



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Vilhelm Bjerknes' vei 102, 5081 BERGEN

**Slettebakken Hovedgård.
Kulturskatt - Vakker eiendom med
over 7 mål tomt!**

1. ETASJE



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN





Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602
E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 24 000 000,-
Omkostn.: Kr 619 140,-
Total ink omk.: Kr 24 619 140,-
Selger: Eiut AS
Margrethe Sørnes
Johannes Thunes
Ove Thunes
Magne Thunes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1783
BRA-i/BRA Total: 273/294 m²
Tomtstr.: 7822.6 m²

Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 938

Oppdragsnr.: 1503230264

Slettebakken Hovedgård! Kulturskatt - Vakker eiendom med over 7 mål tomt!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere Slettebakken Hovedgård. En vakker eiendom med over 7 mål tomt og unik historie, virkelig en kulturskatt!

Det sitter mye historie i veggene i en eiendom fra 1700-tallet. I Bergen Byarkiv kan man lese om eiendommens historie og man legger fort merke til at dette er noe utenom det vanlige. Eiendommen har flotte originale detaljer som innebygde skaper med flott listverk, tarpeter, store og luftige stuer og ikke minst et herskapelege uttrykk, både utvendig og innvendig. Eiendommen omfattes av hovedbygning, uthus, vognskjul og en særdeles vakker hage. Hovedbygningen er registrert med 2 enheter i matrikkelen og strekker seg over 2 plan i tillegg til kjeller. I 1927 ble hovedbygning, vognskjul og uthus fredet.

Velkommen!

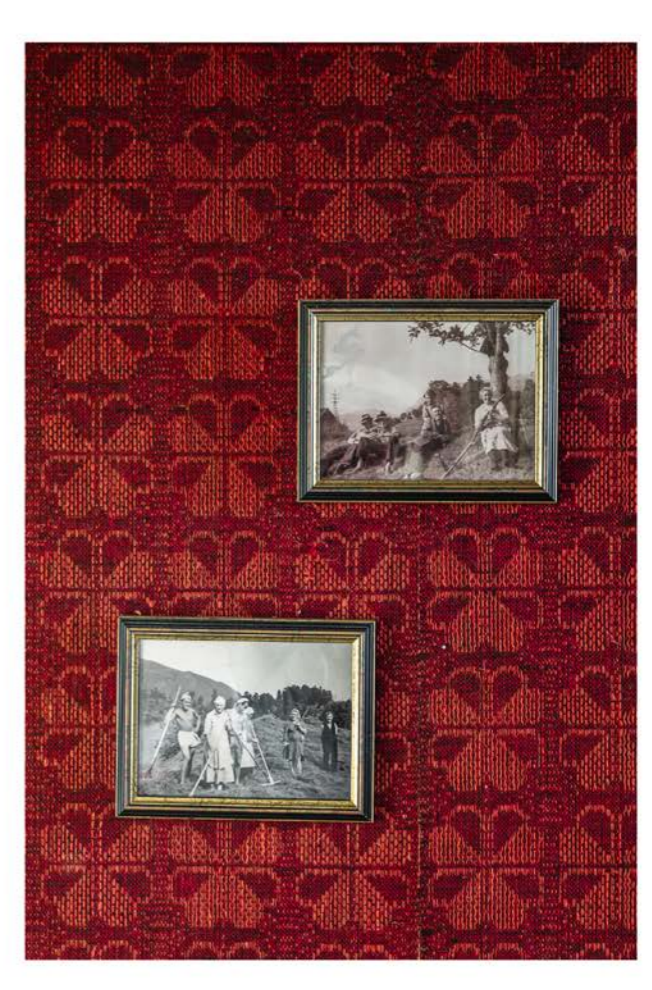


Innhold

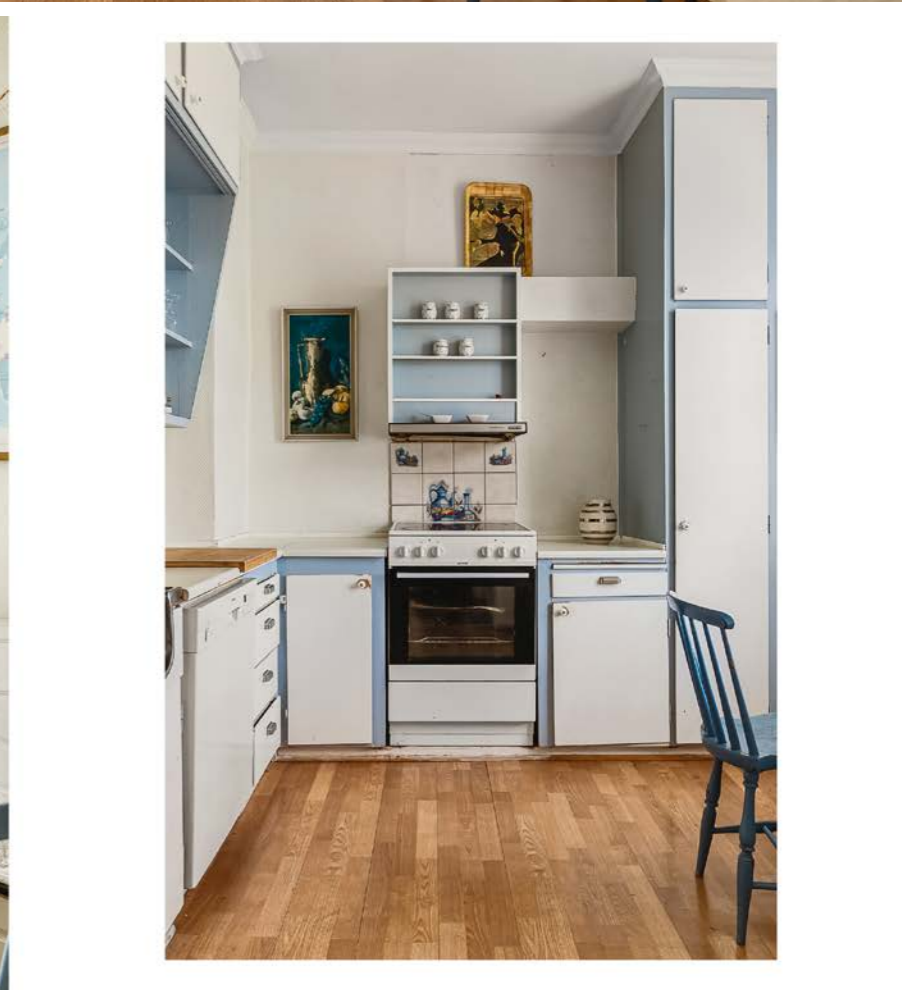
Velkommen	4
Om eiendommen	31
Tilstandsrapport	47
Forbrukerinformasjon	146
Budskjema	147









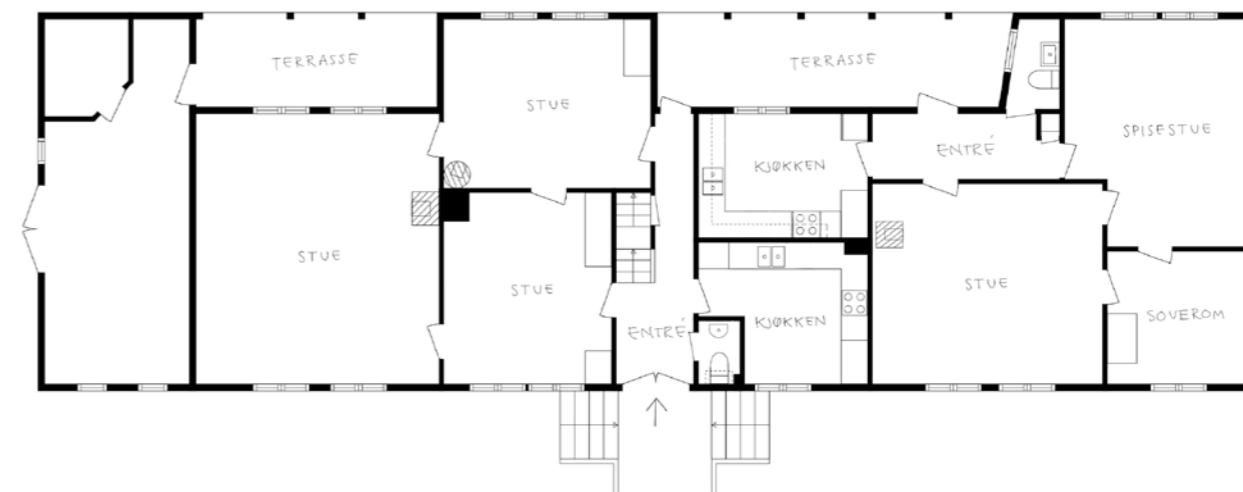




Planløsning

1. etasje

1. ETASJE



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

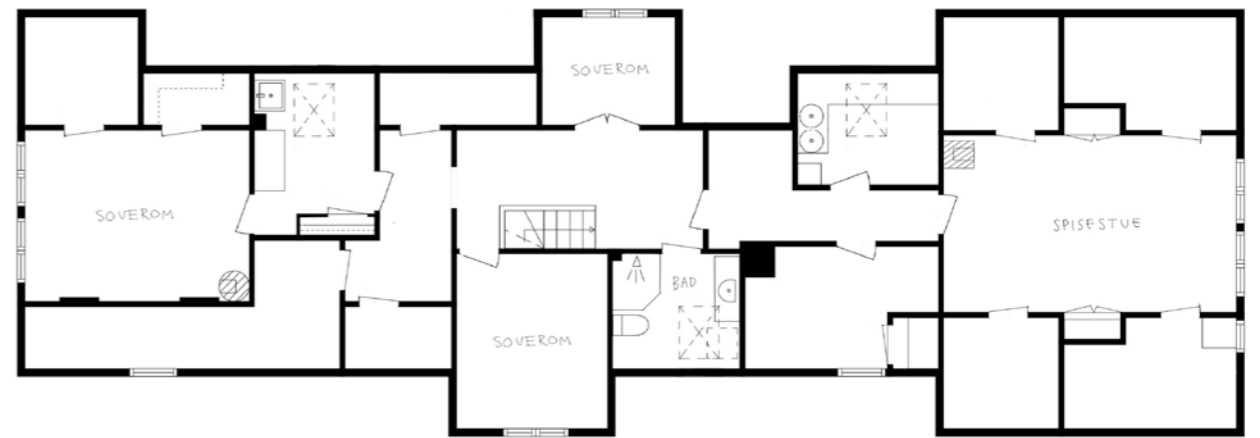




Plantegning

2. etasje

2. ETASJE



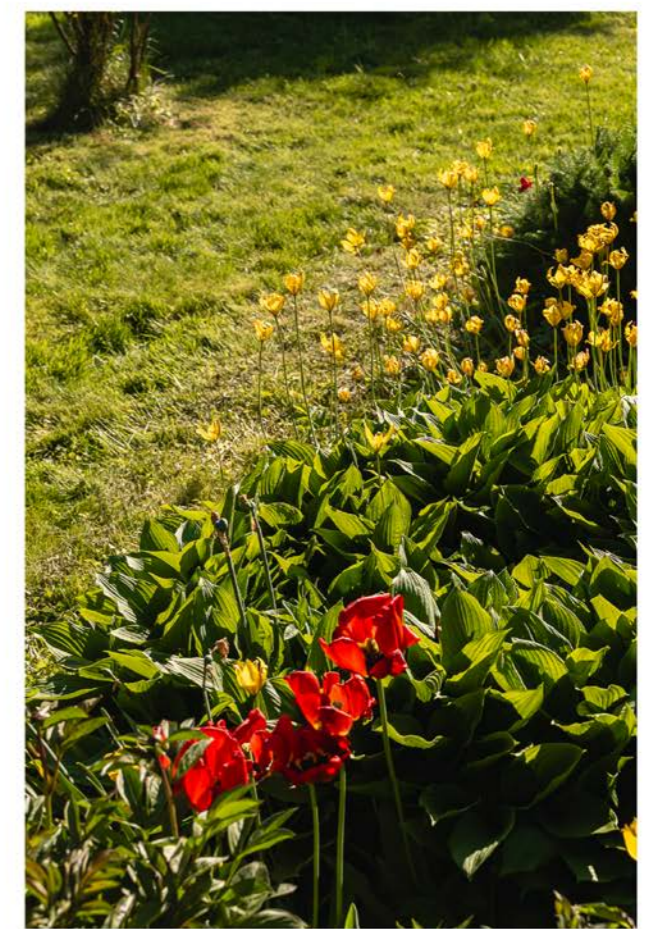
BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Planløsning

1. etasje

1. ETASJE



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME.

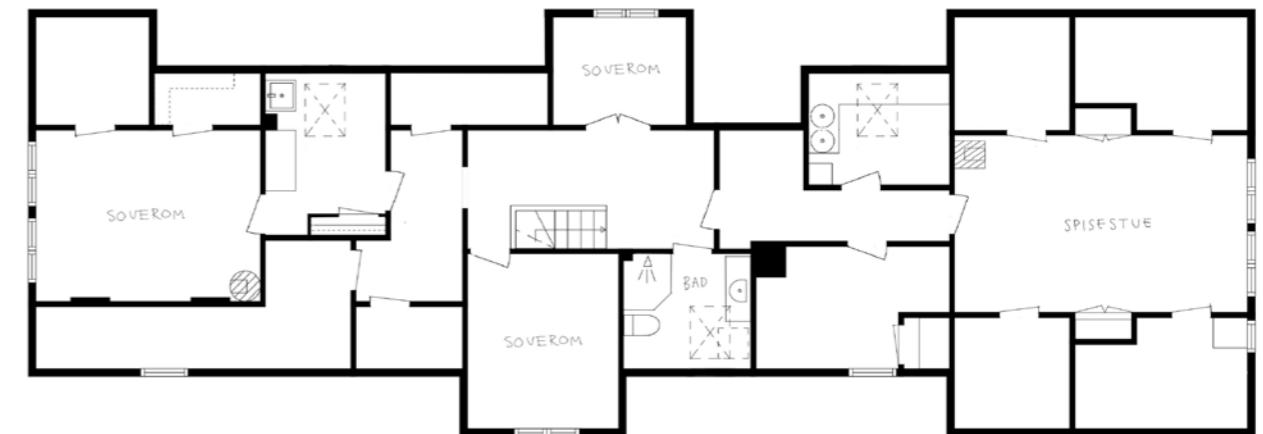
FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Planløsning

2. etasje

2. ETASJE



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME.

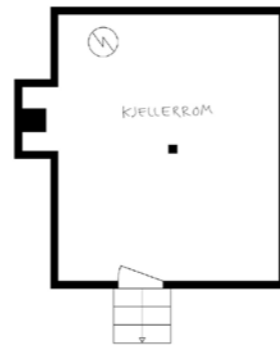
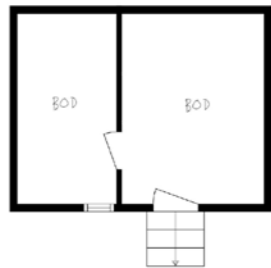
FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller

UNDER ETASJE



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 273 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 294 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 90 m² Leilighet mot vest: Entré (6,4 m²), kjøkken (10,2 m²), bad (2,0 m²), spisestue (20,4 m²), stue (22,7 m²), soverom (10,2 m²). Leilighet mot øst: Entré/trapperom (9,2 m²), kjøkken (10,8 m²), hall/kontor (15,6 m²), Tv-stue (17,6 m²), stue (33,4 m²). BRA-e: 21 m² Bod med egen inngang (20,6 m²).

2. etasje

BRA-i: 110 m² Leilighet mot øst: Trapperom/gang (11,4 m²), bad (4,6 m²), soverom 1 (9,8 m²), soverom 2 (6,0 m²), gang (6,4 m²), omkleddingsrom/gang (7,5 m²), soverom 3 (16,2 m²), gang mot vest (6,8 m²), værelse (eldre kjøkkenrom) (5,4 m²), stue (21,3 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående

av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er

definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

1. etasje - Leilighet mot vest: 1,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.

1. etasje - leilighet mot øst: 3,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.

2. etasje - Leilighet mot øst: 1,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7822.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flott tomt opparbeidet med grønn plen, grusvei, noen hellebelagte flater rundt huset, trær og busker.

Beliggenhet

Vilhelm Bjerknes Vei 102 også kalt Slettebakken Hovedgår ble oppført i slutten av 1700-tallet. Eiendommen har en nydelig tomt beliggende på en liten høyde med rause og velholdte utearealer med fantastiske solforhold og en nydelig utsikt utover nærområdet og mot Tveitevannet.

Området er veletablert og urbant med både eldre og erværdig bebyggelse, samt nye og moderne leilighetskomplekser. Boligen er fint plassert på eiendommen slik at man er skjermet fra det meste av støy og innsyn. Fra denne adressen kan du nå det meste av fasiliteter. Det er gangavstand til flotte turområder som Tveitevannet og populære turterreng i Byfjellene. Nærmeste barnehage, Tveitevannet barnehage, ligger kun et par minutters gange fra eiendommen, ellers har man også kort

gang-/sykkelavstand til barne - og ungdomskoler som Slettebakken skole (1-7. klasse), Storetveit skole (8-10. klasse), Rudolf Steinerskole vgs og Langhaugen Videregående Skole.

Kort avstand til store arbeidsplasser på Haukeland sykehus, Haraldsplass m.m. Også gangavstand (eller få stopp med bybanen) til Høgskulen på Vestlandet (HVL).

Det er gode kollektivtilbud i området. Her kan nevnes et par minutters gange til Sletten snuplass hvor linje 5 har hyppige avganger mot Fyllingsdalen, Bergen Sentrum og Haukeland Sykehus. Nærmeste bybanestopp er Slettebakken som ligger ca. 7 minutters gange unna. Bybanen har endestopp i Bergen Sentrum og på Bergen Lufthavn og stopper på mellomliggende trasèer på veien.

Slettebakken byr på et eldorado av fritidstilbud med bl. a. fotballbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, tennis, turnhall osv. Det jobbes videre med en områderegulering der planens hovedformål er å legge til rette for en utvikling av Slettebakken med idrettsaktiviteter, boliger med gode bomiljø, næring og attraktive grøntareal som innbyr til aktivitet.

Ca. 15 min. kjøreavstand til Bergen sentrum hvor du finner et godt kulturtilbud, kino, spesialbutikker, caféer, restauranter og et utvidet butikktilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Grunnmurer av tørrmurer av naturstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner/laft med trekledning i fasade. Vinduer/ytterdører med uisolerte glass i trekarmer. Etasjeskillere av trebjelkelag/tømmer. Saltak teknet med hollandsk glasert takstein.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2023 Nye inngangsdører til leilighet mot øst.

2023 Montert varmepumpe i leilighet mot vest.

2023 Skiftet 2stk vinduer mot nord.

Ca. 2018 Nye foringer i pipeløp.

2017 Utbedret drenering for taknedløp med drenerør til kum.

2017 Jekket opp deler av langvegg mot nord samt skiftet ut deler av grunnmur.

2013 Ny taktekkning.

Innhold

Aktiv EiendomsMegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere Slettebakken Hovedgård. En vakker eiendom med en unik historie, som fremstår som et viktig kulturminne for bydelen, Årstad. I 1927 ble hovedbygning, vognskjul og uthus fredet.

