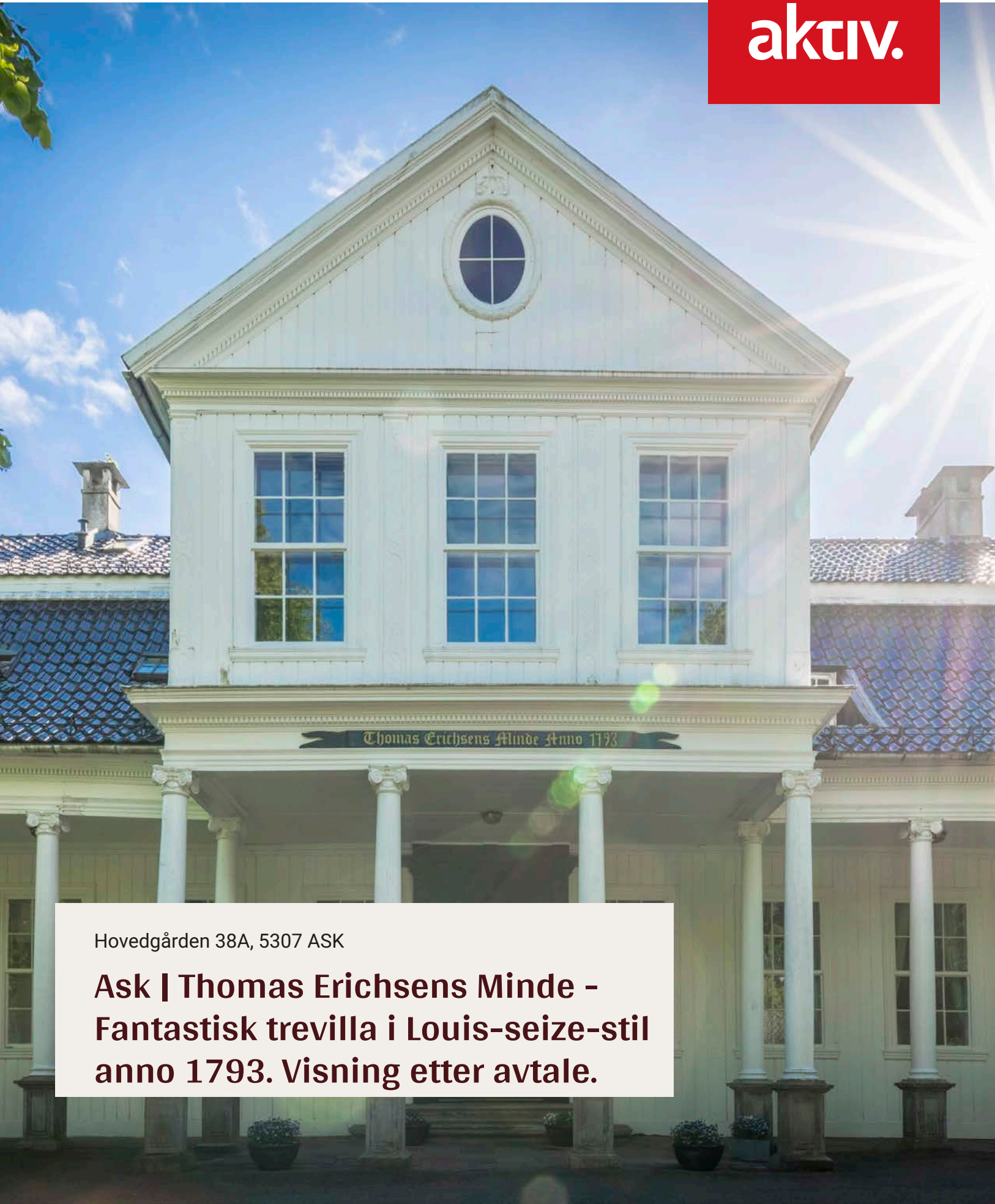


aktiv.



