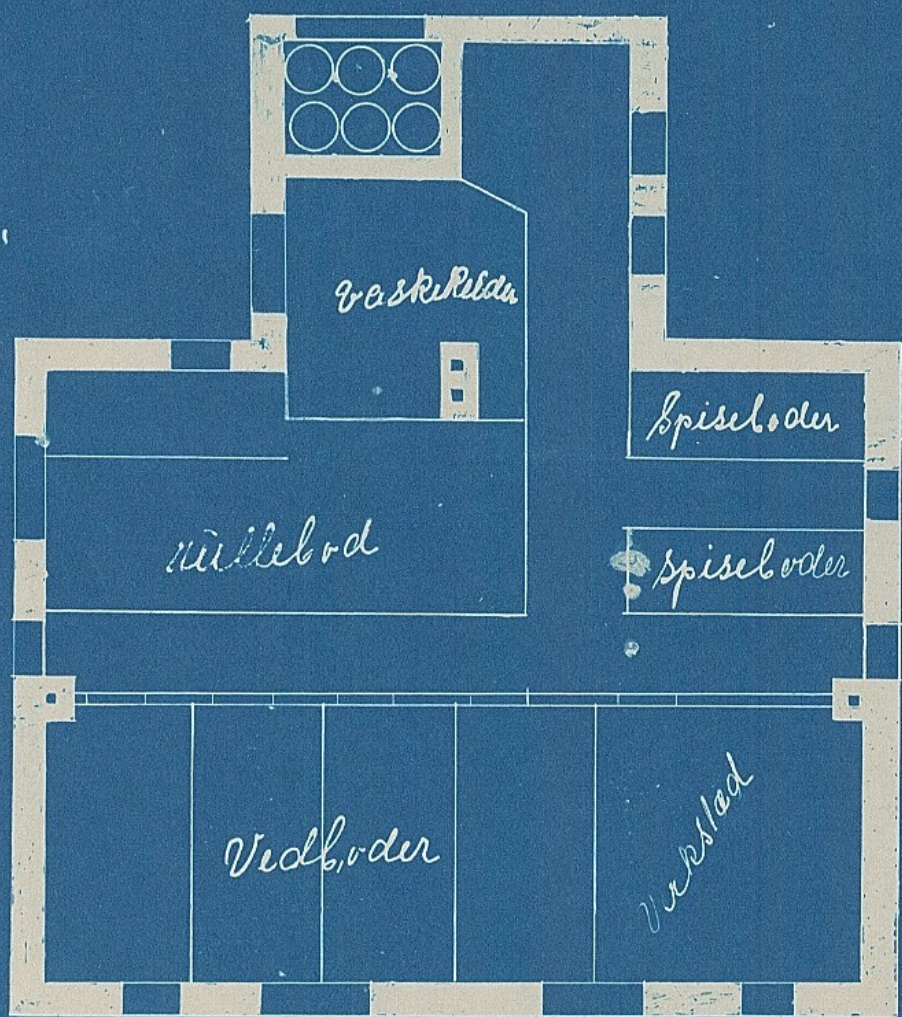
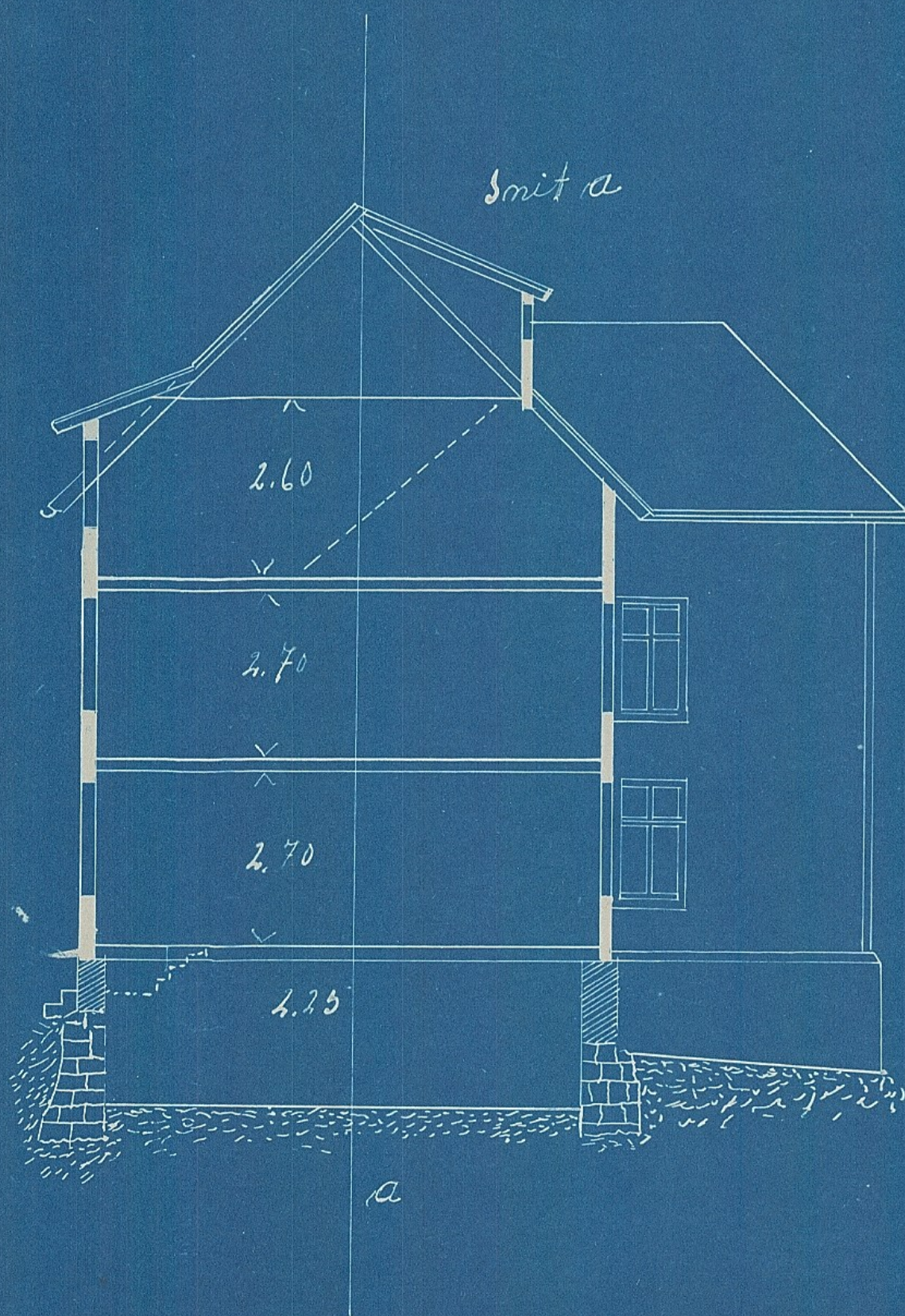