Det sitter mye historie i veggene i en eiendom fra 1700-tallet. I Bergen Byarkiv kan man lese om eiendommens historie og man legger fort merke til at dette er noe utenom det vanlige. Slettebakken Hovedgård ble i 1668 kjøpt av Borgermester Lars Søfrensen Brøgger fra gården Øvre Nattland. Eiendommen ble da utskilt og fikk i senere tid navnet Slettebakken Hovedgård. Videre har eiendommen hatt flere velstående eiere, her kan nevnes både biskop, byfogd og ikke minst kjøpmann Hillbrand Harmens som skal ha vært en av Bergens

rikeste på den tiden. Det var også Harmens som bygde hovedbygget på eiendommen. Fra 1700-tallet og frem til rundt 1850 ble det bygget lyststeder og lystgårder rundt om i byen og i områdene rundt. På 1900-tallet var omtrent halvparten av gårdene i Årstad eid av velstående handelsmenn og embetsmenn. Eierne bodde ofte i byen og brukte gården som feriested eller til selskaper og arrangement. Dette fremkommer tydelig av flotte originale detaljer som innebygde skaper med flott listverk, tepeter, store og luftige stuer og ikke minst det herskkelige uttrykket eiendommen har, både utvendig og innvendig. Slettebakken Hovedgård var i drift frem til 1960-tallet og produserte bl.a havre og poteter. Deretter og frem til i dag er eiendommen benyttet til boligformål.

Eiendommen omfattes av hovedbygning, uthus og vognskjul. Hovedbygningen er registrert med 2 enheter i matrikkelen og strekker seg over 2 plan i tillegg til kjeller. Planløsningen i hovedetasjene består av store og luftige rom med gode møbleringsmuligheter og flotte, originale detaljer som listverk, tregulv og dører, noen med buede karmen. Gjennomgående i hele boligen er store vindusflater som i kombinasjon med god takhøyde sørger for en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover hagen og nærområdet. Hovedbygningen har ved flere anledninger blitt bygget om og har bl.a rokokko- og empiredetaljer i dører, vinduer, listverk og beslag. Eiendommen ligger på en liten høyde noe som gjør den skjermet fra det meste av støy og innsyn. Store og flotte trær i tillegg til nydelig beplantning skaper idylliske og naturskjønne omgivelser. I hagen er det grønn og relativt flat plen - perfekt for lek - og ballspill, såvel som møblering av langbord og sittegrupper til sene sommerkvelder i hyggelig lag. I følge Foreningen til Norske

Fortidsminnesmerkers Bevaring, Den Bergenske Avdeling, er hovedbygningen og hagen ett av de vakreste lystgårdsanleggene rundt Bergen.

Standard

Leil. Mot vest:

Gulv: Belegg i gang og kjøkken. Fliser på bad. Ellers tregulv, dels malt.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad. Ellers malte flater og dels synlig tømmer.

Tak: Malte flater.

Leil. Mot øst:

Gulv: Fliser på toalettrom og belegg på bad. Ellers tregulv og noe parkett/laminat.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad og toalettrom. Ellers malte flater og tapet.

Tak: Malte flater og noe himlingsplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Oppsummering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70- tallet. Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen. 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. TG 2 pga alder. Anbefalte tiltak: Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er

utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.

Grunnmur og fundament:

Oppsummering: Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser. Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over. Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2). Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Anbefalte tiltak: Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng:

Oppsummering: Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde). Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. TG 2 pga alder/ slitasje/saltutslag.

Anbefalte tiltak: Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmen samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest.

Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Noen nye takvinduer (TG 1). Det er ikke benyttet beslag/ vannbord under og over vinduer (TG 2)

Anbefalte tiltak: Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/

utskiftninger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning). Vedlikehold av karmen må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.

Yttervegger:

Oppsummering:

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malingsslitte flater med vedlikeholdsbehov. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del). TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak: Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering: Registrert forekomst av borebiller (boremel). Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon. Generelt preg av elde/slitasje. TG 2 pga alder/overnevnte. Anbefalte tiltak: Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.

Renner og nedløp

Oppsummering: Renner mot sør: TG 1. Renner mot nord: TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak: Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.

Takkonstruksjon:

Oppsummering: Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2). Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga alder/ overnevnte.

Anbefalte tiltak: Evt tiltak må søkes om (fredet bygning).

Utstyr på tak:

Oppsummering: Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere.

TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.

Anbefalte tiltak: Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning).

Kjøkken: Leilighet mot vest:

Oppsummering: av overflater og innredning:

Registreres fuktskader under vask (TG 2). Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål.

Opplegg for hvitevarer. Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Generelt vedlikehold.

Toalettrom:

Oppsummering: Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett

- Servant

Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje. TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak: Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.

Trapp:

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2). Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør:

Oppsummering: Kloakk er ikke luftet over tak.

Lufting med vakumventil på loft. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig

oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk:

Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2 pga alder/ manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.

Anbefalte tiltak: Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad (leilighet mot øst):

Oppsummering av overflater:

Fallforhold: 10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe

motfall på gulv mellom sluk og knevegg. Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivaretatt. Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder. TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak overflater: Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk. Se «overflater» for mer informasjon.

Oppsummering av ventilasjon: Svak ventilering.

Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom: Bad (leilighet mot vest):

Oppsummering: Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og

det er derfor ikke foretatt hulltaking her. Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk. Det må påregnes renovering av badet.

TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak: Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på

at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Ildsted og varmpumpe. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 24 000 000

Kommunale avgifter

Kr 19 348

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløps gebyr, renovasjon, samt branntilsyn. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 938 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/160/938:

09.03.1962 - Dokumentnr: 1961 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1962 - Dokumentnr: 1962 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11220 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1980 - Dokumentnr: 18346 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:919
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1984 - Dokumentnr: 1294 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Vilhelm Bjerknesv. 96
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1985 - Dokumentnr: 7969 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver Vilhelm Bjerknesv. 69
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 16365 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2021 - Dokumentnr: 989857 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:984
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2021 - Dokumentnr: 1053372 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:918
Bestemmelse om opparbeiding av parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2022 - Dokumentnr: 31478 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1081

24.10.1959 - Dokumentnr: 8952 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:948

07.12.1961 - Dokumentnr: 9526 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:917

14.05.1962 - Dokumentnr: 3543 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:925

28.04.1970 - Dokumentnr: 3004 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:935

01.09.1977 - Dokumentnr: 918449 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:921

16.01.1980 - Dokumentnr: 901252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:920

22.01.1980 - Dokumentnr: 1712 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:919

22.06.1982 - Dokumentnr: 13967 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:971

16.12.1983 - Dokumentnr: 33459 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:984

01.02.1985 - Dokumentnr: 3568 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:980

19.12.1988 - Dokumentnr: 43885 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:990
Eiendommen er utskilt fra:
Gnr 160 bnr 124,938,946,948 og Gnr 12 Bnr 87 og 247 samt
Grensejustering mot Gnr 160 Bnr 925

15.12.1995 - Dokumentnr: 32156 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1037

26.04.2006 - Dokumentnr: 210733 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1058

12.05.2006 - Dokumentnr: 231570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1059

01.01.2020 - Dokumentnr: 1900369 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:938

10.12.2021 - Dokumentnr: 1556877 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1080
Elektronisk innsendt

10.12.2021 - Dokumentnr: 1556893 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1081
Elektronisk innsendt

26.05.1977 - Dokumentnr: 11220 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:922
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.08.2021 - Dokumentnr: 1046915 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2021 - Dokumentnr: 1053372 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:918
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:18
Retten gjelder også utskilte parseller fra disse.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei over til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10520603

Plannavn: Årstad. gne 160 bnr 938, 976 mfl., Slettebakken sør

Ikrafttrådt: 18.02.2016

Dekningsgrad: 87,2 %

PlanID: 10520601

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 897 Mfl., Slettebakken Sør

Ikrafttrådt: 06.11.2014

Dekningsgrad: 12,7

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 10520603

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 87,2 %

PlanID: 10520603

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse 87,2 %, anlegg i grunnen 31,4 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018

Dekningsgrad: 99,9 %

Arealformål i kommuneplanen: - Sentrumsformål,

Byfortettingssone 99,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i

kommuneplanen: H820_4 - Omforming

Slettebakken, 99,9 %.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen: H220_3 -

Vei støy - gul sone, 99,9 %.

Kommunedelplan(er)

PlanID: 9730000

Plannavn: Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås

Dekningsgrad: 99,9 %

Arealformål: - Bygeområde 99,9 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan: Krav om reguleringsplan, 99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 10520600

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 938 og 967 Mfl., Slettebakken Sør

PlanID: 64660000

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 938 Mfl.,

Slettebakken Hovedård

Intensjonen med planen å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse på del av gnr. 160 bnr. 938 m.fl. Det legges videre til rette for frittliggende boligbebyggelse på gnr. 160 bnr. 990. Tiltakene i området skal ivareta hensynet til det historiske veifaret og helhetlige kulturmiljøet ved Slettebakken hovedgård. Planforslaget skal sikre god tilgang til grønstruktur og legge til rette for gode bokvaliteter. Bebyggelsen skal utformes slik at den sikrer høy arkitektonisk og materiell kvalitet i samspill med den historiske bebyggelsen innenfor planområdet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 11.02.2020 med vedlegg.

PlanID: 66340000

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 184 Mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken idrettsby

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 160/1059 - Tilbygg Garasjeuthus anneks til bolig.

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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at 1201 324 1 Hovedbygning, Vilhelm Bjerknesvei 102, Slettebakken Gård 1650-1674 Lystgård er SEFRAK-registrert.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Bolighuset er vedtaksfredet (23.04.1927). Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljøloven. Vedtaksfredninger kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljøloven kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes. Alle inngrep i vedtaksfredete kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning.

Det er ikke anledning til å dispensere for tiltak som innebærer vesentlige inngrep i kulturminnet. Det anbefales at man tar kontakt med statlige myndigheter

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

24 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
600 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 24 000 000,00))

619 140,- (Omkostninger totalt)

24 619 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 619 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

07.06.2024

Vilhelm Bjercknes' vei 102 5081 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
BRA: 294 m²
BRA-i: 273 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 160 BNR: 938

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Vilhelm Bjercknes' vei 102
5081 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/12731>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad (leilighet mot vest)

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her.

Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk. Det må påregnes renovering av badet. TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen.

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. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser. Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over. Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2) Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.

Anbefalte tiltak

Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

Vinduer og dører

Oppsummering

Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmen samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest. Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Noen nye takvinduer (TG 1)

Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2)

Anbefalte tiltak

Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftinger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning). Vedlikehold av karmen må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.

Yttervegger

Oppsummering

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malingslitte flater med vedlikeholdsbehov. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del). TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrert forekomst av borebiller (boremel).
Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon.
Generelt preg av elde/slitasje.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner mot sør: TG 1
Renner mot nord: TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2)
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak

Evt tiltak må søkes om (fredet bygning)

Utstyr på tak

Oppsummering

Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere.
TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.

Anbefalte tiltak

Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning)

Kjøkken: Leilighet mot vest

Oppsummering av overflater og innredning

Registreres fuktskader under vask (TG 2)

Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål.
Opplegg for hvitevarer.
Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Generelt vedlikehold.

Toalettrom

Oppsummering

Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Servant

Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loft.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofachlig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad (leilighet mot øst)

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg.

Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivarettatt.

Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se «overflater» for mer informasjon.

Oppsummering av ventilasjon

Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

10.1.2024

Rapportdato

12.1.2024

Hjemmelshavere

Navn: Johannes Thunes

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Magne Thunes

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Margrethe Sørnes

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Ove Thunes

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaringsdato. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Frøyen

Telefon: 40099909

Firma: Frøyen Takst AS

Epost: thomas@froyentakst.no

Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Harbakke



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggeteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt inspeksjon direkte på tak av sikkerhetsmessige årsaker.

Informasjon om boligen

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102, 5081 Bergen

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 160

Bruksnr: 938

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Slutten av 1700-tallet (opplyst)

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE

Grunnmurer av tørrmurer av naturstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner/laft med trekledning i fasade. Vinduer/ytterdører med uisolerte glass i trekarmer. Etasjeskillere av trebjelkelag/tømmer. Saltak tekket med hollandsk glasert takstein.

OVERFLATER

Leil. Mot vest:

Gulv: Belegg i gang og kjøkken. Fliser på bad. Ellers tregulv, dels malt.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad. Ellers malte flater og dels synlig tømmer.

Tak: Malte flater.

Leil. Mot øst:

Gulv: Fliser på toalettrom og belegg på bad. Ellers tregulv og noe parkett/laminat.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad og toalettrom. Ellers malte flater og tapet.

Tak: Malte flater og noe himlingsplater.

OPPVARMING

Ildsted og varmpumpe. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

VENTILASJON
 Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

OPPSUMMERING

Bygget er fredet og renovering/tiltak vil derfor naturlig være noe begrenset. Det er utført periodisk vedlikehold og dels renovering av enkelte deler av bygget. Generelt bærer bygget preg av elde og slitasje og med videre behov for renovering. Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1700-tallet 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye inngangsdører til leilighet mot øst.	Nei
2023	Montert varmepumpe i leilighet mot vest.	Nei
2023	Skiftet 2stk vinduer mot nord.	Nei
Ca 2018	Nye foringer i pipeløp.	Nei
2017	Utbedret drenering for taknedløp med drenerør til kum.	Nei
2017	Jekket opp deler av langvegg mot nord samt skiftet ut deler av grunnmur.	Nei
2013	Ny taktekkning.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje - Leilighet mot vest	73	73	0	0	0
1. etasje - leilighet mot øst	111	90	21	0	0
2. etasje - Leilighet mot øst	110	110	0	0	0
Totalt m²	294	273	21	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje - Leilighet mot vest	73	73	0	- Entré: 6,4 m ² - Kjøkken: 10,2 m ² - Bad: 2,0 m ² - Spisestue: 20,4 m ² - Stue: 22,7 m ² - Soverom: 10,2 m ² Takhøyde stue: 2,76m	
1. etasje - leilighet mot øst	111	90	21	1,1 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. - Entré/trapperom: 9,2 m ² - Kjøkken: 10,8 m ² - Hall/kontor: 15,6 m ² - Tv-stue: 17,6 m ² - Stue: 33,4 m ² Takhøyde stue: 2,83m	- Bod med egen inngang: 20,6 m ²
2. etasje - Leilighet mot øst	110	97	13	3,4 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. - Trapperom/gang: 11,4 m ² - Bad: 4,6 m ² - Soverom 1: 9,8 m ² - Soverom 2: 6,0 m ² - Gang: 6,4 m ² - Omklede/rom/gang: 7,5 m ² - Soverom 3: 16,2 m ² - Gang mot vest: 6,8 m ² - Værelse (eldre kjøkkenrom): 5,4 m ² - Stue: 21,3 m ² Takhøyde vaterhimling: +/- 2,30m	- Bod 1: 3,9 m ² - Bod 2: 8,7 m ²
Totalt m²	294	260	34	1,6 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen.	
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. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Tørrmur av naturstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser. Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over. Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2) Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Tørrmur av naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover normal slit/elde.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Uinnredet kjeller (ikke målbar areal grunnet lav takhøyde).	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Uisolerte vinduer/ytterdører med glass i trekammer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet (noe usikker alder på disse). Ellers flere originale vinduer (mulig de er skiftet etter byggeår, men dette er uvisst).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmen samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest. Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Noen nye takvinduer (TG 1) Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftinger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning). Vedlikehold av karmen må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Eldre bordkledning med stedvise utskiftinger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet kledning på arker ifm ny takteking. Ellers er det skiftet stedvise kledningsbord ved behov.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malingslitte flater med vedlikeholdsbehov. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del). TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Registrert forekomst av borebiller (boremel). Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon. Generelt preg av elde/slitasje. TG 2 pga alder/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner mot sør av metall (nyere renner skiftet ifm ny takteking). Mot nord er det innebyggede renner med beslag av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner mot sør ifm ny takteking (Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.)	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner mot sør: TG 1 Renner mot nord: TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2) Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga alder/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Evt tiltak må søkes om (fredet bygning)	

6.10 Taktekking

Type tekking	Annet
Hollandsk glasert tegl.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Selve taksteinen fremstår i normalt god stand. Ikke registrert synlige avvik ved besiktigelse fra bakkeplan.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere. TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning)	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Tegl med nyere innvendige pipeløp.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Ildsteder i begge leiligheter.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

6.14 Kjøkken: Leilighet mot vest

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

Registreres fuktskader under vask (TG 2)

Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål.
Opplegg for hvitevarer.
Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Generelt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.15 Kjøkken: Leilighet mot øst

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre innredning med malte fronter og vaskebeslag av stål.
Opplegg for hvitevarer.
Funksjonell stand men behov for noe vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Servant	
Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2) Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Kombinasjon av støpejern og plast/pvc. Synlig lufting med plastrør på loft.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er lagt opp avløpsrør av plast til bad i leilighet mot øst.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil på loft. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder). For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere stoppekran og reduksjonsventil i kjeller mot vest. Ellers eldre vannrør av kobber i hele boligen.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder.	

6.21 Elektrisk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringsskap er skiftet ut i nyere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert mot øst i 2016 og 2023 i leilighet mot vest.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.23 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Plassert i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
261 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover hva som kan forventes med hensyn til alder.
Tilfredsstill ikke dagens krav.**6.25 Våtrom: Bad (leilighet mot vest)****Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? Ja

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her.

Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk.
Det må påregnes renovering av badet.
TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.**Anbefalte tiltak**

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000**6.26 Våtrom: Bad (leilighet mot øst)****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Pusset opp tidlig 1990-tallet.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**Fallforhold:
10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg.
Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivarett.Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder.
TG 2 pga alder/slitasje.**Anbefalte tiltak overflater**

Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Se «overflater» for mer informasjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal brukslitasje på innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilering stopper på kaldtloft, uten utkast mot det fri.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt grunnet vegger av stående plank med økt risiko for skader ved hulltaking. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Krypjkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Vilhelm Bjerknæs' vei 102

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Sletten snuplass Linje 5, 84	3 min	0.2 km
🚶 Slettebakken Linje 1	7 min	0.6 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min	6.4 km
✈ Bergen Flesland	18 min	

Skoler

Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 94 elever, 4 klasser	14 min	1.1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 405 elever, 24 klasser	14 min	1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 218 elever, 10 klasser	19 min	1.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 496 elever, 39 klasser	25 min	1.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 423 elever, 17 klasser	16 min	1.2 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	19 min	1.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	24 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

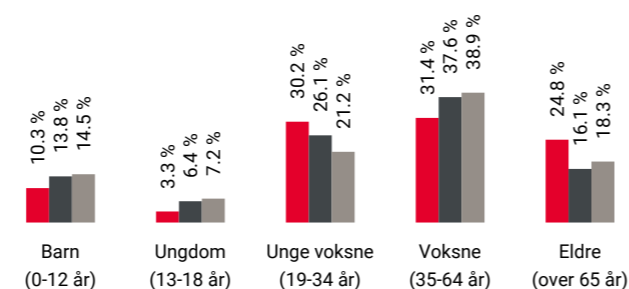
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Slettebakken	1 929	1 113
■ Bergen	265 933	136 695
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tveitevannet barnehage (0-5 år) 17 barn	2 min	0.2 km
Bjerknæssparken barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min	0.4 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 ...) 100 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Meny Fantoft PostNord	9 min	0.7 km
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	13 min	0.8 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



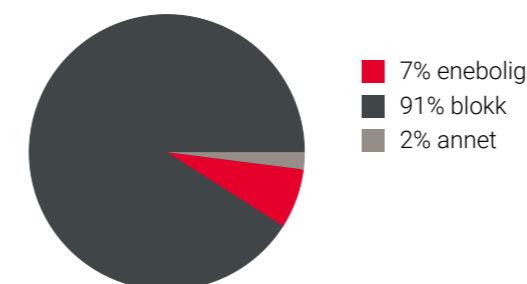
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Fantoft idrettshall Aktivitetshall, squash	9 min	0.6 km
⚽ Slettebakken grusbane Aktivitetshall, fotball	9 min	0.7 km
🧗 Fantofthallen klatre- og Tr.senter	8 min	
🎾 Bergen Tennis Arena Treningssenter	12 min	

Boligmasse



«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikke er midt i byn.»