Hovedgården 38A, 5307 ASK

**Ask | Thomas Erichsens Minde -
Fantastisk trevilla i Louis-seize-stil
anno 1793. Visning etter avtale.**



Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

Torbjørn Folgerø

Mobil 404 74 045
E-post torbjorn.folgero@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest
Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 490,-
Total ink omk.: Kr 7 678 490,-
Selger: Land & Strand Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1793
BRA-i/BRA Total: 737/737 m²
Tomtstr.: 11043.6 m²
Soverom: 13
Antall rom: 21
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 95

Oppdragsnr.: 1505240073

Velkommen til Hovedgården 38A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Torbjørn Folgerø har gleden av å presentere Hovedgården 38A. En fantastisk trevilla i Louis-seize-stil anno 1793. Både boligen og tilhørende hage ble fredet av Riksantikvaren i 1923.

Kun visning etter avtale.
Interessenter oppfordres til å lese alle vedlegg i salgsoppgave.
Interessenter oppfordres til å ta med fagkyndig på visning.
Salg kun av hovedhuset Salg av hele eiendommen kan vurderes. Ta kontakt med megler.
Sidebygget er under fradeling.

Boligen går over 3 plan.
Areal og fordeling pr etasje
Underetasje: 58 BRA-i / 0 kvm P-rom
1. etasje: 264 kvm BRA-i / 260 kvm P-rom
2. etasje: 332 kvm BRA-i / 325 kvm P-rom
Uinnredet loft: 83 kvm BRA-i / 0 kvm P-rom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	166
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 737 m²

BRA totalt: 737 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Kjeller

BRA-i: 83 m² Uinnredet loft

1. etasje

BRA-i: 264 m²

2. etasje

BRA-i: 332 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet på loftet er cirka areal. Loftet har skråtak som gir fratrekke fra arealet, grunnet store skjevheter på loftet vil målingene være ukorrekte avhengig av hvor på loftet målene blir utført. Loftet har et større gulvareal samt områder uten gangbart gulv. Arealet på loftet vil avvike i større grad.

Trappeåpningene er medregnet i bruksarealet. Det er uklart i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

Rommene er enkelt definert, rom omtalt som stue vil eksempelvis kunne ha ulike

formål/definisjoner (spisestue, spisesal etc.)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11043.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, frodig hage med løvtrær, plen og en mengde blomster og prydbusker.

Tomten er under fradeling og tomtestørrelsen er ikke avklart enda. Kartforretning er satt til 28.06.24.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på Ask. En mengde eldre løvtrær og en stor, frodig hage er bevart og danner en nydelig ramme rundt eiendommen.

Barneskole ligger i like i nærheten og det er kort vei til barnehage, idrettsplass med lokalt aktivt idrettsmiljø. Fra eiendommen er det cirka 10-15 minutters kjøring til Kleppestø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingsenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppestø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båtruten Askøy-Bergen. Fra eiendommen er det kort vei til turstier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som valmet mansard-takkonstruksjon, taket er tekket med sutaksbord, lekter og glasert takstein.

Vinduer: Vinduer med enkle glass, enkle koblede glass og isolerglass i trekarmen.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag (eldre bjelkelag med skjevheter).

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Følgende deler av boligen har mottatt tilstandsgrad 2:

Terrengforhold:

- Ved inngangspartiet er det lagt steinheller. Det er vesentlige skjevheter/ujevnheter i steinhellene. For utbedring må hellene legges på nytt.

Våtrom Overflate vegger og himling:

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom Overflate gulv:

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

- Slukene på enkelte av våtrommene er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen.

Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes

direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

Våtrommene har ikke tilstrekkelig ventilering.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengsløsning. I kjelleren ligger rør-i-rørsystemet åpent. Rørsystemet bør plasseres i fordelerskap med drengsløsning som ledes til

rom med sluk. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Varmtvannsbereder:

- Det er påvist at en varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Liten tilkomst til varmtvannsberederen i 2.etasje.

Ventilasjon:

- Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering. Avviket har naturlige årsaker, det bør likevel etableres bedre ventilering på våtrommene for å unngå kondens/fukt.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:

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

Følgende deler av boligen har mottatt tilstandsgrad 3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

- Grunnmur og gulv mot grunn er av eldre dato. Konstruksjonsmåten er utdatert og oppfyller ikke gjeldende krav.

Mer enn forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter.

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

I kjelleren er det avskalling på murene, dette indikerer fuktighet i murene. I kjelleren er det saltutslag på murene, dette indikerer fuktighet i murene.

Det må iverksettes tiltak på dreneringen/utvendig fuktsikring. Det må iverksettes tiltak innvendig for fuktsikring og ventilering. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Yttervegger:

- Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov.