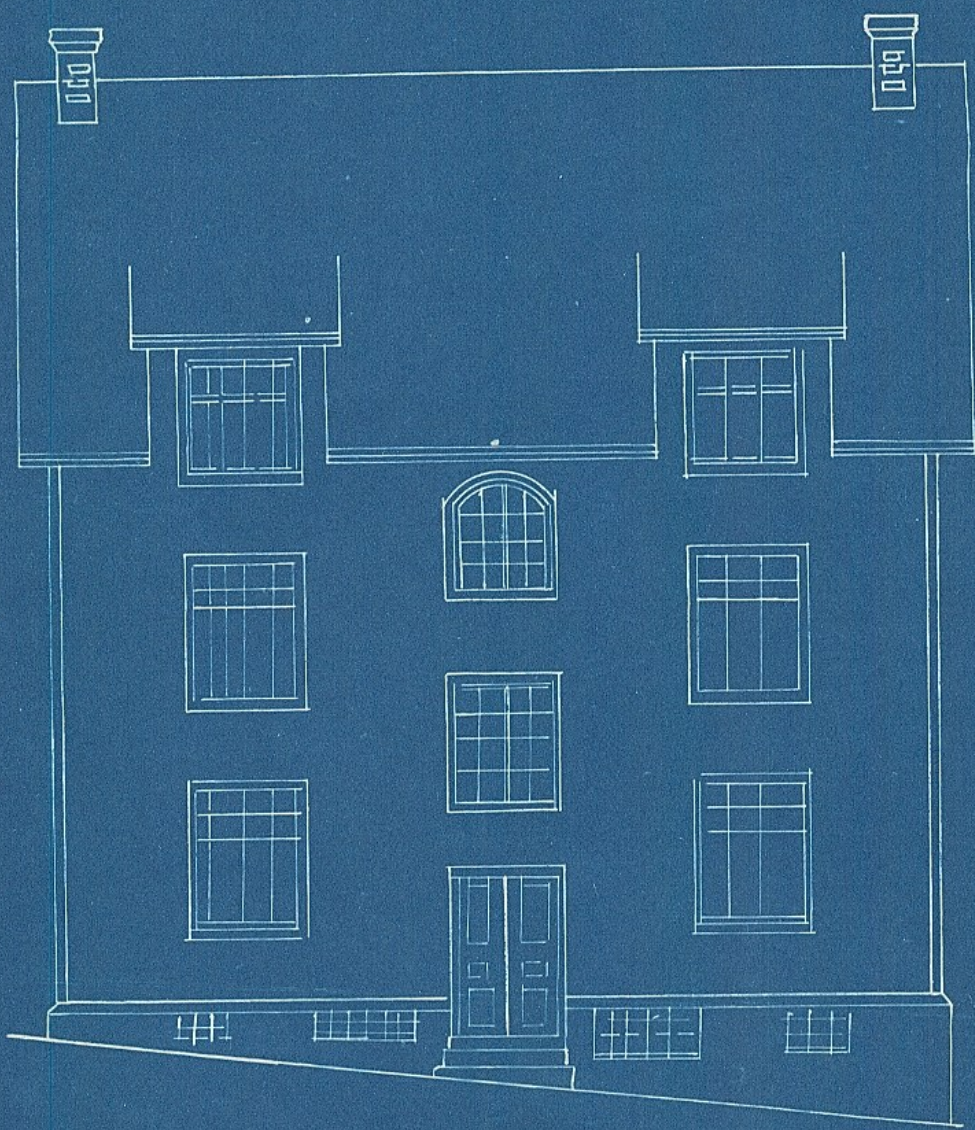
Grønbacken 7