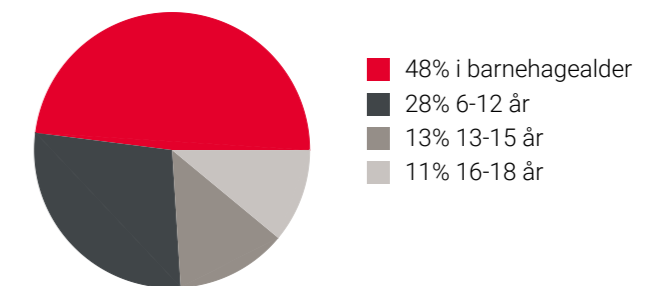
Sitat fra en lokalkjent



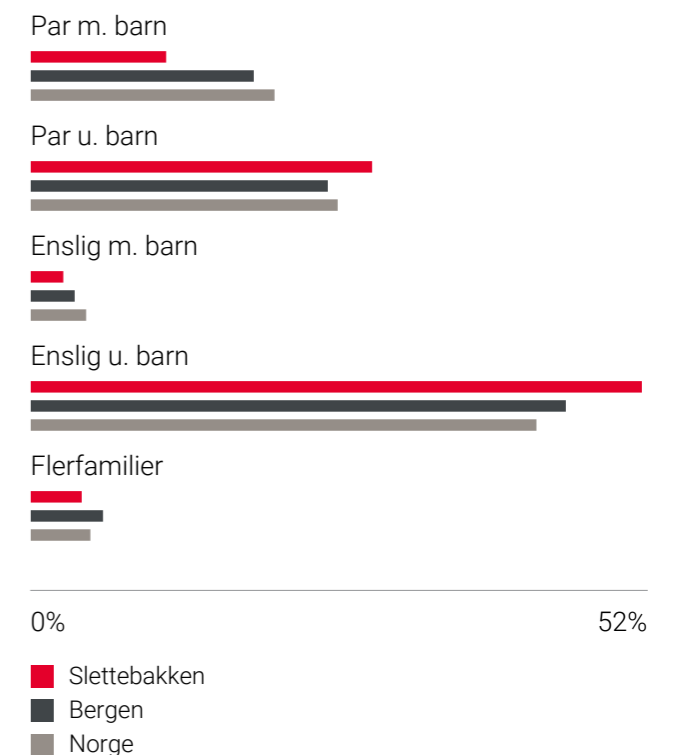
Varer/Tjenester

🛒 Sletten Shoppingsenter	14 min
🏪 Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

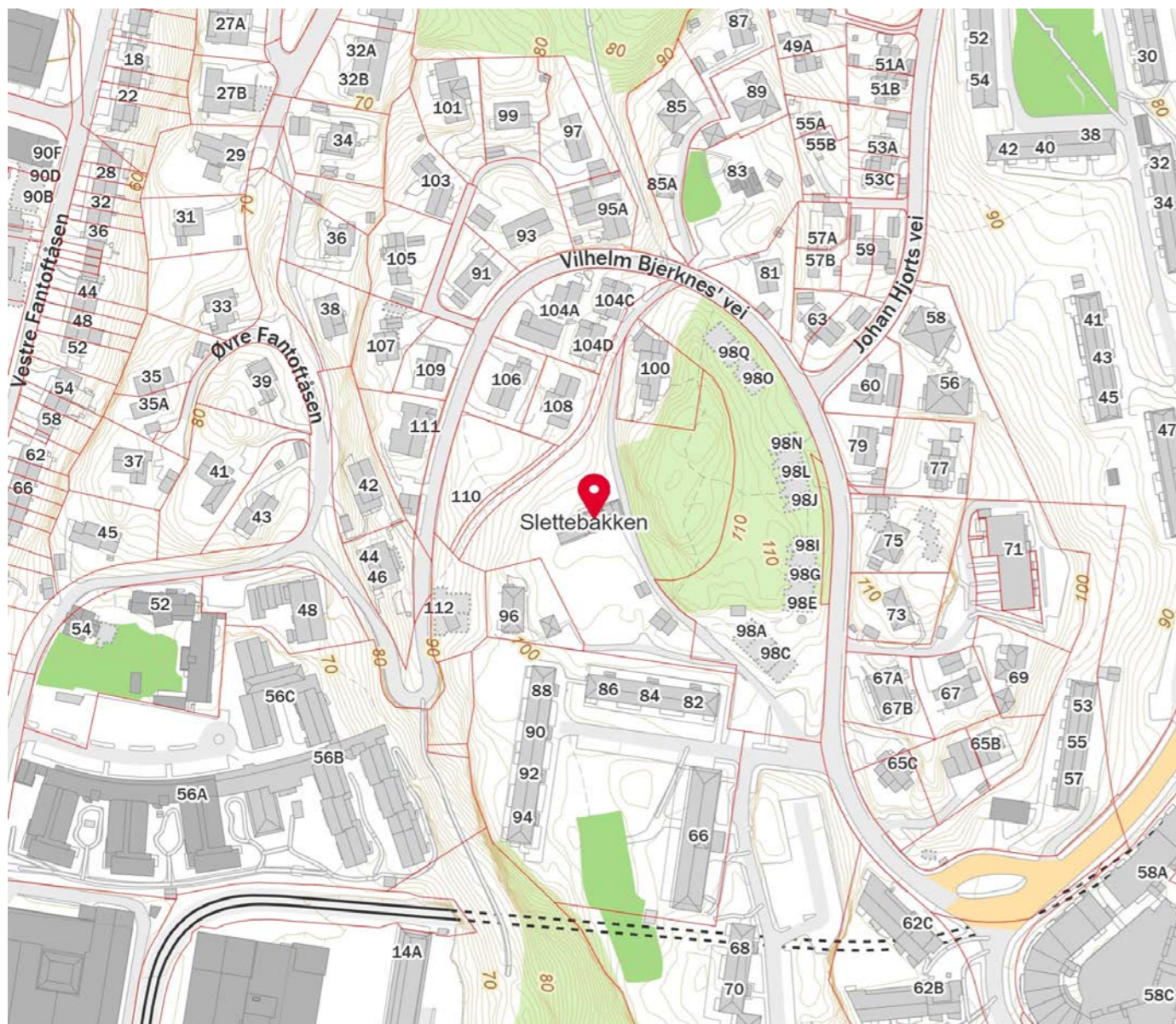
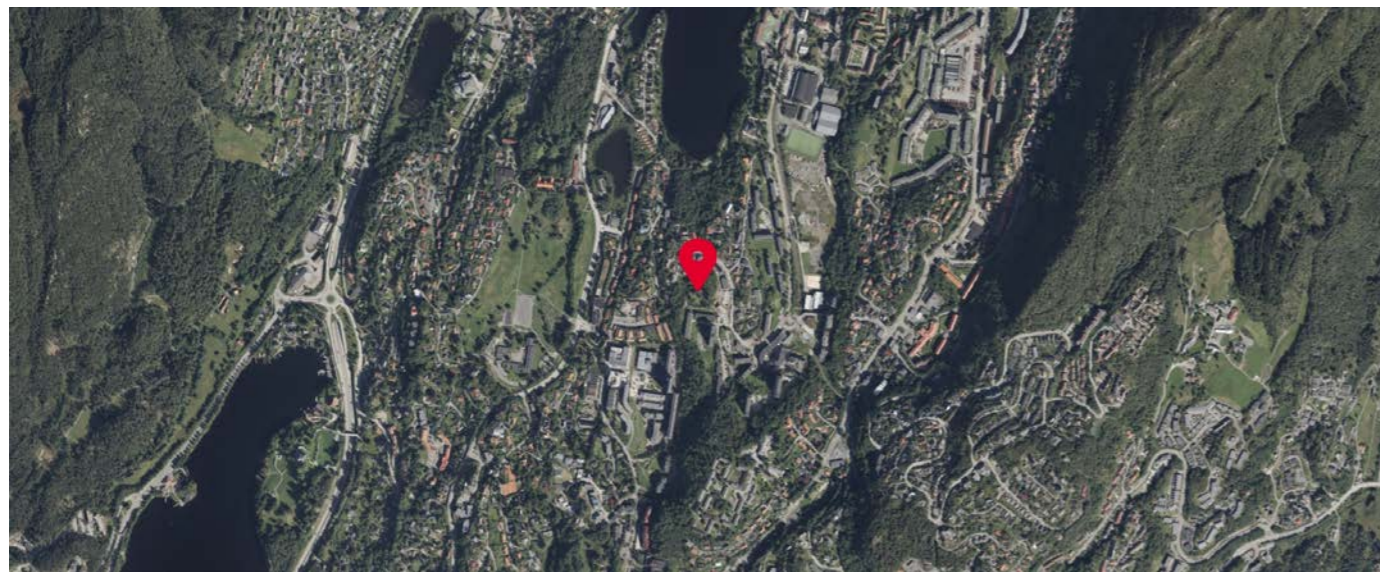


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

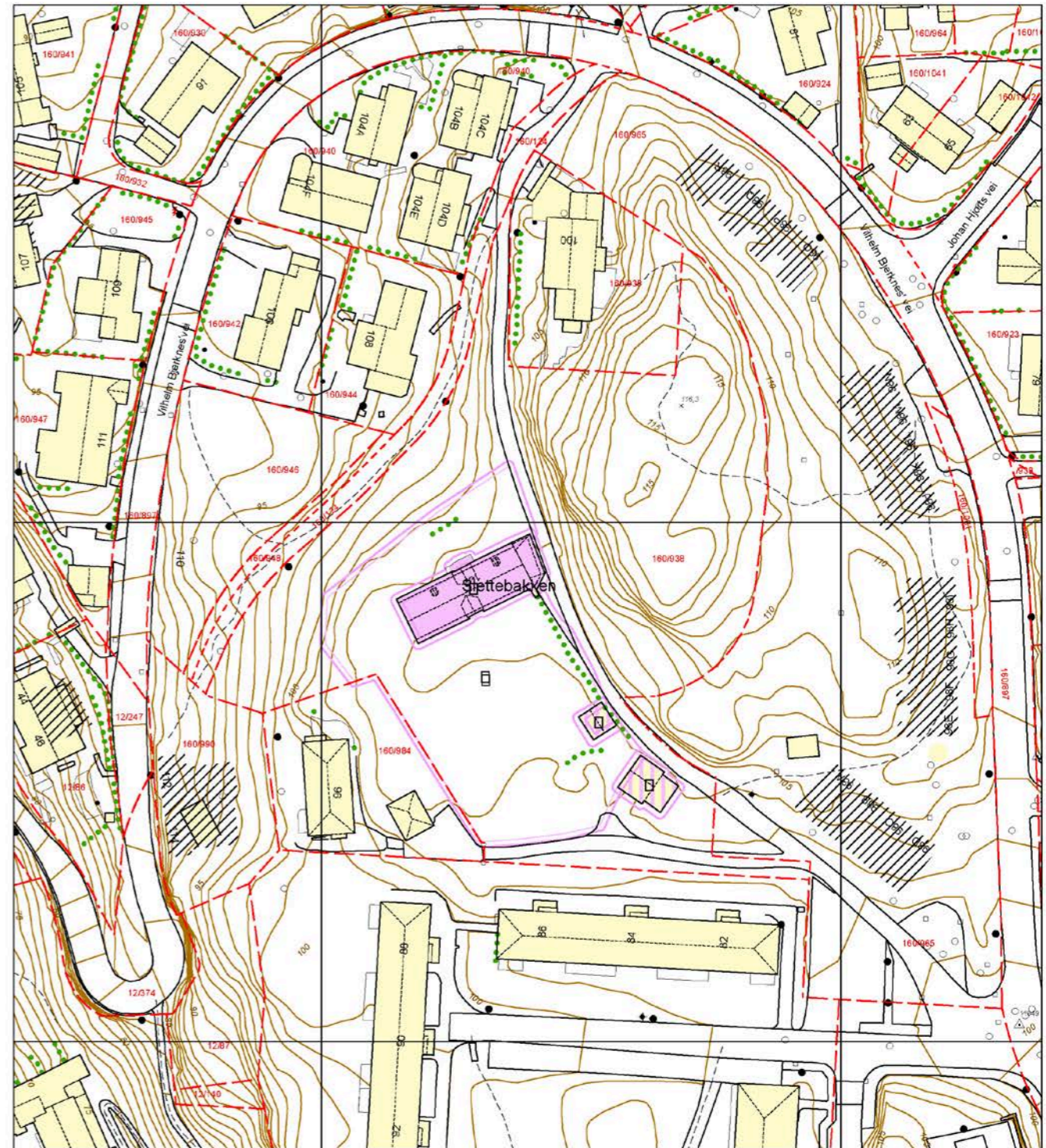


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 12.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/938/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102



Bygning, tak Terrasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

Bygningsnummer i Matrikkel	Navn på objekt	Dato for inspeksjon
	LÅVE - Slettebakken hovedgård	24.10 og 07.11.2014
Registrert av	Person(er) tilstede under inspeksjonen	Værforhold under analysen
Endre Sten Nilsen, Per Ivar Nyhammer	Endre Sten Nilsen, Per Ivar Nyhammer og Johannes Thunes (24.10.2014)	

SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD

NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner Tilstandsanalyse av fredete bygninger og verneverdige byggverk



Det henvises til NS 3451 Bygningstabelen for koder og informasjon. Se også Byggforskeren, Byggforvaltning, nr. 700.305

Beskrivelse		Tilstand		Risikovurdering og anbefalinger			I	
Objekt kode NS	Bygningstid	Beskrivelse av bygningstid (materialer, konstruksjon og plassering)	Foto	Beskrivelse av tilstand	TG	Mulige årsaker/konsekvenser	Anbefalte tiltak	KG / TK
2	BYGNING							
20	Bygning generelt							
		Huset er oppført i flere perioder, men med en hovedbygning ca 1780. Huset har to kjellere. Grunnmur i gråstein. Vegger i laft, yttervegger i liggende panel. Huset er på en etasje samt innredet loft. Skillevegger i første etasje i laft. I andre etasje panel. De fleste dører og vinduer fra 1780. En mengde beslag og detaljer er bevart. Spesielt rokokkosalen i andre etasje med komplett veggfast interiør er verdifull. Det finnes opprinnelig veggmalier og tapeter under nyere lag med plater.		Visuelt virker mange mange av overflatene i bygningene gamle og slitte. Grunnmuren er i bevegelse, men resten av de konstruktive delene av huset virker å være generelt gode. Vi har ikke gjort inspeksjoner av de bærende konstruksjoner i veggene. Det er to steder deformasjon. Over vinduene mot sør i salen og i søndre vegg i gangen. Flere taksperer, sutak og takstein er skiftet.	TG 3	Utsklidning av grunnmur kan føre til store skader på bygningen. Beboerne i den vestre delen av huset opplyser om at gulvet i 2010 var skjevt og at det har forverret seg siden dette.	midlertidig støttekonstruksjoner for grunnmur. Mur opp grunnmur på nytt.	KG 3 / TK 3
21	Grunn og fundamenter, generelt	Naturstein, murt med mørtel. Kalket og malt		Svært kritisk. Setninger, manglende vedlikehold / aldersslitasje. Grunnmuren er antagelig fra før 1780. Det utarbeids egen rapport.	TG 3	Setninger. Fare for utsklidning. Deler av huset kan kollapse	Sikre mur midlertidig. Demontere for så å mur opp mur på nytt med orginalstein.	KG 3 / TK 3
	Drenering	Usikker						

Utskriftsdato: 30.10.2015

Side 1 av 4

534873 Tilstandsregistrering boligen

SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD

NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner Tilstandsanalyse av fredete bygninger og verneverdige byggverk



Det henvises til NS 3451 Bygningstabelen for koder og informasjon. Se også Byggforskeren, Byggforvaltning, nr. 700.305

Beskrivelse		Tilstand		Risikovurdering og anbefalinger			I	
Objekt kode NS	Bygningstid	Beskrivelse av bygningstid (materialer, konstruksjon og plassering)	Foto	Beskrivelse av tilstand	TG	Mulige årsaker/konsekvenser	Anbefalte tiltak	KG / TK
22	Bæresystemer							
		Laftet tømmer, ikke tilgjengelig. Synlig i et hjørne i leilighet mot vest.		Middels. Storstuen har setninger over vinduer.	TG 1 + TG 2	Angret av stripet borrebille. Mulig råteskader. Deformasjon av vegg. Synlig laftevegg er i god tilstand.	Øke varmen i huset. Fjerne fukt. For vinduene bør det sjekkes om det er råte i overgang bjelke/taksperr	KG 2 / TK 2
23	Yttervegger	Laftet tømmer, lekter og liggende kledning. Varierende alder og kvalitet på kledning. Noe kledning er nylig skiftet mot sør. Det er store del opprinnelig kledning. Kroker etter etter vinduskodder.		Middels.	TG 1 + TG 2	Angret av stripet borrebille. Mulig råteskader. Deformasjon av vegg	Øke varmen i huset. Fjerne fukt. Skifte minst mulig av opprinnelig kledning. Males.	KG 2 / TK 2
23	Vinduer og dører/porter							
24	Bærende innervegger	Laftet tømmer, stående panel		Middels, vegger er originale. Vegg i gang er delvis deformert. De fleste veggene er dekket med tapet og gjør det vanskelig å se endelig tilstand. I gang på loftet er panelt frilagt og er i god stand. Flere vegger har under andre tapeter og plater original tapet fra 1780-1800. Eldre dekor på minst en vegg	TG 1	En del vegger er skadet av Stripe borrebille. Deformasjon av vegg	Øke varmen i huset. Fjerne fukt. Beholde de plater og taper. Evt legge nye plater / maling på de nyere lag. Skal opprinnelige tapeter hentes fram må dette gjøres av fagpersoner.	KG 2 / TK 2

Utskriftsdato: 30.10.2015

Side 2 av 4

534873 Tilstandsregistrering boligen

SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD

NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner Tilstandsanalyse av fredete bygninger og verneverdige byggverk



Det henvises til NS 3451 Bygningsdelstabellen for koder og informasjon. Se også Byggforskeren, Byggforvaltning, nr. 700.305

Beskrivelse				Tilstand		Risikovurdering og anbefalinger			I
Objekt kode NS 3451	Bygningsdel	Beskrivelse av bygningsdel (materialer, konstruksjon og plassering)	Foto	Beskrivelse av tilstand	TG	Mulige årsaker/konsekvenser	Anbefalte tiltak	KG / TK	
25	Dekker	Bjelkelag i tre mellom kjeller, terreng og første etasje. Bjelkelag i tre mellom første og andre etasje		virker god, men det er ikke gjort grundig inspeksjon. Originale gulv, lite knirk og svikt i gulvene	TG 1	isolering og varme fra underside kan føre til endret kondenspunkt. I nordvestre hjørne av huset er grunnmur i bevegelse og og bjelkelag må sammen med grunnmur jekkes og tilpasses.	Vedlikehold og jevnlig visuell kontroll der dette er mulig.	KG 1 / TK 1	
26	Yttertak	Sutak. Ingen takpapp / membran		God. Nylig skiftet	TG 0	ingen tiltak nødvendig	ingen tiltak nødvendig	KG 0 / TK 1	
	Taktekking	Tekket med sort glassert takstein.		God. Nylig skiftet	TG 0	ingen tiltak nødvendig	ingen tiltak nødvendig	KG 0 / TK 1	
	Gesimser, takrenner og nedløp								