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

skadedyr.

Det er kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen (råteskader).

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Det er råteskader i enkelte kledningsbord, hjørnebord og utvendig belistning, utskiftning må påregnes. Ved inngangspartiet og på en gavlside er det benyttet søyler for å bære deler av 2.etasje (kolonnade med joniske

søyler). Søylene er av eldre dato og bør grundig kontrolleres. En av søylene har større skjevheter som følge av påkjørsel, søylen må utbedres for å ivareta bæreevne.

Generelt er det mye utvendig slitasje på fasadene. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Vinduer og ytterdører:

- Som følge av alder på vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i

karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå (restlevetid er

overskredet på de fleste vinduene). Vinduer må skiftes ved behov. Det er mye avskalling utvendig på vinduskarmer og belistning.

Det er avskalling på enkelte vinduskarmer innvendig. Det er råteskader på enkelte karmer, sprosser og belistning.

Vinduene/dørene har lav/ingen isolasjonsevne. Det er observert punktert vindusrute, utskiftning av punkterte vindusruter må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i

trevirket. Det er rustdannelser på hengsler. Utskiftning av de fleste vinduene/dørene må påregnes (med unntak av noen nyere).

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

- Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen

vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte men utbedringer må påregnes. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra

byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut. Det må påregnes tiltak utvendig og innvendig.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av

alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid. Takrenner

og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp

ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen. Det er observert rustdannelse/avskallinger på beslag rundt inntrukne vinduer, utskiftning må påregnes.

Vedlikehold/utskiftning av vindskier, sløyser og beslag må påregnes. Eier opplyser at lektingen av taket kan være utført feil. Dette må undersøkes nærmere, dersom lektingen er utført

feil vil dette kunne medføre at taket må lektes på nytt (arbeidet vil medføre fjerning av takstein, eksisterende lekter/feder for så å lekte taket på nytt og deretter legge takstein).

Pipe/ildsted: Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen.

Undertegnede takstmann har ikke spesiell

kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales

kontakt med lokalt brann- og feievesen. Pipene er av eldre teglpiper. Pipene har behov for utbedringer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er store skjevheter på loftet. Det er svikt i gulvet.

Isoleringen på loftet er varierende, loftet bør isoleres på nytt. Loftet er ikke konstruert med tanke på

kondensproblematikk, ved endring av loftet må det tas høyde for kondens (ved temperaturforskjeller).

Trevirke i både taksperrer og sutaksbord har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor

etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Balkonger, verandaer og lignende:

- Det er mye avskalling av maling på rekkverket, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Uviss alder på tekkingen på terrassen. Det anbefales utskiftning av terrassebord, samtidig bør tekkingen på undersiden kontrolleres og utbedres ved behov.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Det må påregnes utbedringer på hele terrassen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Det er dårlig ventilasjon og luftig på hovedbadet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Badet ble renoverert i 2012. Husker ikke firma som gjorde jobben den gangen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Det ble smurt ny membran den gangen

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært

- Alt av rør til kloakk og vann er skiftet ut i 2012/2013

Arbeid utført av: Bergen varme og rør

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Kommer mindre fuktinnslag i kjeller

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

- Det er en pipe som er godkjent. De andre kan ikke brukes

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Dette er ett bygg fra 1793 så noe er det, men de har vel vært der i 200 år snart. Ikke noe nytt

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

- Alt av elektrisk ble skiftet ut i 2012/2013

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er lader for el bil

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

- Det er regulering på gang som vil gi tillatelse til at det kommer 10 leiligheter i sidebygget

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

- Fylkeskonservator har krevd en del arbeider utført. Dette finnes som egen dokumentasjon. Be megler om dette

Dette er ett bygg fra 1793 så det er umulig å gi helt korrekte oppdaterte opplysninger fra meg. Det anbefales mulige kjøpere på det sterkeste og ha med egne fagfolk for å vurdere ting.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

Underetasje: 58 BRA-i / 0 kvm P-rom

1. etasje: 264 kvm BRA-i / 260 kvm P-rom

2. etasje: 332 kvm BRA-i / 325 kvm P-rom

Uinnredet loft: 83 kvm BRA-i / 0 kvm P-rom

Følgende rom er inkludert i BRA-i:

Kjeller: Kjellergang(18m²), bod(21,6m²), bod(11,3m²), kjølerom(3,9m²).