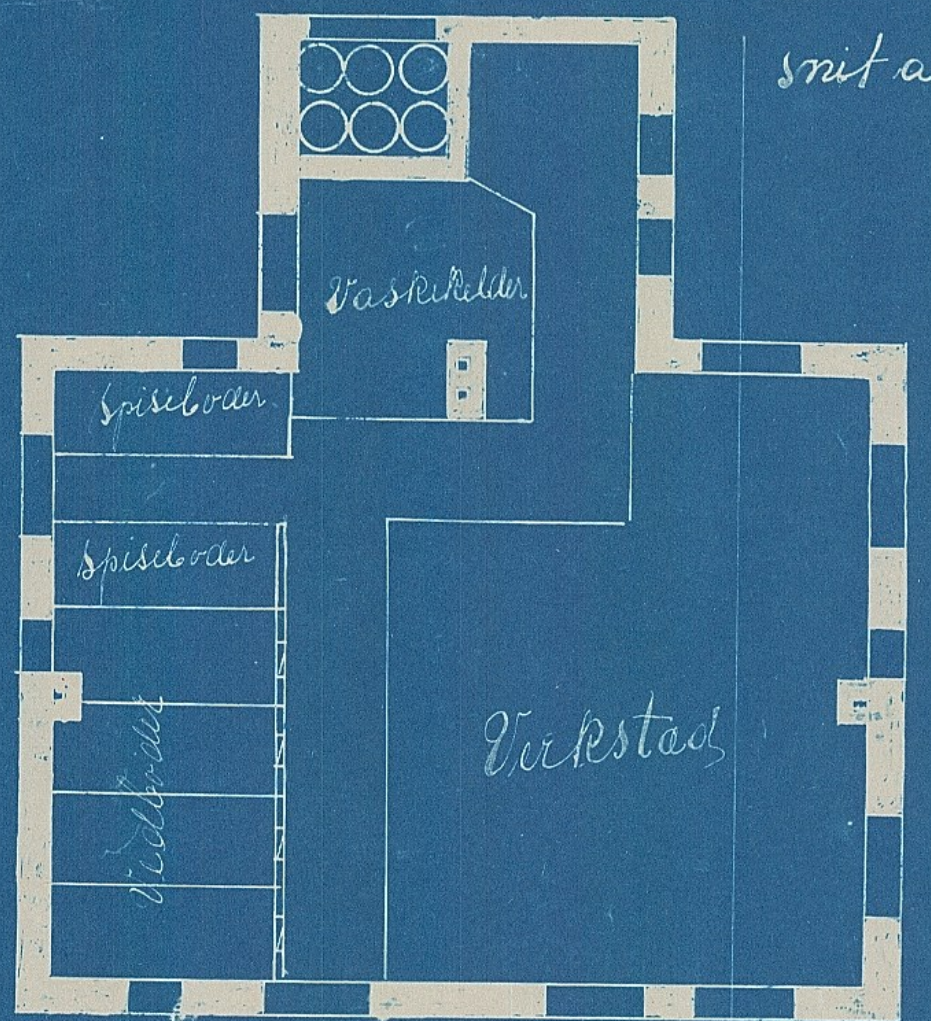
Mål 1:50

Gravbakken, no 10.

Byggesaksnummer
84
1118.



Slik som den er nu!



Etter forandringen!

a



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 7, Granbakken
at det av herr Strömsö, v/Brödr. Haukeland
under 11/3 1953 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår :

Installering av 1. stk. styrtbad og 1. stk. håndvask i
nåværende W.C.rom.

Bergen den 9/11 - 1953

Gebyr til bykassen kr. 4. -
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe-nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 7 Granbakken
at det av hr. Edward Strømsø under 16/2 193 9 anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår innredning av 2 w.c. i 1ste og 2den etasje,
samt 1 w.c. på loft, ialt 5 stk. w.c.

Bygningssjefen i Bergen den 12 mai 193 9

Gebyr til bykassen kr. 8.00
betalt

Bygningssjefens kontor den

for bygningssjefen

Bygningsinspektør
Søndre Distrikt

Samuel. O. W.