Utskriftsdato: 30.10.2015

Side 3 av 4

534873 Tilstandsregistrering boligen

SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD

NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner Tilstandsanalyse av fredete bygninger og verneverdige byggverk



Det henvises til NS 3451 Bygningsdelstabellen for koder og informasjon. Se også Byggforskeren, Byggforvaltning, nr. 700.305

Beskrivelse				Tilstand		Risikovurdering og anbefalinger			I
Objekt kode NS 3451	Bygningsdel	Beskrivelse av bygningsdel (materialer, konstruksjon og plassering)	Foto	Beskrivelse av tilstand	TG	Mulige årsaker/konsekvenser	Anbefalte tiltak	KG / TK	
28	Trapper, balkonger	Innvendig trapp. Ikke original plassering. Antakelig fra slutten av 1800-tallet. Nåværende trapp er dokumentert i tegninger fra 1922		God, rekkverk er noe løst på loft. Håndløper mangler	TG 1			KG 1 / TK 1	

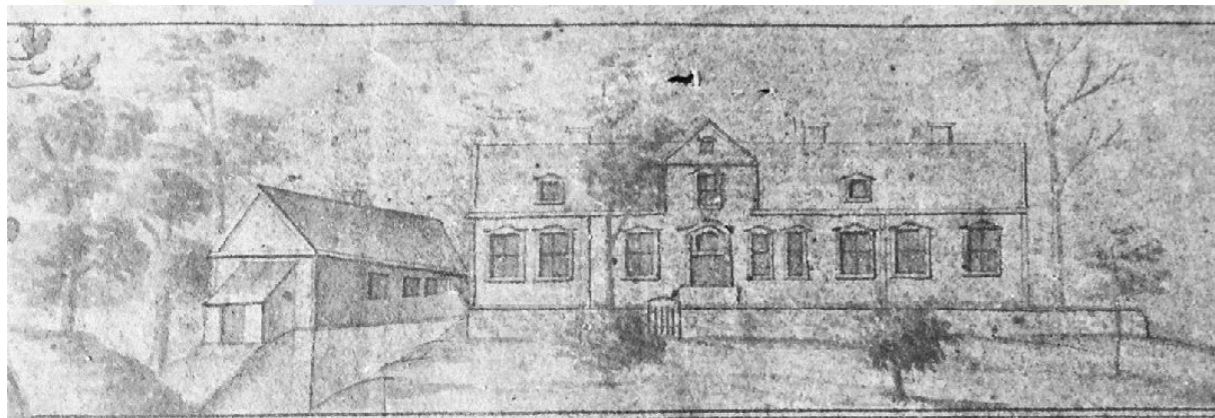
Utskriftsdato: 30.10.2015

Side 4 av 4

534873 Tilstandsregistrering boligen

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Eiut AS
Rapporttittel:	Kulturminnedokumentasjon Slettebakken hovedgård
Utgave/dato:	1 / 12. aug. 2016
Arkivreferanse:	-
Oppdrag:	535246 – Reguleringsplan Slettebakken hovedgård
Oppdragsleder:	Katrine Bjørset Falch
Fag:	Plan og urbanisme
Tema:	Kulturminner
Skrevet av:	Kjersti Ingolvsdotter Vevatne
Kvalitetskontroll:	Astrid Storøy
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no



"... strax ovenfor Tveitevandet, ligger Gaarden Slettebakken, hvor man finder en smuk Kjøbstæds-Bygning, nogen Løvskov og en behagelig Udsigt over den hele Dal indtil Byen"

(Typografisk Statistisk Samling No 2, 1779)

Eiut AS

Kulturminnedokumentasjon Slettebakken hovedgård

Utgave: 1

Dato: 2016-08-30

FORORD

Asplan Viak er engasjert av EIUT AS for å utarbeide en kulturminnedokumentasjon i forbindelse med reguleringsplan for Slettebakken hovedgård.

Kulturminnedokumentasjonen er utført av Asplan Viak AS. Arkeolog Kjersti Ingolvsdotter Vevatne har vært temaansvarlig og utført arbeidet med temarapporten. Endre Sten Nilsen har stått for deler av utredningen. Planområdet er befart. Sivilarkitekt Astrid Storøy har utført kvalitetssikring av dokumentasjonen.

Bergen 15.08.16

Oppdragsleder
Kjersti I. Vevatne

Kvalitetssikrer
Astrid Storøy

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1	Bakgrunn.....	4
1.2	Intensjon med planforslaget	4
2	Mål og metode	5
2.1	Mål og metode	5
2.2	Influensområdet	5
3	Kulturminner og kulturmiljø i planområdet - Slettebakken og bydelen.....	5
3.1	Kjente kulturminneobjekt i databaser og register	5
3.2	Generell kulturhistorisk bakgrunn	6
4	Gjennomgang av bygninger og anlegg i planområdet.....	13
4.1	Våningshuset	14
4.2	Uthus (vedbod).....	19
4.3	Vognskjul	20
4.4	Løe (revet)	22
4.5	Skur (rives).....	23
4.6	Hagen	24
4.6.1	Grusvei / asfaltvei – del av Slettebakksveien og del av Vilhelm Bjerknesvei....	26
4.6.2	Gangvei og allé – del av Slettebakksveien	27
5	Kulturminner og kulturmiljø i influensområdet	32
6	Verdivurdering og oppsummering.....	33
7	Litteratur og kilder.....	35

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1 Bakgrunn

De sentrale grunneierne innenfor planområdet har gått sammen om å utarbeide reguleringsplan for planområdet med tanke på å utvikle deler av området til boligbebyggelse. Området, betegnet som Slettebakken hovedgård, ligger sentralt plassert mellom senterområdene for Fantoft og Slettebakken i et godt etablert boligstrøk med kort gangavstand til bybanestopp i begge de nevnte senterområdene.

1.2 Intensjon med planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger i deler av planområdet. Innenfor plangrensen finnes det store kulturminneverdier, bl.a. et fredet lysthus oppført på slutten av 1700-tallet. Det er et mål for planforslaget å sikre og bevare bygget med tilhørende hageanlegg og uthus. Det er også grønne interesser innenfor planområdet, da særlig kollen som ligger mellom hovedgården og Vilhelm Bjerknes vei. Det nye byggeområdet er derfor lagt på østsiden av kollen, trukket ut mot vegen. Dette gjøres for å bevare så mye av kollen som mulig slik at den fortsatt kan være en grønn lunge i nærområdet, og en buffer til den historiske bebyggelsen.

Det vises til planbeskrivelsen og plankart for utfyllende opplysninger om planen.

Slettebakken gård ble i 1927 fredet. De senere år er det gjort en presisering av fredningsvedtaket der det går fram at hovedbygningen, uthus og vognskjul er fredet (Askeladden ID 87158-1, 3 og 4). Fredningen omfatter eksteriør og interiør i bygningene, og inkluderer hovedelement som planløsning, konstruksjon, materialbruk og overflatebehandling, i tillegg til detaljer som vindu, dører, gerikt, listverk, ildsteder og fast inventar. Hage, veier og steingarder er ikke fredet.

2 MÅL OG METODE

2.1 Mål og metode

Hovedmålet med kulturminnegrunnlaget er å skaffe kunnskap om kulturhistoriske verdier i plan- og influensområdet, slik at dette kan legges til grunn ved utforming av reguleringsplanen. Kulturminnedokumentasjonen omfatter en sammenfatning av de opplysninger det er offentlig tilgang på som gjelder Slettebakken hovedgård og omkringliggende kulturmiljø.

Planområdet og boligen er befart og fotografert utvendig og innvendig. Historiske kart og bilder har vært viktig som kilde i denne rapporten. Fotografier uten oppgitt kilde er tatt av Asplan Viak.

2.2 Influensområdet

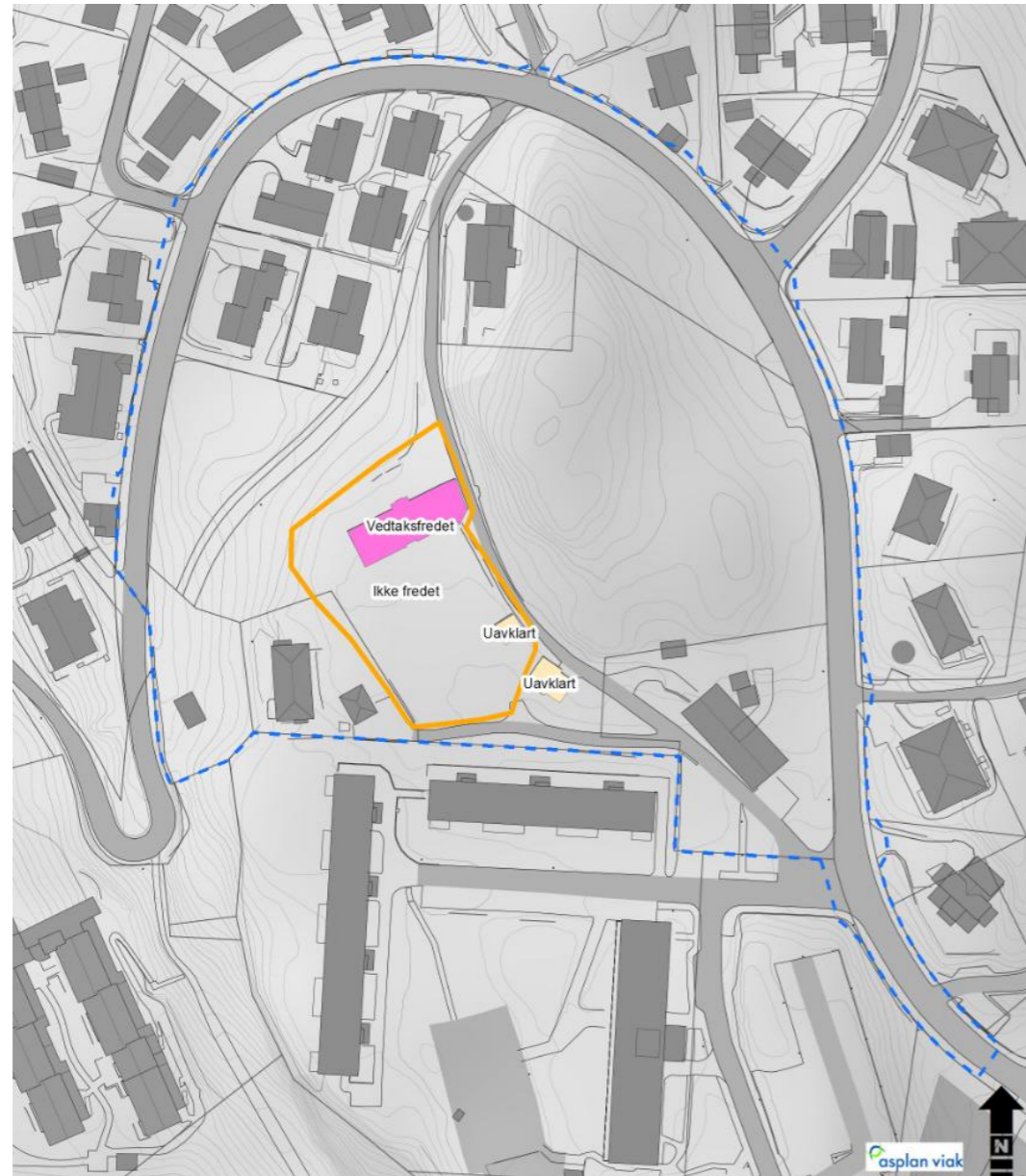
Områder der man venter at kulturminner og kulturhistoriske verdier kan bli påvirket direkte eller visuelt av reguleringsplanen, er definert som influensområde. Influensområdet blir påvirket blant annet av tiltakets lokalisering og utforming, visuelle sammenhenger, vegetasjon og landskap.

3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ I PLANOMRÅDET - SLETTEBAKKEN OG BYDELEN

Slettebakken er et område i Årstad bydel, beliggende i østsiden av Bergensdalen og 5 km. sørøst for Bergen sentrum. Slettebakken er først og fremst et viktig boligområde i Bergen, dominert av eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Årstad var egen kommune fram til 1916 da den ble innlemmet i Bergen kommune.

3.1 Kjente kulturminneobjekt i databaser og register

Innenfor plangrensen ligger det fredete hovedhuset på Slettebakken gård. I tillegg er hagen registrert som ikke fredet. Det er også kartfestet et uthus og et vognhus som har uavklart vernestatus. To av byggene er også registrert i SEFRAK. I tillegg er driftsbygningen, lengst til venstre i kartet under, registrert i SEFRAK. Dette bygget er nylig revet.



Figur 1. Kartet viser grense for reguleringsplanen med kulturminner slik de er oppført i Askeladden, nasjonal database for kulturminner. Vernestatus for objektene er påført. Merk at det er gjort en presisering av ferndingsvedtaket, og uthusene er også fredet. Vernestatus i Askeladden er ikke oppdatert.

3.2 Generell kulturhistorisk bakgrunn

Slettebakken er å anse som et av de større lyststedene i Bergen. Gården ble dyrket opp som plass under Natland, og ble kjøpt av borgermester Lars Søfrensson i 1668. Eier fra 1783 til 1813 var den bergenske borgeren og embetsmannen Hillebrand Harmens. Han eide også nabogårdene Fantoft og Storetveit.

Lystgårder ble vanlig i løpet av 1700-tallet, og de var eid av de rikeste i byene. På lystgårdene kunne overklassen trekke seg tilbake til selskapelighet, hageliv og ro. Blomstringstiden for lystgårdene var fra midten av 1700-tallet til midten av 1800-tallet. Hovedhusene lå ofte markant til i landskapet; gjerne på en høyde med vidt utsyn, eller på kanten av et platå – slik tilfellet er for Slettebakken. Lystgårdene hadde planlagte hager. På 1700-tallet var de gjerne små og symmetriske med fransk påvirkning. På 1800-tallet ble hagene mer naturpreget. Johan F.L. Dreier har gjengitt lystgården og hagen på Slettebakken i et prospekt fra 1808 (se illustrasjonen under).

Hovedhuset som står på Slettebakken i dag skal ha bli bygd av Hillebrand i 1786. Sønnen Christopher overtok etter farens død, og eide Slettebakken til sin død i 1829. Høker Svend Ruus overtok gården samme år, og skal ha modernisert hovedhuset. Huset fikk da portal med buet rokokko-omramming og dørbblad i tidlig empiriestil (Kilde: Bergen Byleksikon).



Figur 2. Prospekt av Dreier 1808. Hovedhuset sentralt i bildet. Til venstre sees Slettebakkveien som fortsetter inn i Fana herred. I venstre bildedel ligger Fantoft gård og til høyre Storetveit. Nordåsvannet i bakgrunnen.

Fra midten av 1800-tallet ble det drevet ordinær gårdsdrift på Slettebakken. Årstad matrikelkommisjonen av 1867 beregnet gårdenes størrelse og avling for å kunne anslå verdi og skyld. Slettebakken gård hadde ifølge protokollen 10 mål åker og 170 mål england: 110 mål var godt england, 40 mål middels og 20 mål «slet» england. Årlig «utsæd» var 25 tønner havre, 25 tønner poteter og 2990 «Boger Hø, Haa og Halm». På gården var det registrert 17 ½ kyr og to hester. Det som gården hadde av skog, ble brukt til ved. Jorda var

middels godt dyrket, men ble karakterisert som «Tungbrugt», «Grundlændt», og gården hadde lang vei til byen. Dette reduserte verdien, som kommisjonen anslo til 4340 spesidaler. Av de til sammen 78 eiendommene i kommisjonens oversikt, var det likevel bare fem bruk som hadde høyere verdi: Solheim, Krohnsminde, Kronstad, Haukeland og Årstad. Til sammenligning var Landås anslått til en verdi på 3740 spesidaler (Kilde: Bergen byarkiv, nettoppslag om Slettebakken).

Veien forbi lyststedet - Slettebakksveien - skal ha blitt bygd av Lars Søfrensson som overtok i Slettebakken i 1668. Det antast at veien var kjørbær på slutten av 1700-tallet. Slettebakksveien ble en av hovedårene inn mot Bergen fra sør, og gikk forbi gårdene Fridalen, Langhaugen og Fageråsen, og videre ned mot Tveitevannet. Derfra gikk den opp til Slettebakken, delvis parallelt med dagens Vilhelm Bjerknesvei.



Figur 3. Utsnitt av kart fra 1772 der Slettebakken er vist med symboltegn for "Store Gaarde". Forbi gården går en vei inn mot Bergen. Bergen by ligger til høyre i kartet. Kilde: Statens kartverk.

I de eldste kartene der detaljer er synlig, ser man at veien svinger seg rundt Slettebakken gård. Det eldste løpet for veien gikk rundt hele tunet, som vist på kartutsnitt under.



Figur 4. Detalj fra kart tegnet av kaptein J. Thodal. Kartet er datert 29. september 1784. Oppbevares av Magne Thunes.



Figur 5. Utsnitt av kart over Årstad fra 1921 med Slettebakksveien tegnet med grønt. Man ser at hovedveien ikke er tegnet rundt sløyfen forbi selve tunet. Arkiv etter Oppmålingsvesenet, Bergen Byarkiv.

I løpet av 1800-tallet ble det anlagt vei nordover fra tunområdet. På 1950-tallet ble Vilhelm Bjerknesvei bygget for å delvis erstatte den gamle Slettebaksveien. Bare mindre rester av gamle Slettebakksveien finnes i dag.

Utbyggingen av området rundt Slettebakken begynte på 1930-tallet, men skjøt for alvor fart etter krigen. Området endret seg fra å være åpne landbruksareal til å bli moderne boligområder.

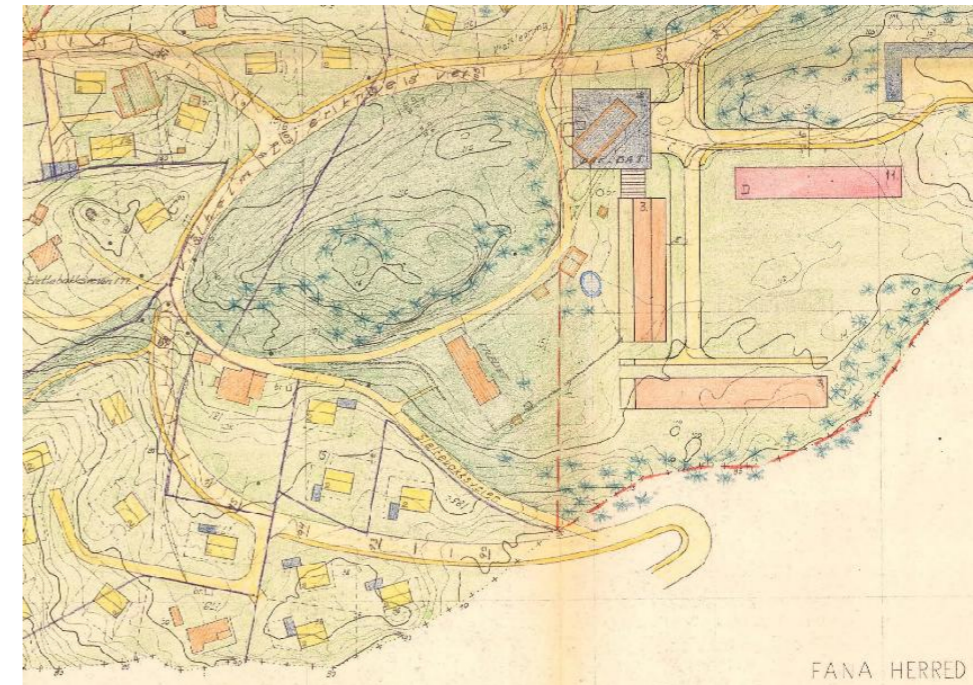


Figur 6. Flyfoto over Slettebakken, 1951. Kilde: Bergenskart.no



Figur 7. Flyfoto som viser Slettebakken gård i 1961. Nye boligblokker er reist øst for lystgården. Widerøe's Flyveselskap A/S. Bildesamlingen UiB.