1. Etasje: Hall(18,6m²), trappegang(6,3m²), trappegang(3,4m²), gang(16,6m²), toalett(2m²), toalett(1,4m²), stue(22,3m²), stue(30,7m²), stue(21,8m²), stue(15,6m²), stue(10,8m²), stue(29,5m²), stue(24,1m²), stue(29,4m²), kjøkken(14,3m²), kott(3,5m²).

2. Etasje: Gang(30,1m²), gang(24,1m²), gang(19m²), mellomgang(2,4m²), bad(7,7m²), bad(18,5m²), bad(9,7m²), vaskerom(16,7m²), soverom(7,3m²), soverom(19,6m²), soverom(16,7m²), soverom(11,4m²), soverom(18,7m²), soverom(20,8m²), soverom(20,5m²), soverom(9,1m²), soverom(12,5m²), soverom(15,9m²), soverom(15,4m²), omkleddingsrom(11,9m²), omkleddingsrom(7,1m²), bod(6,7m²).

Uinnredet loft (83m²).

Standard

Velkommen til Hovedgården 38A.

Innvendige overflater

Gulv: Hallen, gangen, toalettrom og badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv, gulvbelegg og tepper.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har tapet og malte flater.

Tak: Malte flater og panel.

Andre opplysninger:

- Oppgradert el.anlegg i 2012/2013.

- Rør-i-rørsystem fra 2012/2013.
- Badene ble oppgradert i 2012/2013.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra Altibox

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under fradeling og tilbygg skal over nytt bnr. Fradeling må være på plass før Hovedgården kan overskjøtes på ny eier.

Interessenter oppfordres til å ha dette som forbehold.

Det jobbes også med en ny reguleringsplan på området og det vil ved ny regulering komme 12 leiligheter i sidebygget. Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen er fredet. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Tomten er under fradeling og tomtestørrelsen er ikke avklart enda. Kartforretning er

satt til 28.06.24.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene, hallen, to av stuene og kjøkkenet har varmemefolie i gulvene, vedovn, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 35 921

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Renovasjon blir fakturert via BIR. Minimumsgebyret/grunnprisen for en 140 liters beholder er 2 557,84 kr.

For mer informasjon om renovasjon: <https://bir.no/priser/>

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

Formuesverdi primær

Kr 3 266 230

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 10 955 837

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Det er velforening her. Ca 1000,- pr år pluss 2 dugnader

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 3, bruksnummer 95 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/3/95:

12.07.1932 - Dokumentnr: 900573 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

18.01.1967 - Dokumentnr: 267 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:3 Bnr:243

Gjelder kloakk

18.01.1967 - Dokumentnr: 200266 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:3 Bnr:242
Bestemmelse om vann og kloakkledning

11.03.1971 - Dokumentnr: 1581 - Best om garasje/parkering
rett for K.LARSEN å bygge dobbel garasje m.,v.

28.06.1932 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4627 Gnr:3 Bnr:1

09.08.1932 - Dokumentnr: 900172 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4627 Gnr:3 Bnr:97

15.08.1942 - Dokumentnr: 3498 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4627 Gnr:3 Bnr:138

18.01.1967 - Dokumentnr: 200266 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4627 Gnr:3 Bnr:242

18.01.1967 - Dokumentnr: 200267 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4627 Gnr:3 Bnr:243

30.11.1967 - Dokumentnr: 5923 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 49976 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1247 Gnr:3 Bnr:95

28.06.1932 - Dokumentnr: 900564 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:3 Bnr:1
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder brygge m.v.

12.07.1932 - Dokumentnr: 900565 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:3 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett

17.03.1983 - Dokumentnr: 2798 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:3 Bnr:204
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:3 Bnr:369
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Tilbygg for aldersheim datert 20.01.2005.
Det foreligger ingenting fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ettersom boligen er fra 1793 finnes det ingen byggetegninger fra byggeår. Det fins ingenting i Askøy kommune sine arkiver før 1950.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område i følge Askøy kommune.
Boligen ligger i et område avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting.

PlanID: 9001
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 13.12.2012

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: TEM
Thomas Erichsen Minde
Planidentifikasjon 9001

Reguleringsplan forslag - på bakken:

Planidentifikasjon: 511
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Planforslag
Plannavn: Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95 m.fl.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: PBL 2008
Arealformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

<https://www.arealplaner.no/4627/arealplaner/461?term=511>

Konferer megler ved spørsmål.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at 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.

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 odell 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

7 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

187 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

188 490 Omkostninger totalt

203 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

206 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 490 Totalpris. inkl. omkostninger

7 693 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 696 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 490

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før

budgivning.

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.

Meglers vederlag

Vederlag: 1% ink.mva. av oppnådd totalpris, ink. eventuell fellesgjeld. (min. kr 49. 900 ink.mva)

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 7 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-

Visninger / Overtakelse per stk. : 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Torbjørn Folgerø

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

torbjorn.folgero@aktiv.no

Tlf: 404 74 045

Ansvarlig megler

Torbjørn Folgerø

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner

torbjorn.folgero@aktiv.no

Tlf: 404 74 045

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

01.10.2024

Vedlegg

Hovedgården Thomas Erichsens Minde - Trevilla anno 1793.
Hovedgården 38 A
5307 Ask



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/06/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Land & Strand Eiendom As
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	11 043,6 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1793

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.06.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Land & Strand Eiendom As v/ Tore A. Frugård
Tilstede under befaringen:	Ingen. Nøkler utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, steinheller, terrasseplattning, plen, bed, diverse beplantning av ulike arter.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag (eldre bjelkelag med skjevheter). Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer med enkle glass, enkle koblete glass og isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmet mansard-takkonstruksjon, taket er tekket med sutaksbord, lekter og glasert takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1793 og at bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid/ha oppbrukt gjenværende levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligen er fredet/vernet. En fredet/vernet bolig er underlagt formelt vern, dette medfører begrensninger på hva som kan utføres av oppgradering, vedlikehold m.m. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold både utvendig og innvendig. For å sette boligen i stand vil det kreve store ressurser både økonomisk og håndverksmessig. Det anbefales gjennomgang av boligen med fagpersoner med kompetanse på fredete/verneverdige bygg. Tilstandsrapporten utarbeidet på den aktuelle eiendommen tar ikke høyde for at boligen er fredet men gir kommentarer på ulike bygningsdeler og funn gjort på befaringsdagen.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen har beliggenhet sentralt på Ask. Barneskole ligger i like i nærheten og det er kort vei til barnehage, idrettsplass med lokalt aktivt idrettsmiljø. Fra eiendommen er det cirka 10-15 minutters kjøring til Kleppstø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingsenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppstø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båtruten Askøy-Bergen. Fra eiendommen er det kort vei til turstier.

Takstobjektet:

Hovedgården Thomas Erichsens Minde - Trevilla anno 1793.

Høyeste målte takhøyde ble målt til 3,58m.

Oppvarming: Varmekabler på badene, hallen, to av stuen og kjøkkenet har varmemetode i gulvene, vedovn, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra eier.

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

Gulv: Hallen, gangen, toalettrom og badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv, gulvbelegg og tepper.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har tapet og malte flater.

Tak: Malte flater og panel.

Modernisering av enkelte overflater må påregnes.

Etasjeskille: Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene (høy grad). Det er knirk i gulvene. For utbedring av skjevheter må det iverksettes omfattende tiltak.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Oppgradert el.anlegg i 2012/2013.
 - Rør-i-rørsystem fra 2012/2013.
 - Badene ble oppgradert i 2012/2013.
-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	58	0	0	0	0	58
1. Etasje	264	0	0	0	260	4
2. Etasje	332	0	0	0	325	7
Uinnredet loft	83	0	0	0	0	83
SUM BYGNING	737	0	0	0	585	152
SUM BRA	737					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Kjellergang(18m²), bod(21,6m²), bod(11,3m²), kjølerom(3,9m²).

1. Etasje: Hall(18,6m²), trappegang(6,3m²), trappegang(3,4m²), gang(16,6m²), toalett(2m²), toalett(1,4m²), stue(22,3m²), stue(30,7m²), stue(21,8m²), stue(15,6m²), stue(10,8m²), stue(29,5m²), stue(24,1m²), stue(29,4m²), kjøkken(14,3m²), kott(3,5m²).