I 1959 skjøt den store utbyggingen på Slettebakken fart. I løpet av relativ kort tid ble området endret fra å være jordbruksland til å bli en ny bydel med flere høy- og lavblokker sør og nordøst for planområdet og mer villabebyggelse øst, nord og vest for planområdet.



Figur 8. Utsnitt av kart som viser forslag til reguleringsplan for Søre Slettebakken. Kartet er fra 1955 med korrigeringer i 1958. Sentralt ser man hovedhuset på Slettebakken markert med "fredet". Hagedammen ved vognskjulet er vist. Kilde: Bergen Byarkiv.

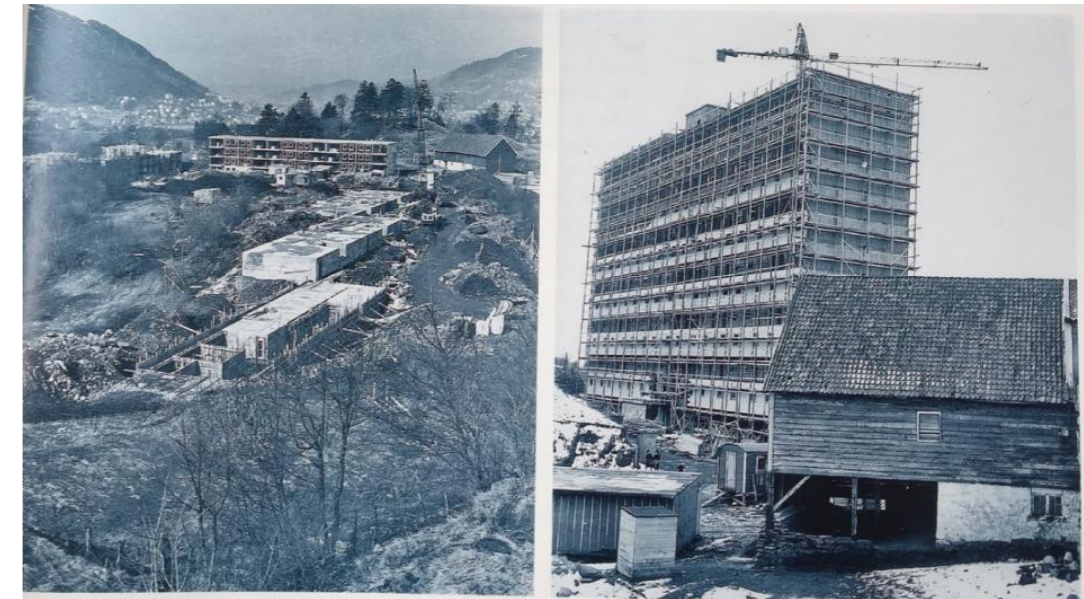
Den søndre delen av Slettebakken var det siste store sammenhengende boligområdet som ble bygd ut i gamle Årstad kommune. Her ble tomteutnyttelsen langt høyere enn i de andre boligstrøkene på Slettebakken. Området søndre Slettebakken omfatter området på østsiden av Vilhelm Bjerknesvei, fra Tveitevannet i nord til kommunegrensen mot Fana i sør og vest. I reguleringsplanen for Slettebakken var det her planlagt lav bebyggelse, men i 1955 og 1956 ble det vedtatt nye planer for området som økte utnyttelsen betraktelig. Det var fortsatt bolignød i Bergen og bystyret ønsket flest mulig boliger til en lavest mulig pris. De gikk derfor inn for å bygge tettere og høyere enn det som var planlagt i reguleringsplanen fra 1950. På platået sør for Slettebakken gård skulle det plasseres fem mindre punkthus, mot bygrensen til Fana fire høye høyblokker og langs Vilhelm Bjerknesvei skulle det bygges tre og fireetasjes boligblokker i tun.



Figur 9. Vilhelm Bjerknes vei. Blokkene reiser seg på Slettebakken. Helt i venstre billedkant ser vi låven som tilhørte Slettebakken hovedgård, denne er nå revet. Widerøe's Flyveselskap A/S. Billedsamlingen UiB.

Det var også planlagt forretningshus, barnehjem og kirke. Plasseringen av punkthusene og høyblokkene på toppen av platået vakte protester. Mange mente at utbyggingen ville føre til at det både strøket og den vakre utsikten fra Birkelundstoppen ville bli ødelagt.

Detaljreguleringsplanen ble vedtatt i 1959 og det ble nå bestemt at boligtalet skulle økes til 735 leiligheter, noe som var en fordobling i forhold til planene de opprinnelige planene. Dette ble imidlertid redusert til 680 leiligheter. Søndre Slettebakken boligblokker ble reist på rekordfart og sto ferdig i 1961. Utbyggere var B.O.B. og arkitekter var firmaet Aall og Løkeland. Blokkene på toppen av Vilhelm Bjerknesvei ble reist av Vestbo og sto ferdig i 1961-65.



Figur 10 faksimile av side 49 fra "Her bygger vi" fra 2006 av Jo Gjerstad. Bildene viser utbyggingen på Slettebakken. I bilde til venstre ligger våningshus, vognskjul og vedbod skult bak blokken på tre etasjer. Bilde til høyre viser låven som nå er revet.

4 GJENNOMGANG AV BYGNINGER OG ANLEGG I PLANOMRÅDET

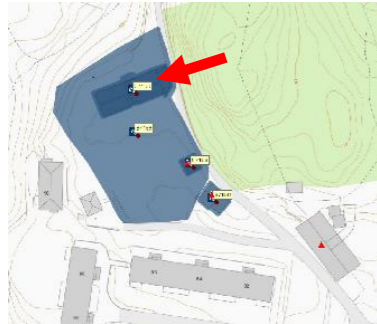
I dag består anlegget av hovedbygningen fra 1783, som sannsynligvis inneholder deler fra et eldre hus, samt et vedskjul og et vognhus. Disse to siste er trolig fra tidlig 1800-tallet. I tilknytning til anlegget er det også store tørrmurer rundt den opprinnelige hagen. Det har vært en hagedam i sørlig ende, men den er nå borte. Veien langs den østlige delen av anlegget er en rest av den opprinnelige Slettebakkveien. Det samme gjelder deler av gangveien som ligger nord for anlegget. Hovedbygningen ble fredet i 1927.

Gården var i drift frem til 1960-tallet. Det var fram til 1990-tallet hester på gården. Låven fra slutten av 1800-tallet var svært skadet av stripet borrebille. Etter skader som følge vinterstormen Nina ga kommunen pålegg om rivning. Driftsbygningen ble revet i 2015.

Hovedbygningen er godt dokumentert gjennom oppmålingstegninger fra 1926, senere tilstandsvurderinger og artikler i ulike publikasjoner blant annet i Eldre Bergens-arkitektur II og Bergenske Lyststeder av Bjørn Trumphy. Hordaland fylkeskommune ved fylkeskonservatoren laget i perioden 2010 til 2012 en gjennomgang rom for rom i våningshuset. Det er siden denne gjennomgangen både gjort en tilstandsvurdering av våningshus og driftsbygning (Asplan Viak 2015) og noen bygningsarkeologiske undersøkelser (Hordaland fylkeskommune og Asplan Viak). Disse siste undersøkelsene har avdekket det opprinnelige tapetet i salene på loftet mot vest og den store salen i første etasje

mot øst. Man fant også den opprinnelige malte lafteveggen, samt malerier på lafteveggen under dagens trapp. Grunnet de tidligere arbeidene med beskrivelser og dokumentasjon av hovedhuset, omtales bare hovedtrekkene ved dette bygget i denne dokumentasjonen.

4.1 Våningshuset



Bygningshistorie

Våningshuset til Slettebakken hovedgård ligger ute på kanten av en naturlig terrasse, på et høydedrag som skyter ut i Bergensdalen. Øst for huset ligger en knaus som tidligere var beite. Huset ligger åpent til med vidt utsyn nord- og vestover. Mot sør, bak huset, ligger en flat skjermet hage med store tørrsteinsmurer som går fra hver side av hovedbygningen av hovedbygningen i retning nord-sør.

Bygningen og hageanlegget kan man se i et prospekt av Dreier fra 1808 (Figur 2). Det finnes rester av dette anlegget både nord og sør for huset. Den eldste tegningen er av bygningen finnes på et kart fra 1784 (Figur 4). Det er her et også et oppriss som viser en nordfasade identisk med Dreiers prospekt. Kartet og fasadeoppriisset viser også en bygning øst for hovedbygningen. Proporsjonene på bygningene slik de er fremstilt i kartet er ikke lik dagens bygning.

På Dreiers prospekt skimtes det også en bygning øst for hovedbygningen. Denne er borte på de tidligste fotoene og senere kart. I all hovedsak er fasaden mot nord, slik den er vist i disse to opprissene fra rundt 1800, bevart. Det er satt inn et ekstra vindu øst for hoveddøren, og to smale vinduer vest for hoveddøren er i dag et større vindu. Huset har også fått et tilbygg på østsiden mot veien. Våningshuset ble oppmålt av Peter Andersen og O. Olsen i 1926 (plan, fasade, snitt og detaljer og situasjonsplan), publisert i Eldre Bergensarkitektur II, Bergen 1941. Det ble omkring 1920 tatt både eksteriør- og interiørbilder av Olai Schumann Olsen.



Figur 11. Eldste kjente foto av fasaden mot sør. Bildet er udatert antakelig fra perioden 1890 til 1910. Lauritz Bekker Larsen. Billedsamlingen UiB.



Figur 12. Fasaden mot nord. Bildet er udatert men antakelig fra perioden 1890 til 1910. De senere foto og oppmålinger fra 1926 viser 1700-tallsvinduer på hele fasaden. Vinduene like øst for inngangsdørene vises her som en 1800-tallstype. Lauritz Bekker Larsen. Billedsamlingen UiB.



Figur 13. Fasade mot nord, bilde tatt 1920-1924. Fotograf Olai Schumann Olsen. Billedsamlingen UiB.

Bygningsbeskrivelse

Hovedbygningen på Slettebakken er et langstrakt trehus i en etasje, laftet og kledd med hvitmalt liggende vestlandspanel og med pannetekt, utsvaiet saltak med enkeltkrum tegl. Omtrent midt på hver langsida er det en ark med gavl uten svai, og på nordsida er det en kvist med buet tak på hver side av arken. Under huset ligger to kjellere av kalket gråsteinsmur. Ved østgavlen er det et tilbygg med lavt valmtak, og ved det sørøstre hjørnet er det et overbygg i tre over hageporten. Hovedfasaden er i nord med hoveddør i midten under arken. Framfor døren er det en murt dobbeltrapp med jerngelender med messinkuler på stolpene. Fasaden er ikke symmetrisk. Vindusplasseringene er bestemt etter rommene ovenfor. Langsida mot sør har to åpne svaler med rundbuede arkader av tre og golv av brune og hvite steinfliser. Vinduene mot sør og øst er smårutete 1700-talls vindu med listverk av tre ulike typer (rett eller buet overkant med sluttstein, og rett overkant uten sluttstein). De andre fasadene har både smårutet 1700-tallsvindu og storrutete krysspostvindu av 1800-tals type. Også dørene har empirepreg. Hele huset er malt hvit med unntak av dører og detaljer i svalgangen som er røde.

Mye av rominndelingen fra slutten av 1700-tallet er bevart. Det samme gjelder listverk og dører i rokokko. En litt «rotete» grunnplan kan tyde på ombygginger tidlig på 1800-tallet, og kan også indikere at deler av et eldre hus ble brukt på slutten av 1790-årene da dagens bygg ble reist. Blant annet finnes det veggmalerier midt i huset, bak dagens trapp med typisk barokk fargebruk og enkelte dører og listverk med barokk karakter i den vestre delen av huset. Dagens overflater i bygget er stort sett fra etterkrigstiden.

I hver ende av bygningen i loftsetasjen ligger to mindre saler. Begge er omtrent like store med fire dører inn til fire kammer. Salen mot vest er svært forseggjort med innebygde skap med glassdører i rokokkostil. Den opprinnelige formen og interiøret i disse skapene er bevart. I husets første etasje er den store salen bevart med den opprinnelige tapet bak en plateledning. Mot nord er 1700-tallsvinduene bevart og en ovn i empirestil fra slutten av 1700-tallet bevart.



Figur 14. Våningshuset på begynnelsen av 1920-tallet. Foto: Olai Schumann Olsen. Billedsamlingen UiB.



Figur 15. Bildet er tatt tidlig på 1920-tallet. Foto: Olai Schumann Olsen. Billedsamlingen UiB.



Figur 16. Ovn på Slettebakken. Antakelig mellom 1890 og 1910. Tapet som vises på bildet er i dag skjult av platekledning. Foto: Lauritz Bekker Larsen. Billedsamlingen UiB.

4.2 Uthus (vedbod)



Bygningshistorie

Ukjent, er ikke vist i kart fra 1784 eller Dreiers prospekt, men er en del av fredningen fra 1927. I Askeladden har uthuset vernestatus uavklart.

Bygningsbeskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje og ligger i sørøstre del av hagen. Hagemuren utgjør den ene langveggen i uthuset. Dette er en høy tørrmur i gråstein. Uthuset har enkel reisverkskonstruksjon med utvendig supanel (dels gammelt panel med kvartstaff, dels uprofilert panel). Saltaket er tekket med nye, taksteinsimiterte plater. I gavlen mot nord er det en balbankdør med gamle beslag og gamle profilerte gerikter. I sørgavlen er det en labankdør med mellomrom mellom bordene. Døra i nord er rød, ellers er bygget hvitmalt. Innvendig er ett rom med jordgulv. Synlig reisverkskonstruksjon og takverk med betor, takspærre og sutak. Inne i bygget er det en vedbinge som delvis er laget av en gammel labankdør med original låsemekanisme.

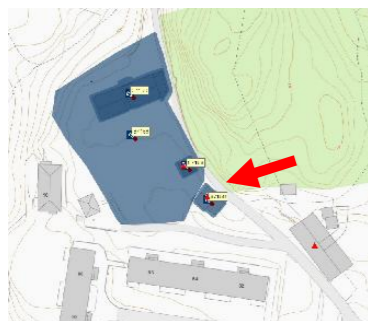


Figur 17. Vedbod sett mot sørøst



Figur 18. Vedbod sett mot øst

4.3 Vognskjul



Bygningshistorie

Vognskjulet ligger inn mot veien forbi Slettebakken. Dette er en reisverksbygning, muligens grindverk. Beslag på dørene kan indikere at bygningen kan dateres til sent 1700-tallet. Det kan ikke utelukkes at beslagene er gjenbruk. Kartet fra 1784 viser at det finnes en bygning der vognskjulet står i dag. Askeladden har vognskjulet vernestatus uavklart.

Bygningsbeskrivelse

Bygning er oppført i en etasje i sørøstre del av hagen. Reisverkskonstruksjonen har utvendige liggende panel, saltak tekket med gammel rød tegl mot øst og gammel bølgeblikk mot vest. Takrennene er av tre. I sørgavlen er det et tilbygg med pulttak tekket med bølgeblikk. Bakveggen på tilbygget består av en gråsteinsmur. Mot øst er bygget åpent. Eldre supanel, mot sør nyere falset kledning. Mot øst er det en tofløyet port kledd med stående bord med smale overliggere og gamle beslag. Mot øst er det et gammelt smårutet vindu med to rammer over hverandre med i alt 4 x 2 ruter. Vinduet har skader. I sør er det et nyere vippevindu. Det nye panelet er umalt, ellers er bygget rødmalt med ett hvitt hjørnebord.



Figur 19. Vognskjulet, sett mot vest



Figur 20. Sett mot sør.

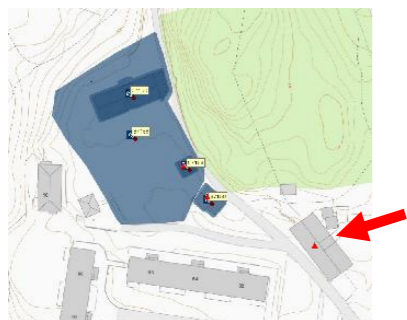


Figur 21. Flyndrehengsel på vognskjulet



Figur 22. Sett mot øst.

4.4 Løe (revet)



Bygningshistorie

Dette er en enhetslåve med SEFRAK id 101485, men er ikke tidfestet i SEFRAK. Låven ble revet våren 2015 etter pålegg fra kommunen. Løen var ikke en del av Slettebakksanlegget slik det er registrert i Askeladden.

Det finnes ingen kjent dokumentasjon på bygningshistorien til denne bygningen. Planløsning og byggeskikk tilsier at den trolig er oppført etter 1850.

Bygningsbeskrivelse

Første etasje av låven var oppført i slemmet mur med stall og fjøs. Mot sør lå det en møkkakjeller. Andre etasje, som besto av et stort, åpent rom, hadde stolpekonstruksjon med enkelte rotknær som skråavstivere. I nord var det en dobbel låvedør mot oppfylt terreng. Lås av eldre type var bevart. Det var et høyloft via låvebro mot øst. Låven var kledd i uprofilert rødmalt panel. Taket var tekket med takstein av rød tegl.



Figur 23. Driftsbygningen på Slettebakken.

4.5 Skur (rives)



Bygningshistorie

Ukjent. Flyfoto viser at skuret er bygget mellom 1951 og 1970. Skuret er inngår ikke som del av anlegget på Slettebakken som er registrert i Askeladden.

Bygningsbeskrivelse

Uisolert brakke uten antikvarisk verdi.

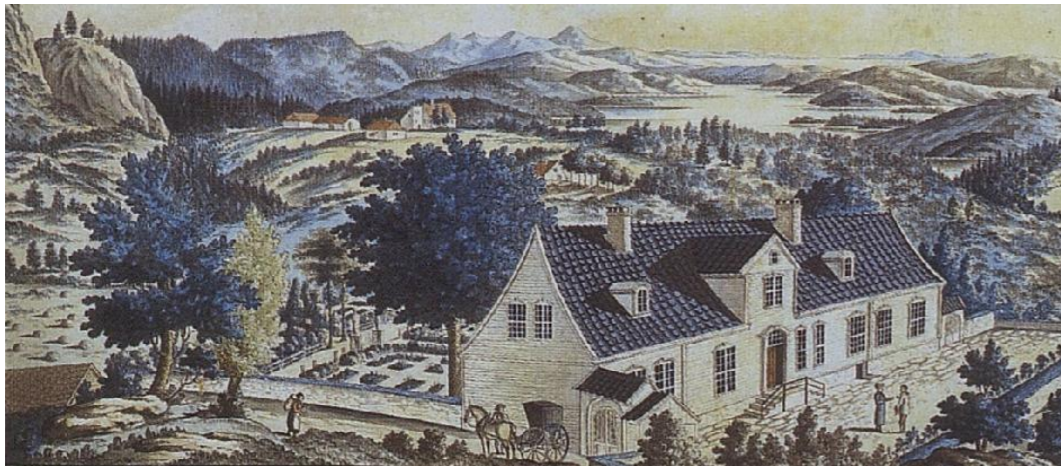


Figur 24. Skur ved Slettebakken.

4.6 Hagen

Hagen er registrert som ikke fredet i Askeladden. Det finnes lite dokumentasjon om hagen ut over det som er vist i Dreiers prospekt og opptegning av Andersen (Figur 26). Her vises det en klart avgrenset prydhave med rennesanseplan mot sør og en åpen plass mot nord og hovedinngangen. I prospektet kan man se en portal inn til hagen mot nord og en portal på vestsiden. Disse er i dag borte, men det er en port i steingarden sør for våningshuset. Et tidlig foto av Slettebakken fra ca. 1910 viser en port og et tilbygg på våningshusets vestside. Dette er ikke med på senere foto eller oppmålingen i 1926.

Mot våningshuset er det i Dreiers prospekt vist et stor tre. Dette ser vi igjen på fotografi rundt 1920. Fortsatt står det et svært stort kastanjetre her, men dette treet en nå i ferd med å dø.



Figur 25. Prospekt av Dreier 1808 som viser lyststedet Slettebakken. Her ser man hagen bak huset. Hagen er omkranset av en mur. Foran hovedinngangen er det ikke hage, men en steinbelagt plass

Situasjonsplanen fra 1925 (se illustrasjon under) antyder en dam og noen strukturer i nord/sørlig retning. Dette er ikke synlig i dag. Det vises også at det tidligere har vært en forbindelse nord/sør til det gamle veifaret. Det finnes fortsatt spor av dette i murene mot nord.

Bygdeveien gikk tett ved østenden av huset, slik dagens situasjon er. Et stort kastanjetre ved sørøst-enden av huset kan sees på Dreyers sitt bilde fra 1808. I 1927 var det en gjengroende karussdam i hagen, og gamle morell- og epletrær. Bilde fra 1908 ser ut til å vise et dekke av villheller på nordsiden av huset. Det var torvdekte murer rundt hagen på sørsiden, og en terrasse på nordsiden. Hagen hadde små bed og stier i geometrisk mønster nærmest huset, og her sto flere statuer på høye sokler. Statuene ser ut til å ha stått i sørenden av en markert midtakse fra huset. Denne parterrehagen var i sør avgrenset av et lavt gjerde på tvers, og sør for dette var hagen tettere beplantet med trær.



Figur 26. Opptegning av arkitekt Peter Andersen i 1925.

Steingardene rundt hagen er både vist i kartet fra 1784 (Figur 4) og i Dreiers prospekt (Figur 25). Det var vanlig å etablere prydager med klare avgrensinger i renessanse- og barokkhager. Dreier viser at denne muren var hvit, og at den nordlige muren er lavere enn de andre – som i dag. I dag er muren uten puss. Alle murene i dag er tørrsteinsmurer som er høyest mot øst – om lag 1,8 meter. I vest er de lavere og delvis falt ned. Mot nord er murene skjult av kraftig vegetasjon. I den nordlige muren er det etablert en port foran hovedinngangen. Denne er fortsatt synlig i hekken som nå dekker muren.

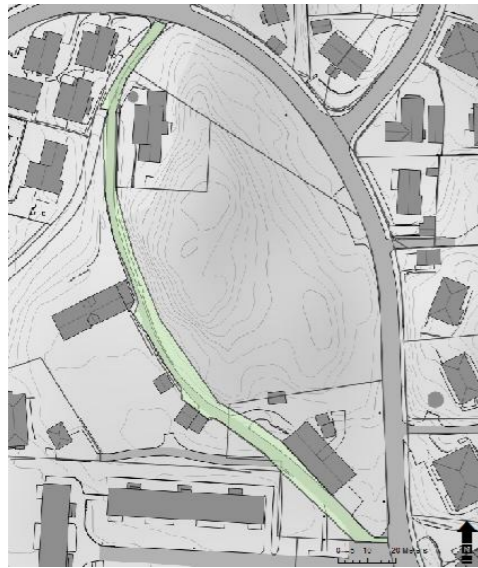


Figur 27. I hekken nord for huset er det fremdeles en åpning med port. I bakgrunnen ser man rekken av parklind.

I dag benevnes alle veier rundt Slettebakken gård Vilhelm Bjerknes vei. Tidligere het veien rundt turområdet Slettebakkveien. Den gikk først langs anlegggets østside før det bøyde av nord og sørover mot Fana. Siden ble det anlagt en vei nordover med kryss nord for Slettebakken gård. Alle disse veifarene finnes fortsatt; noe er asfaltert, noe er gruslagt, noe er gangsti, og en siste rest er sterkt tilgrodd. Her omtales veien i to bolker; først den gruslagte veien langs Slettebakkens østlige side, som går videre nordover med asfalt, og deretter gangstien med parklindalleen.

4.6.1 Grusvei / asfaltvei – del av Slettebakksveien og del av Vilhelm Bjerknesvei

Vegstykket går fra Slettebakken sin driftsbygning (revet), langs østlig side av hagen, forbi våningshuset, og går herfra videre nordover som en asfaltert vei langs Vilhelm Bjerknes vei 98 og 104-108 og 98. I de eldste kartene, bl.a. fra 1784, ser en at det har vært en godt opparbeidet vei langs Slettebakken hovedgård. Dagens grusveg utgjør denne veien. Den nordlige delen som er asfaltert er nyere, og men er markert i kart fra 1920-tallet. Langs veien og inn i muren er det anlagt steinbenker. **Hvor mange er det? Stemmer det at det er to?**



Figur 28. Kartet viser veien som er gruslagt i sør og asfaltert i nord. Delen som er asfaltert ligger i boligfeltet lengst nord.



Figur 29. I muren langs grusveien er steinbenkene bevart.



Figur 30. Vegen langs den nå revede driftsbygningen er gruslagt.

4.6.2 Gangvei og allé – del av Slettebakksveien

Nord og vest for våningshuset er det i dag en gangsti. Langs denne står i alt 15 parklinder. Dette er del av den opprinnelige Slettebakksveien som kom fra Fana, rundet Slettebakken gård og fortsatte sørover (dagens grusvei). Parklindene må ha blitt plantet etter at det ble etablert et kryss nord for Slettebakken, og veien fortsatte videre nordover i stedet for å gå langs hagens østside. Eldre foto tyder på at dette kan ha skjedd på slutten av 1800-tallet.



Figur 31. Kartet viser hvor gangstien går.



Figur 32. Utsnitt av prospekt av Dreier 1808 viser den opprinnelige Slettebakksveien (pil). Det er ikke plantet allé.

I flyfoto fra 1951 (Figur 34) er parklindene synlige, og det samme gjelder i foto fra 1961 (Figur 7). Det kan se ut til at det den gang var 16 trær, men at det lengst i nord nå er borte. I bildet fra 1961 er det også laget grusvei mellom tre nr. 12 telt nordfra (i dag tre nr. 11). Denne veien er i dag dels borte, dels et tråkk, men «hullet» på begge sider av treet er merkbart.

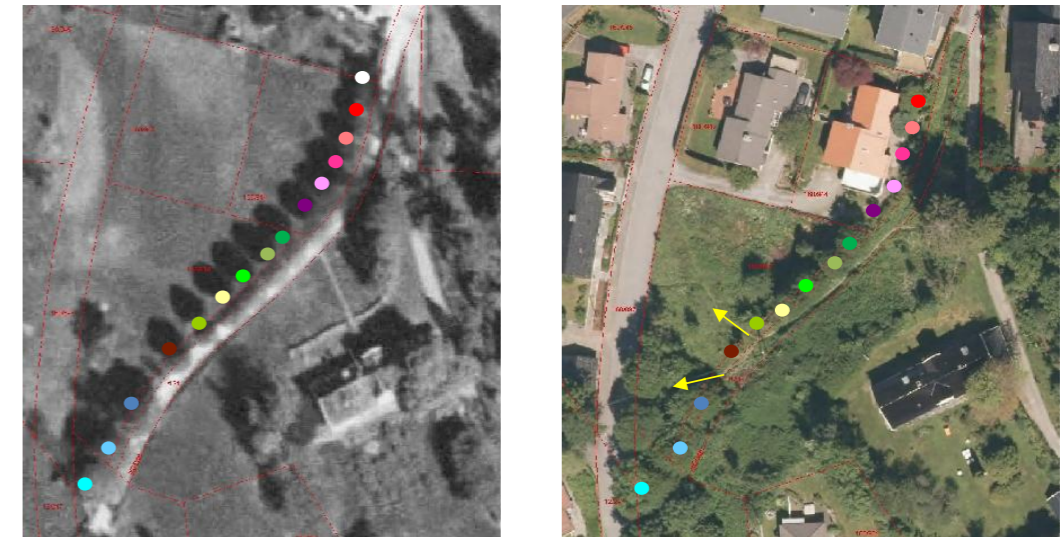


Figur 33. Slettebakkveien nord for våningshuset med allé. Bildet har ukjent alder, men fotografen Olaf Andreas Svanøe fikk sin utdannelse i årene 1880-1890, og levde til 1944. Det antas ut fra dette at trærne er plantet på slutten av 1800-talet. Billedsamlingen UiB.

Det kan se ut til at veien har vært kjørbær helt til midten av 1900-tallet, men i dag er veien et sterkt tilvokst tråkk. Dette gjelder særlig den sørligste delen, som er nærmest

ufremkommelig. Dette skyldes høyst sannsynlig at det i forbindelse med etableringen av Vilhelm Bjerknesvei ble laget alternativ adkomst opp til Slettebakkveien og alléen. Da gikk den nederste delen ut av bruk. Behovet for omleggingen skyldes trolig at høydeforskjellen mellom ny og gammel vei ble for stor.

De fem nordligste trærne blir fremdeles klippet. De ligger inn mot gnr/ bnr 160/ 944. Ved tre nr. 11 telt nordfra, ser en tydelig i terrenget at det har gått veier ned på hver side av treet. Det synes også å stå noe for seg selv, men avstanden mellom trestammene er ikke målt opp. De fire siste trærne i rekken står i det sterkt tilgrodde området. Stien langs disse trærne er ikke i bruk, men det er spor etter veien under vegetasjonen. Muren langs sørlig side av veien (motsatt side av trærne) er f.eks. fortsatt synlig.



Figur 34. Flyfoto over er fra 1951 og 2014. Prikkene markerer identifiserte parklinder. Hvit markering på eldste foto antyder et tre som er fjernet. Ett tre i nederste del er ikke markert, da dette ikke er synlig på flyfoto. På begge sider av tre nr. 11 (burgunder) er det sti vestover – markert med pil på flyfoto fra 2014. Dette er tråkk etter grusveier som ble anlagt her som alternativ tilkomst til Slettebakksveien. Dette skjedde trolig som følge av etablering av Vilhelm Bjerknesvei.



Figur 35. Tærne står fortsatt langs stien som en gang var en kjørbare vei. Bildet er tatt våren 2016 og viser at de øverste fem trærne blir styvd. Her ses også grusveien forbi lystgården til venstre, og enden av den asfalterte delen. Foto: Asplan Viak as



Figur 36. Ett tre (i sørlig del) er sagt ned, og kraftige rotskudd har vokst opp. Fellingen må ha blitt gjort for svært lenge siden. Treet er ikke synlig på flyfoto, siden kronen på renningene ikke oppnår samme høyde som de andre tærne.



Figur 37. Sti opp til Slettebakkveien og alléen. Den går opp til tre nr. 11.



Figur 38. Rester av mur langs den gamle Slettebakkveien finnes fortsatt. Den har gått langs sørsiden av veien, dvs. motsatt side av lindetrærne. Dette er i den sørligste del, ca. ved tre nr. 14 og 15.



Figur 39. Etableringen av Vilhelms Bjerknesvei har skapt en høydeforskjell til gamle Slettebakkvei. Det er satt opp en betongmur der veien en gang kom ned. Det er fylt inntil muren i bakkant med grove masser. Til venstre for betongmuren ses det siste lindetreet i rekken av 15.

5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ I INFLUENSOMRÅDET

Områder der man venter at kulturminner og kulturhistoriske verdier kan bli påvirket direkte eller visuelt av reguleringsplanen, er definert som influensområde. Influensområdet blir påvirket blant annet av tiltakets lokalisering og utforming, visuelle sammenhenger, vegetasjon og landskap.

I planens influensområde er det få kjente kulturminner. Ca. 400 meter nord for planområdet ligger Slettebakken kirke som er listeført. Om lag 360 meter sørvest, målt i luftlinje, ligger et fredet boplassområde på Fantoft (id114270). Her er det påvist en kokegrop, stolpehull og kullmile. Datering strekker seg fra jernalder til middelalder. På grunn av den store avstanden til planen, samt at området generelt sett er utbygd allerede, forventes det ikke at den kulturhistoriske opplevelsen av disse objektene vil endres som følge av denne planen.

Det er ikke tatt kulturhistorisk stilling til blokkbebyggelsen fra etterkrigsårene som ligger nær planområdet i denne sammenheng. Det foreligger ikke en samlet gjennomgang av de store utbyggingene i Bergen på 50- og 60-tallet, og det er ikke gjort prioriteringer. Det antast at kulturhistoriske verdier knyttet til blokkene finnes, men det forventes ikke at disse vil bli vesentlig påvirket eller redusert som følge av reguleringsplanen.

Det er ikke forventet at kulturminner og kulturmiljø i influensområdet blir berørt av reguleringsplanen.

6 VERDIVURDERING OG OPPSUMMERING

Våningshuset på Slettebakken ble fredet så tidlig som i 1927, og har ut fra dette høy vernestatus og nasjonal kulturhistorisk verdi. Som enkeltobjekt har lysthuset høy opplevelsesverdi, bruksverdi og kunnskapsverdi. Fredningen gjør at det kan stilles krav både til hvilke tiltak som kan gjøres på bygningen, men også hva som kan gjøres i nærområdet rundt. Opplevelsen av det fredete bygget, og forståelse av det, blir sterkt påvirket av området rundt.

Kulturmiljøet på Slettebakken med fredet våningshus, hageanlegg, vegfar og lindeallé ligger i en klar kontrast til omliggende utbyggingsområder. De fleste av hovedstrukturene ved det opprinnelige tun- og hageanlegget er fortsatt intakt, og er lette å lese. Dette gir både stor kunnskapsverdi og opplevelsesverdi. Lysthuset har i seg selv stor arkitektonisk verdi, er identitetskapende og gir stor symbolverdi lokalt. Planområdet omfatter et lite i areal som er fortettet med kulturhistorisk informasjon og fremdeles bevarte sammenhenger mellom objektene. Dette gjør at Slettebakken framstår som en grønn oase, og det står i skarp og betydningsfull kontrast til blokkbebyggelsen like i nærheten. Kvalitetene ved Slettebakken er noe helt annet enn det man finner i området rundt. Slettebakken lystgård er derfor et sted som har verdi, ikke bare som enkeltobjekt, men like mye som et betydningsfullt sted for nærområdet.

Det frittliggende plasseringen med utsyn nordvestover i Bergensdalen er viktig for opplevelsen av Slettebakken lystgård. Den grønne kollen øst for hagen er en viktig buffer for anlegget. Den sørger for avstand til moderne bebyggelse, og den ivaretar noe av forståelsen av Slettebakken som en gård. Kollen er derfor viktig for forståelsen av kulturmiljøet.

Innenfor anlegget finnes flere enkeltminner som er viktige for helheten. Dette er bl.a. steinbenkene langs grusveien, steingardene, hagen, parklind-alléen og våningshuset. Noen av disse enkeltobjektene kan isolert sett være av mindre kulturhistorisk verdi, men er betydningsfulle og viktige som del av det samlede kulturmiljøet.

Kulturhistorisk verdi for Slettebakken kulturmiljø vurderes til stor. Høyest verdi knyttes til våningshuset, uthus, vognskjul, hagen og steingardene rundt hagen.



Figur 40. Kartet viser avgrensingen av kulturmiljøet knyttet til Slettebakken gård. Miljøet har samlet sett stor kulturhistorisk verdi.

7 LITTERATUR OG KILDER

Askeladden. Nasjonal fornminnedatabase. Riksantikvaren. www.asketadden.no

Bergen Byleksikon, nettutgave 2013

Gjerstad, Jo. Her bygget vi. Bodoni forlag / Vestlandske boligbyggelag, Bergen 2006

Larsen, Jacob T. Fana bygdebok, bind 4. Gards- og ættesoge. 1984. Fana bygdeboknemnd

Lien, Sigrid 2011. Kolonial skam og borgerlig stolthet. Historien om et ukjent maleri. Tidsskrift for kulturforskning. 10: 96-108.

Eldre Bergens-arkitektur bind II 1941.

Ormhaug, Knut 1998. Dreiers Bergen.

Trumpy, Bjørn Bergenske lyststeder Finn Eide A / S Boktrykkeri, Bergen 1977

Slettebakken gård-reparasjon grunnmur.

Etter befaringer på stedet er det gjort følgende vurdering vedr. utbedringer av grunnmur.

På bakgrunn av uvisshet omkring årsaksforhold for setninger og skader på grunnmur og evt. om senere forårsakede konsekvenser har sammenheng med andre skader videre oppover i bygning, så ble det gjort oppmerksom på viktigheten av å avdekke disse forhold på et tidlig tidspunkt.

Det er likevel på bakgrunn av den informasjon og dokumentasjon som hittil foreligger gjort en grov vurdering av kostnad til benyttelse i budsjettssammenheng ved innsending av søknad om tilskudd for utførelse av arbeidet.

Det er grunn til å tilføye at den estimerte kostnad kan være grunn til å revurdere dersom det under arbeidets gang vil oppstå endringer i form av informasjon som gjør at arbeidsmetoder må endres og evt. flere vurderinger må gjennomføres.

Det er ikke i denne sammenheng medregnet søknader, dispensasjoner og eventuelle drøftinger med antikvariske myndigheter for gjennomføring av tiltaket.

Gjennomføring:

I forbindelse med gjennomføring av tiltaket er det tatt høyde for antikvarisk dokumentasjon og demontering av eksisterende grunnmur i anvist område fra ca. 1 meter til venstre for kjellerdør, videre mot hjørne og ca. 1,5 til 2 meter på kortside av bygningen. (bygningens vestre side mot front).

Det vil også være påkrevet med tilgang for en mindre maskin for grave arbeider ifm. refundentering under mur samt for bistand med løfting av masser/stein.

Noe demonteringsarbeider som tidligere beskrevet samt jekking for vektavlastning over anvist område vil også være nødvendig. På grunn av dårlig tilkomst fra det små kjellerrommet vil det derfor bli nødvendig med ytterligere demonteringsarbeider for å etablere tilkomst for jekking i områder hvor mur er tilfyllt på innside.

Det er innhentet vurderinger fra steinmurer med kompetanse fra tilsvarende arbeid. Vi vil understreke viktigheten av å benytte håndverkere med korrekt kompetanse i et slikt prosjekt, da også senere tildeling av midler vil avhenge av tilfredsstillende utført arbeid.