2. Etasje: Gang(30,1m²), gang(24,1m²), gang(19m²), mellomgang(2,4m²), bad(7,7m²), bad(18,5m²), bad(9,7m²), vaskerom(16,7m²), soverom(7,3m²), soverom(19,6m²), soverom(16,7m²), soverom(11,4m²), soverom(18,7m²), soverom(20,8m²), soverom(20,5m²), soverom(9,1m²), soverom(12,5m²), soverom(15,9m²), soverom(15,4m²), omkleddningsrom(11,9m²), omkleddningsrom(7,1m²), bod(6,7m²).

Uinnredet loft (83m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet på loftet er cirka areal. Loftet har skråtak som gir fratrekk fra arealet, grunnet store skjevheter på loftet vil målingene være ukorrekte avhengig av hvor på loftet målene blir utført. Loftet har et større gulvareal samt områder uten gangbart gulv. Arealet på loftet vil avvike i større grad.

Trappeåpningene er medregnet i bruksarealet. Det er uklarhet i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

Rommene er enkelt definert, rom omtalt som stue vil eksempelvis kunne ha ulike formål/definisjoner (spisestue, spisesal etc.).

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/06/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Huset står på antatt faste masser av fjell.

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

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

Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller.

Grunnmuren er oppført natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

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

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

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

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, aktuelle vegger for hulltaking har overflater murkonstruksjoner.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som

risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Grunnmurer og gulv mot grunn er av eldre dato. Konstruksjonsmåten er utdatert og oppfyller ikke gjeldende krav.

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

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

I kjelleren er det avskalling på murene, dette indikerer fuktighet i murene.

I kjelleren er det saltutslag på murene, dette indikerer fuktighet i murene.

Det må iverksettes tiltak på dreneringen/utvendig fuksikring. Det må iverksettes tiltak innvendig for fuksikring og ventilering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknad/vurdering av avvik:

Ved inngangspartiet er det lagt steinheller. Det er vesentlige skjevheter/ujevnheter i steinhellene. For utbedring må hellene legges på nytt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår. Ytterveggene er lukket konstruksjon og det er ikke foretatt destruktive inngrep (boligen er fredet). Observasjoner og alder tatt i betraktning må det påregnes at selve konstruksjonen bør utbedres.

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

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

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov.

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

Det er kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen (råteskader).

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket. Det er råteskader i enkelte kledningsbord, hjørnebord og utvendig belistning, utskiftning må påregnes.

Ved inngangspartiet og på en gavlside er det benyttet søyler for å bære deler av 2.etasje (kolonnade med joniske søyler). Søylene er av eldre dato og bør grundig kontrolleres.

En av søylene har større skjevheter som følge av påkjørsel, søylen må utbedres for å ivareta bæreevne.

Generelt er det mye utvendig slitasje på fasadene.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer med enkle glass, enkle koblete glass og isolerglass i trekarmen.

Vinduene er av ulik dato, i hovedsak er de fleste vinduene av eldre dato med unntak av enkelte vinduer med isolerglass.

Vinduene har høy grad av slitasje.

Ytterdørene er i hovedsak av eldre dato, med unntak av nyere altandør i 2.etasje.

Innerdørene er i hovedsak av eldre dato.

Dørene har høy grad av slitasje.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er mye avskalling utvendig på vinduskarmen og belistning.

Det er avskalling på enkelte vinduskarmen innvendig.

Det er råteskader på enkelte karmen, sprosset og belistning.

Vinduene/dørene har lav/ingen isolasjonsevne.

Det er observert punktert vindusrute, utskiftning av punkterte vindusruter må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer. Kan føre til fukttoppsug/råteskader i trevirket.

Det er rustdannelser på hengsler.

Utskiftning av de fleste vinduene/dørene må påregnes (med unntak av noen nyere).

Merknader:

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som valmet mansard-takkonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjonen stammer fra byggeår og at det naturlig nok er skjevheter i selve konstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutaksbord, lekter og glasert takstein til taktekkning.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkningen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkningen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.

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

Det er observert rustdannelse/avskallinger på beslag rundt inntrukne vinduer, utskiftning må påregnes.

Vedlikehold/utskiftning av vindskier, sløysere og beslag må påregnes.