Beskrivelse fra steinmurer.

PARTI AV GRUNNMUR PÅ SLETTEBAKKEN HOVUDGARD – TILTAK OG KOSTNADER

Hei! Eg viser til korrespondanse om saka. Berit Bruvik og eg har vurdert ein tiltaksplan for den aktuelle delen av grunnmuren og prøvd å gjera ei kostnadsvurdering. Dette er, som du veit, vanskeleg då vi ikkje har hatt ei synfaring spesifikt på grunnmuren. Så overslaget må nok takast med noko atterhald. Men ut frå denne føresetnaden har vi nytta vårt beste skjønn.

Eg legg til grunn at heile den aktuelle strekkja av muren må takast ned og murast opp att. Huset må dermed sikrast med støtter i arbeidsperioden. Meir eller mindre parallelt med demontering må ei grav frå jorda som ligg inn til muren på utsida, og så må muren fundamentast på nytt. Det kan sjølvstøtt visa seg, når ein har starta demonteringa, at ein kan avgrensa tiltaket noko, men eg meiner det vil vera uforsvarleg å ikkje leggja til grunn ei full oppattmuring.

Eg reknar det som sannsynleg at muren er isolert med leiremørtel, dvs. at steinen er lagt i slik mørtel under muringa, og at fugene så er spekka med leire og til slutt overmåla med fleire lag med kalkmåling. Dette basert på erfaringar med tilsvarande konstruksjonar. Leiremørtelen bidreg vesentleg til isolasjon av romma innanfor. Skulle det visa seg at det ikkje er brukt leire, og ein vél å heller ikkje bruka leire for skuld isolasjonseffekten, vil kostnaden bli noko lågare.

Det er vurdert det kan bli nødvendig med noko tilførsel av stein og høveleg fyllmasse. På utsida vi det vera føremålstenleg å leggja ei «seng» med steinfylling på utsida av muren med drenering som fører vatnet bort frå huset. Ved tilordning av massar til slutt må ein syta for godt fall ut frå huset.

Frekhaug, 17.12.15

Beste helsing Haakon Aase

Totalkostnad for arbeidene er beregnet til 330.000,- eksl. Mva.

Både tømmer og steinmurerarbeidene er medregnet i denne summen.

Dersom det skulle fremkomme ytterligere materialbehov utover det som beskrevet for selve murarbeidene, så er det ikke medtatt her.

Vi håper disse beregningene kan være til hjelp i den videre søknadsprosessen og forhåpentligvis medvirke til at tilskudd ytes det videre arbeidet.

Roger Knutsen

Gamle3Hus as 18.12.15

Beate Helen Thunes
Vilhelm Bjercknes vei 102
5081 Bergen

Navn på Kulturminne:
Kulturminne-ID: 87158-1

Vedtak om tilskudd og tilsagn til Slettebakken hovedgård

Vi viser til søknad 78353 mottatt 01.11.2021 om tilskudd fra statsbudsjettet 2022 kapittel 1429 post 71. Søknaden deres oppfyller gjeldende vilkår og er behandlet.

Vedtak

Vestland fylkeskommune gir et tilskudd på inntil **630 000 kroner** og et tilsagn* på inntil **1 200 000 kroner**.

Tiltak	2022	2023
Grunnmur	0	600 000
Tilstands og tiltaksvurdering tak	105 000	0
Tak tilbygg	210 000	0
Reperasjon av taket	0	600 000
Reperasjon Gavlvegg med ventiler	140 000	0
Vinduer + dør med belistning	175 000	0
Total	630 000	1 200 000

*Tilsagn er tilskudd som loves for neste år. Det betyr at disse pengene først er tilgjengelig for utbetaling fra og med 1. januar. 2023

Tilskuddene til de ulike tiltakene kan etter avtale med fylkeskommunen omdisponeres, dersom det viser seg nødvendig for å få en hensiktsmessig rekkefølge på arbeidene.

Dette skal tilskuddet brukes til

Istandsetting av hovedhuset på Slettebakken hovedgård: Utbedring av grunnmuren, tilstands- og tiltaksvurdering og istandsetting av takkonstruksjonen, utbedring av tak på tilbygg i øst og av kledning på gavlvegg mot vest, istandsetting av vinduer og ytterdør.

Vilkår for vedtaket

- Tiltakene skal gjennomføres slik de er skildret i søknaden og i samsvar med vedtak om dispensasjon. Dispensasjonsvedtak skal foreligge før arbeidet settes i gang.
- Det skal være et oppstartsmøte med fylkeskommunen før arbeidet settes i gang. Tilskuddsmottager skal ta kontakt med saksbehandler fra fylkeskommunen Erlend Hofstad, tlf. 48 99 49 16, e-post erlend.hofstad@vfk.no for å avtale oppstartsmøtet. Utøvende håndverker og andre involverte i tiltaket (for eksempel arkitekt) skal være til stede på møtet.
- I tilfelle du har bekreftet momsrefusjon, skal du regne kostnaden ved tiltaket uten merverdiavgift.

Begrunnelse for vedtaket

Slettebakken er eit stort hus med fleire sjeldsynte kvalitetar, og eit omfattande og innfløkt skadebilete. For å sikre kulturminnet og gjere det meir tenleg for vidare bruk er det difor naudsynt med omfattande tiltak, som nok må strekkje seg over fleire år. Nokre av tiltaka det er søkt om, kan gjennomførast separat, medan andre truleg må planleggjast og utførast i ein samla prosess, etter nærmare prosjektering og kartlegging av skader. Hovuddelen av tilskotet vert difor gitt som førehandstilsegn for 2023. Tilskotet for 2022 er i utgangspunktet meint å dekke istandsetting av tilbygg i aust og gavl i vest samt førebuande tiltak for utbetring av takkonstruksjonen, med ein tilskotsdel på 70 % grunna omfanget og kompleksiteten i tiltaka.

Dette må du gjøre for å få tilskuddet utbetalt

Tilskudd betales ut etterskuddsvis for dokumenterte utgifter.

Du må informere oss om endringer i prosjektet

Du plikter å:

- informere oss om endringer som er av betydning for tiltaket, slik som endret tidsramme eller omfang
- gjøre eventuelle samarbeidspartnere, som utførende håndverker, kjent med vilkårene for tilskuddet
- oppbevare regnskap med bilag i 3 år etter siste utbetaling.

Tilskuddet skal bare brukes til de tiltakene som er angitt i dette vedtaket.

Du må sende sluttrapport senest 3 måneder etter at tiltaket er gjennomført

Senest tre måneder etter at tiltaket er gjennomført, eller tilskuddsmidlene er brukt opp, må du levere sluttrapport i Digisak. Denne skal inneholde:

- regnskapsoversikt over kostnader og vedtatt budsjett, hvor eventuelle avvik forklares
- orientering om hvorvidt vilkårene for tilskuddet er oppfylt
- redegjørelse for hele prosjektet og rapport for utført arbeid
- dokumentasjon (for eks. bilder og tegninger) av tiltaket fra før, under og etter arbeidet

Det kan gjøres unntak fra kravet om frist for sluttrapport dersom særlige grunner taler for det.

Tilskuddsforvalter har rett til å føre kontroll

Vi kan kontrollere at betingelsene og vilkårene for tilskuddet er oppfylt, gjennom å

- kreve ytterligere opplysninger og dokumentasjon
- innhente opplysninger fra andre myndigheter som har adgang til å utlevere opplysningene
- gjennomføre befarings

Hele eller deler av tilskuddet kan holdes tilbake frem til du har levert tilstrekkelig informasjon som viser at tiltaket er gjennomført etter vilkårene.

Du kan klage på vedtaket

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Dette gjøres i Digisak.

Vi ønsker lykke til med prosjektet og oppfordre til å ta kontakt hvis det dukker opp spørsmål.

Med vennlig hilsen

David J. Aasen Sandved
seksjonssjef

Eva Moberg
fagleiar

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Overordnet forslag til prioriteringsliste

Slettebakken Hovedgård

For videre arbeid på Slettebakken Hovedgård (utover kledning og de tre vinduer som er omtalt i eget dokument) så har vi valgt å sette opp en prioriteringsliste over arbeider som bør utføres, og hvilken rekkefølge de bør gjøres i.

1. Nord-vestre del av langvegg og tilbygget

- På denne delen av huset har grunnmuren begynt å sige ut under hovedhuset og tilbygget.
- Setningskader i taket. Mulig som følge av siget i grunnmuren, evt. lekkasje i taket.
- Mange råteskadede kledningsbord, vannbord og hjørnekjøler. På tilbygget må cirka 40% av klednings bordene byttes. På Hovedhuset må noen av de nederste borda byttes. Vannbordet må byttes fra hovedinngangen og hele veien rundt tilbygget.
- Vinduene trenger reparasjon.



- Kledningen siger over døra, noe må nytt.
- Belistning over døra har råteskader.
- Dør må repareres, råteskader i både panel og ramme.



- Søylene i begge svalgangene har store skeivheter. Dette kan være et resultat av at muren siger ut. Ved arbeidet som ble utført tidligere i år ble det satt på vater og loddmerker på søylene, slik at man kan holde de under kontroll.
- Det er nok lurest å anse alt det overnevnte som et stort prosjekt, siden skadene mest sannsynlig har en sammenheng. Ved en evt. reparasjon av muren, må vi jekke opp laftekassen. Ved en slik operasjon bør vinduene over plukkes ut, dette for at de ikke skal ta skade av bevegelsene som kan oppstå i bygget.



2. Ark mot sør

- Råteskader i store deler av kledningsbordene.
- Vindskier må nye.
- Tetting rundt vinduet må forbedres.



3. Vindus-arbeider

- Det som går igjen av skader på vinduene er sprukne glass, kitt og maling som mangler, beslag som er ødelagte eller mangler og råteskader i bunnrammene.



Benjamin Børslid
Gamle3hus as

05.06.2020



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/938/0/0
Utlistet 12. januar 2024

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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260820118	Grunneiendom	0	Nei	44,5 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2016	201502897	87,2 %
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	12,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520603	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	87,2 %
10520601	2012 - Gate med fortau	12,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.11.2007	200713704	99,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990001	360 - Sporvei/forstadsbane	68,6 %
16990001	620 - Anlegg i grunnen	31,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	99,9 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssoner i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	99,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	99,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	99,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Bygeområde	99,9 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3	200702958
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3	-
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	200513425
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES' VEI	3	201315000
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710

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 12. januar 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

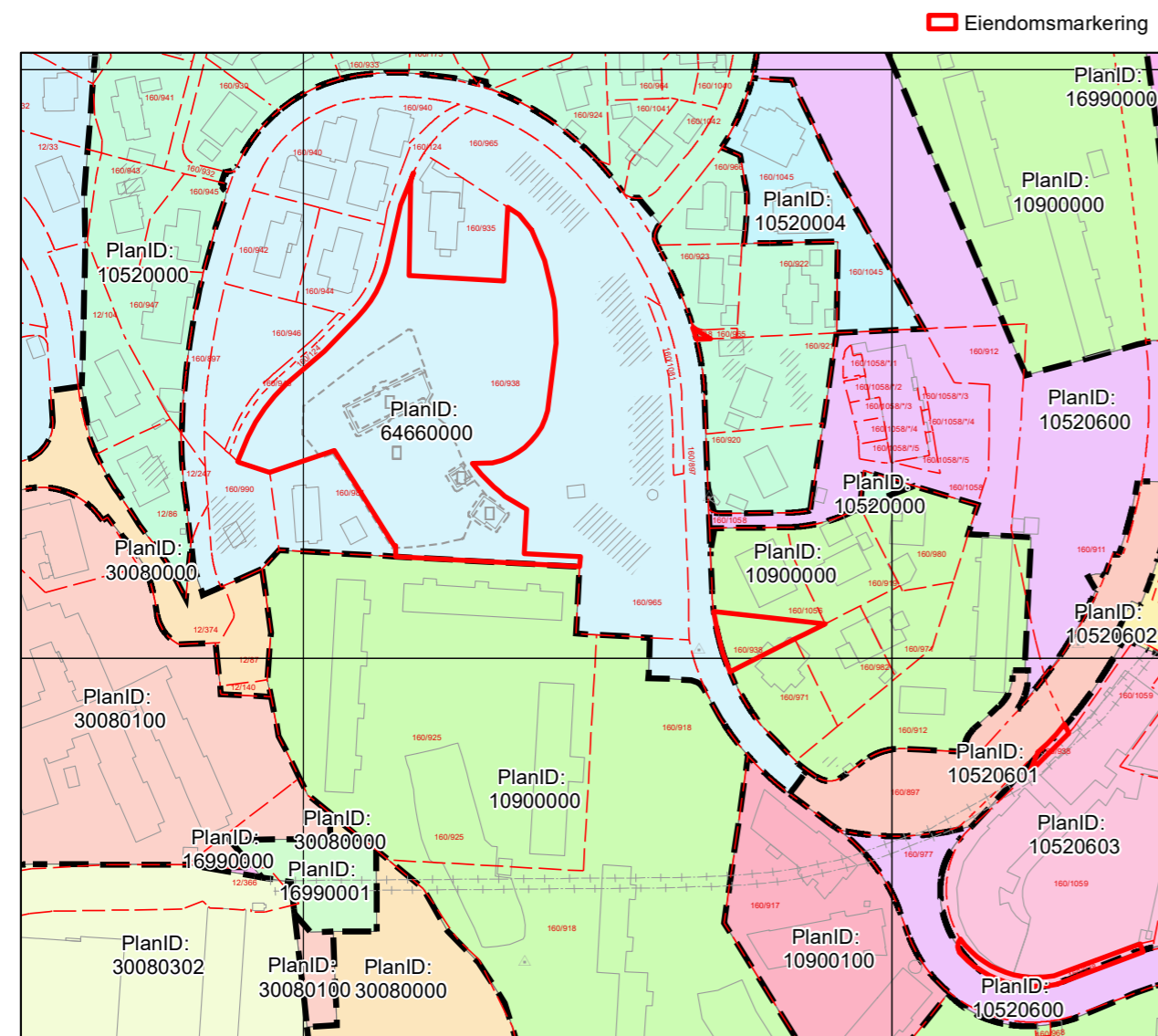
Gnr/Bnr/Fnr: 160/938/0/0

Dato: 12.01.2024

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520000, 10520600, 10520601, 10520603, 10900000, 64660000



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

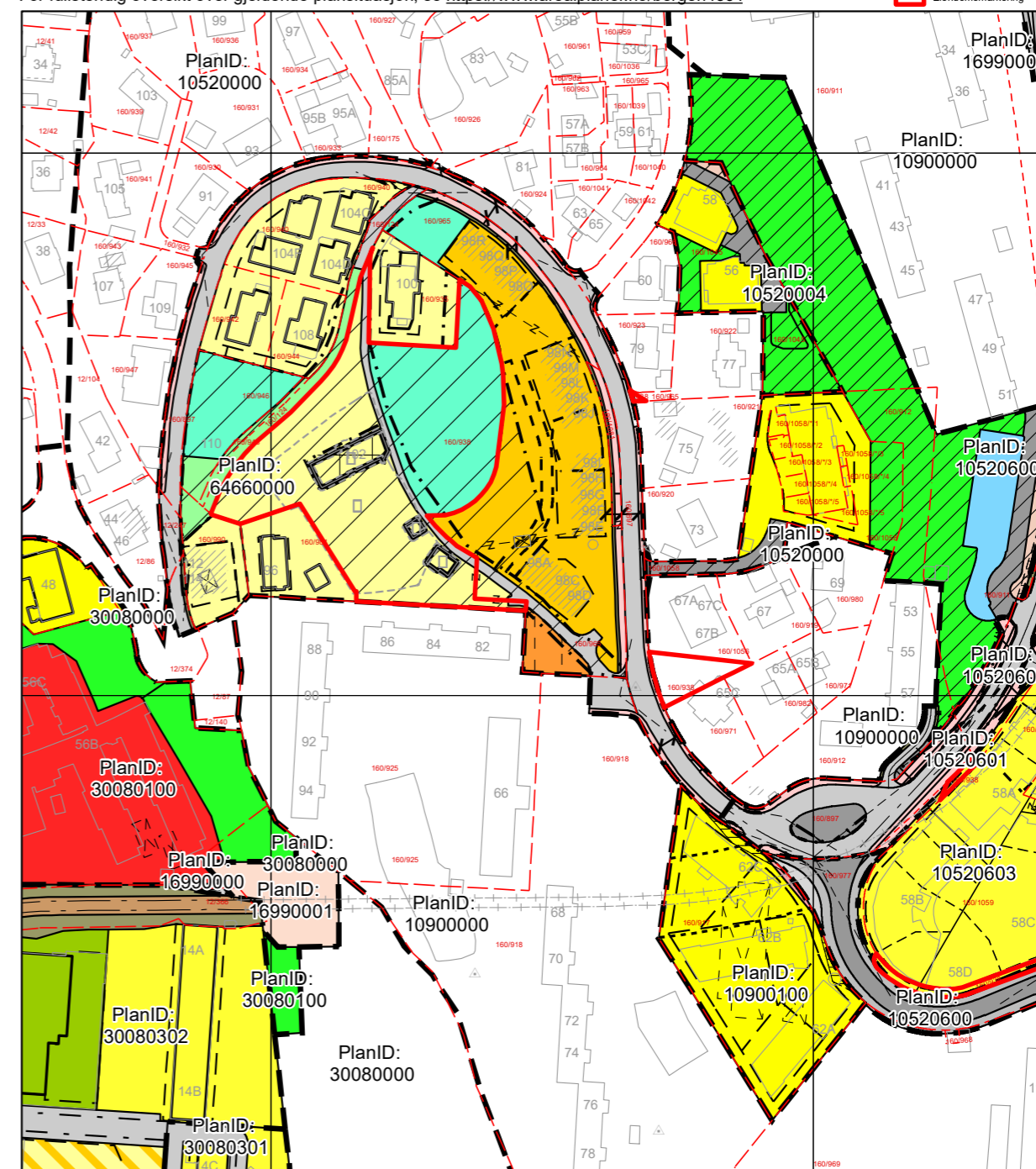
Målestokk: 1:2000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/938/0/0

Dato: 12.01.2024

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102

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




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1228 - Regulert støttemur
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje


Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense


Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense



Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler


Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone


Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Båndleggingsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense







-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Garasjeanlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Sykkelveg
-  Gangveg
-  Sporvei / forstadsbane
-  Annet friområde
-  Område for anlegg i grunnen
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1400 - Idrettsanlegg
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2017 - Sykkelveg, -felt



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10900000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/938/0/0

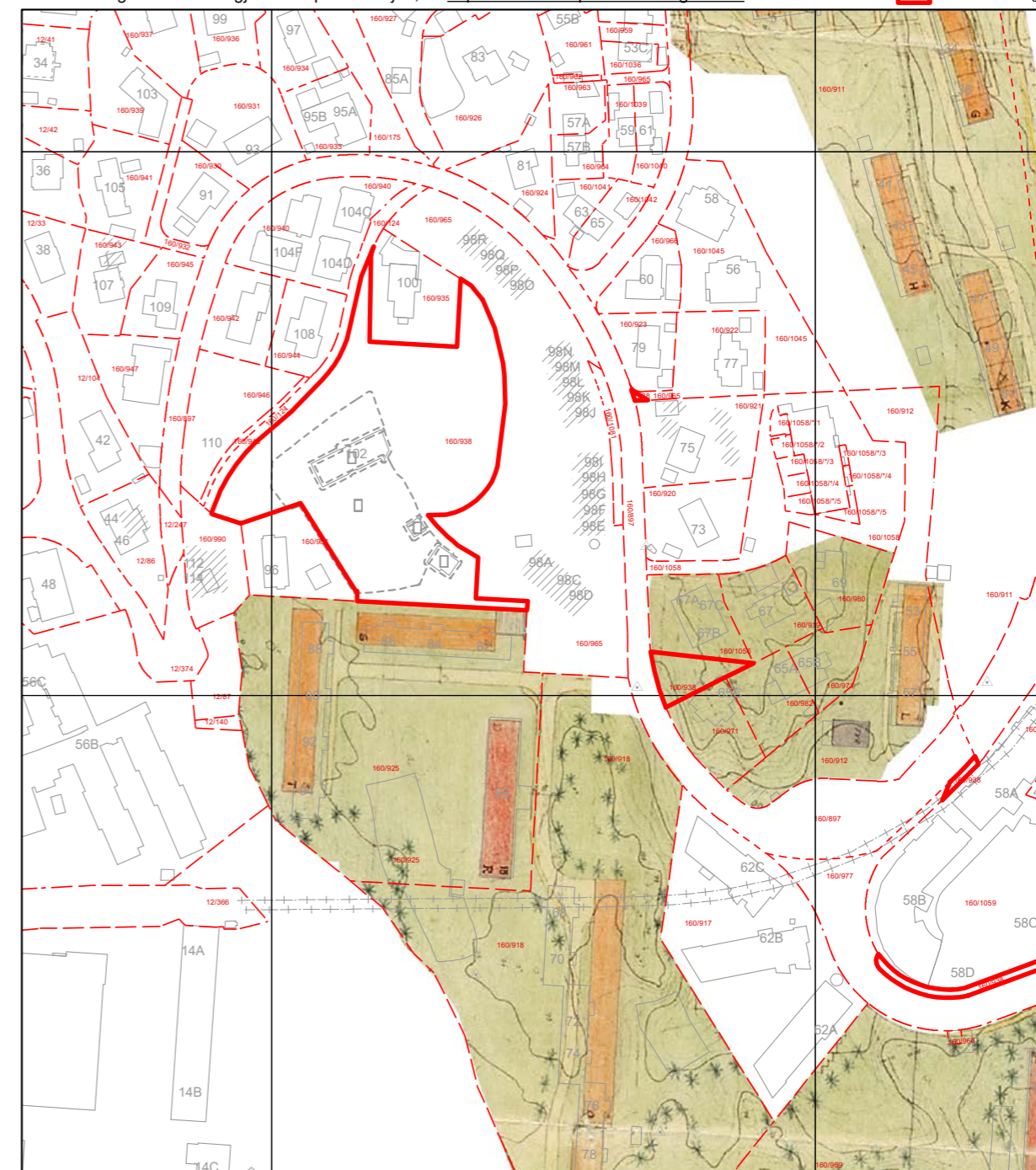
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102

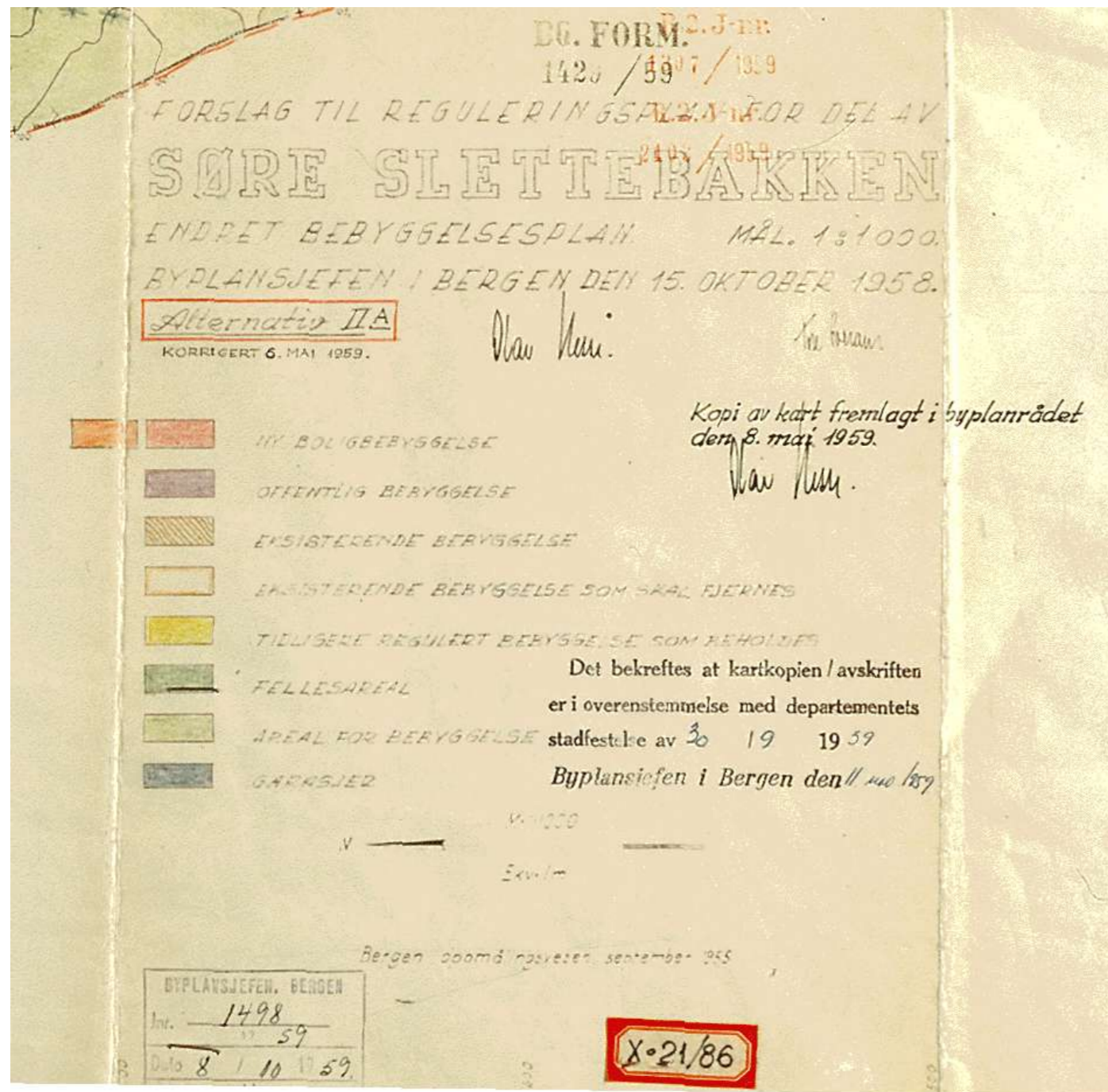
BERGEN
KOMMUNE



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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan under grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:2000

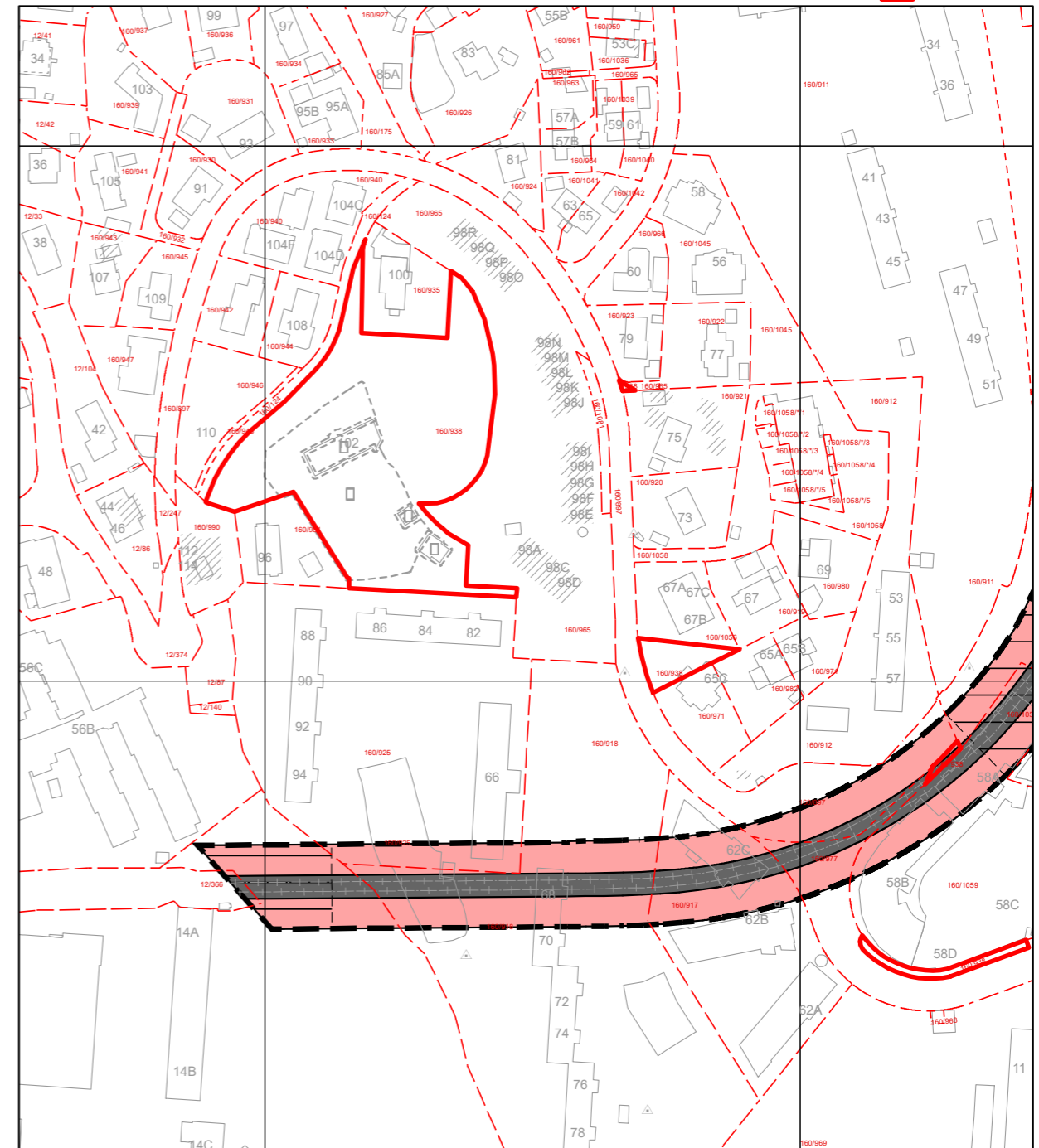
Dato: 12.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/938/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Begrensningsgrense gammel lov

OBJTYPE

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

 641 - Restriksjonsområde flyplass

 Reguleringsplanomriss


 Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

 Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

 Område for anlegg i grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.01.2024

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/938/0/0

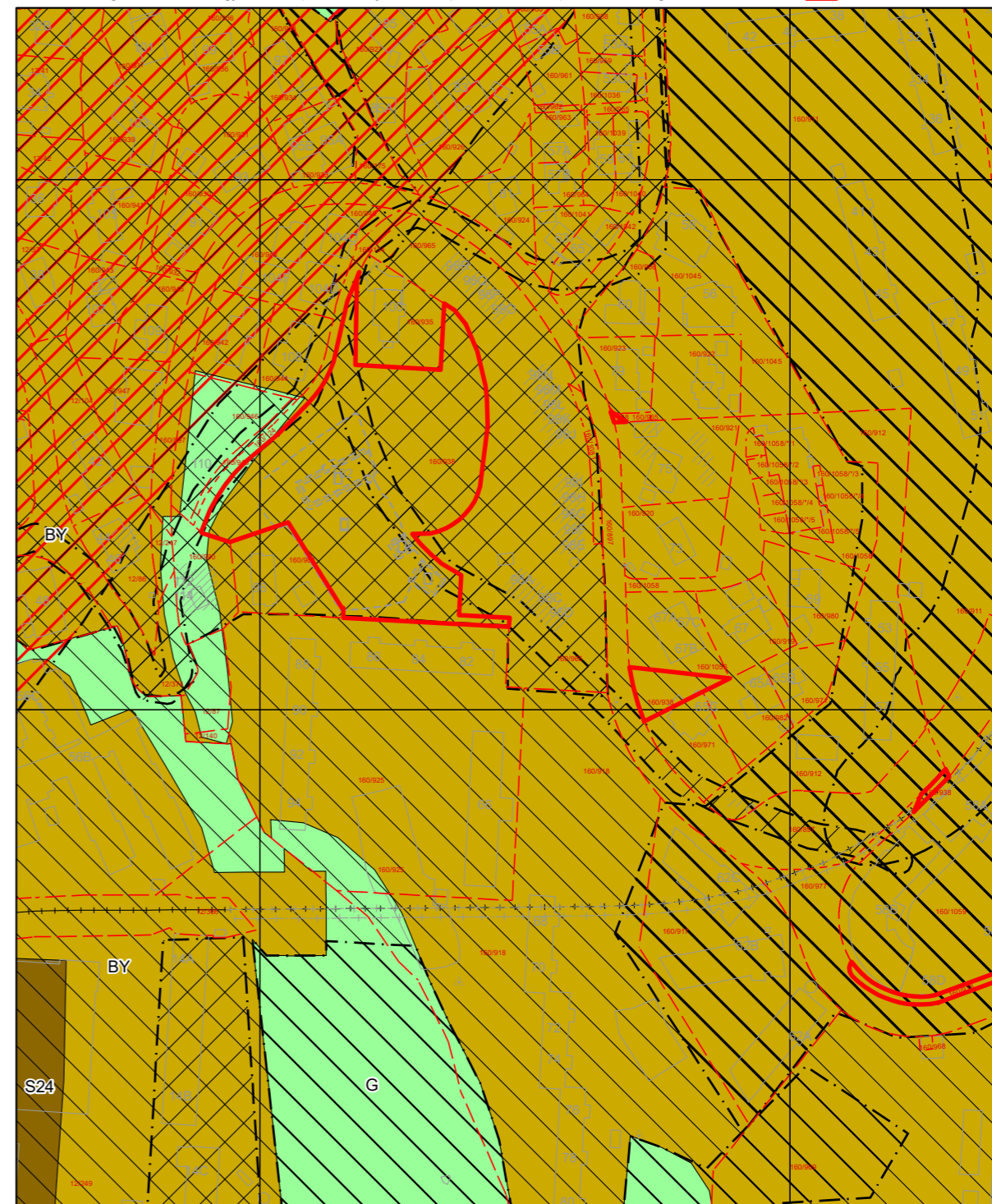
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102

N



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

 Eiendomsmarkering (5)



Tegnforklaring for kommuneplan

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|
| | Arealformålgrense | KPA2018 Arealformål | |
| Samferdselslinjer | | | Sentrumsjerne |
| | Bybane | | Byfortettingssone |
| | Bybane - tunnel | | Grønnstruktur |
| | Angitthensyn kulturmiljø | | |
| | Faresone | | |
| | Gjennomføringsone | | |
| | Infrastruktursone | | |
| | Støysone grønn | | |
| | Støysone gul | | |



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.01.2024

Arealplan-ID: 9730000

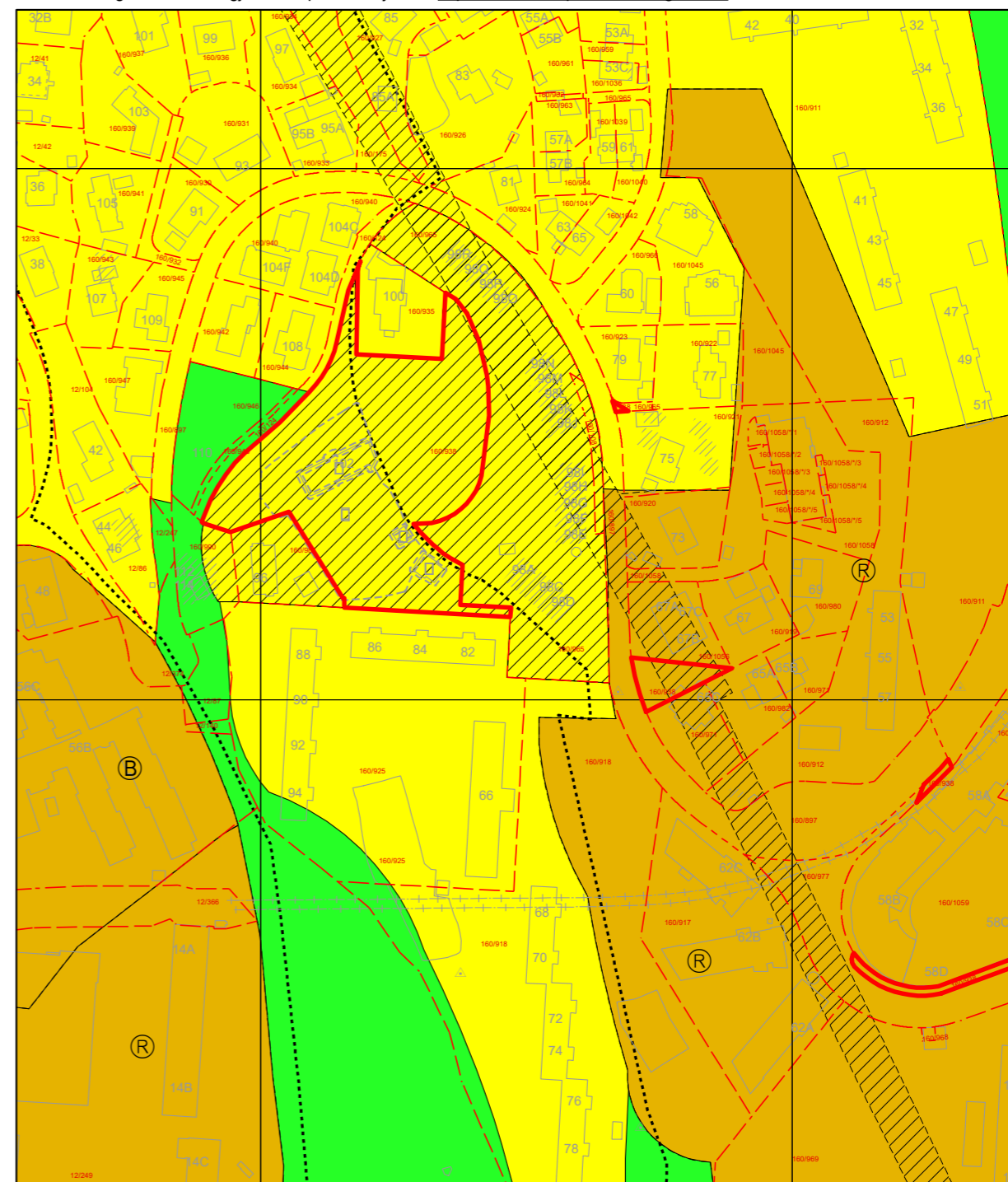
Gnr/Bnr/Fnr: 160/938/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102











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

Eiendomsmerking (5)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg	KDP Arealbruk-PBL1985
 Grense for restriksjonsområde	 Byggeområde (N)
 Arealformålgrense	 Boligområde (N)
 Andre restriksjoner	 Idrettsanlegg (N)
	 Park-/turveg (N)



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, varmpumper 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendoms-
megling § 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102
5081 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer: 1503230264

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: 07.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