Eier opplyser at lektingen av taket kan være utført feil. Dette må undersøkes nærmere, dersom lektingen er utført feil vil dette kunne medføre at taket må lektes på nytt (arbeidet vil medføre fjerning av takstein, eksisterende lekter/feder for så å lekte taket på nytt og deretter legge takstein).

Pipe/ildsted:

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

Merknader:

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Trappedkomst fra 2.etasje til loftet (trappen har ikke rekkverk).

Loftkonstruksjonen er av eldre dato.

Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekkningen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på konstruksjonen, taktekkningen og andre avvik.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er store skjevheter på loftet.

Det er svikt i gulvet.

Isoleringen på loftet er varierende, loftet bør isoleres på nytt. Loftet er ikke konstruert med tanke på kondensproblematikk, ved endring av loftet må det tas høyde for kondens (ved temperaturforskjeller).

Trevirke i både taksperrer og sutaksbord har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 15,1m².

Merknad/vurdering av avvik:

Det er mye avskalling av maling på rekkverket, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Uviss alder på tekkingen på terrassen. Det anbefales utskiftning av terrassebord, samtidig bør tekkingen på undersiden kontrolleres og utbedres ved behov.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Det må påregnes utbedringer på hele terrassen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Det er benyttet panel på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at boligen er fredet (destruktive inngrep skal ikke utføres). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badene inneholder: Vegghengte toaletter, helstøpte servanter, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, ett av badene har badekar.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Slukene på enkelte av våtrommene er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

Våtrommene har ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør, inntak eller tilkobling til offentlig vann- og avløp er ikke kontrollert. Det er ikke gitt opplysninger om vesentlige forhold.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengsløsning.

I kjelleren ligger rør-i-rørsystemet åpent. Rørsystemet bør plasseres i fordelerskap med drengsløsning som ledes til rom med sluk.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i 2.etasje og er av typen CTC 108 liter, fra 2012.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 198 liter, fra 1999.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 287 liter, fra 2012.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Liten tilkomst til varmtvannsberederen i 2.etasje.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering. Avviket har naturlige årsaker, det bør likevel etableres bedre ventilering på våtrommene for å unngå kondens/fukt.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget (utført de siste 5 årene). Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Ved inngangspartiet er det lagt steinheller. Det er vesentlige skjevheter/ujevnheter i steinhellene. For utbedring må hellene legges på nytt.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Slukene på enkelte av våtrommene er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg. Våtrommene har ikke tilstrekkelig ventilering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengløsning, bør det etableres drengåpning. I kjelleren ligger rør-i-rørsystemet åpent. Rørsystemet bør plasseres i fordelerskap med drengåpning som ledes til rom med sluk. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at en varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Liten tilkomst til varmtvannsberederen i 2.etasje.
10.5	Ventilasjon
	Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering. Avviket har naturlige årsaker, det bør likevel etableres bedre ventilering på våtrommene for å unngå kondens/fukt.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Grunnmurer og gulv mot grunn er av eldre dato. Konstruksjonsmåten er utdatert og oppfyller ikke gjeldende krav.</p> <p>Mer enn forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende utvendig fuktsikring øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>I kjelleren er det avskalling på murene, dette indikerer fuktighet i murene. I kjelleren er det saltutslag på murene, dette indikerer fuktighet i murene.</p> <p>Det må iverksettes tiltak på dreneringen/utvendig fuktsikring. Det må iverksettes tiltak innvendig for fuktsikring og ventilering.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov.</p> <p>Som følge av valgt konstruksjonsmåte er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>Det er kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen (råteskader).</p> <p>Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.</p> <p>Det er råteskader i enkelte kledningsbord, hjørnebord og utvendig belistning, utskiftning må påregnes.</p> <p>Ved inngangspartiet og på en gavlside er det benyttet søyler for å bære deler av 2.etasje (kolonnade med joniske søyler). Søylene er av eldre dato og bør grundig kontrolleres.</p> <p>En av søylene har større skjevheter som følge av påkjørsel, søylen må utbedres for å ivareta bæreevne.</p> <p>Generelt er det mye utvendig slitasje på fasadene.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>Som følge av alder på vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå (restlevetid er overskredet på de fleste vinduene). Vinduer må skiftes ved behov.</p> <p>Det er mye avskalling utvendig på vinduskarmer og belistning.</p> <p>Det er avskalling på enkelte vinduskarmer innvendig.</p> <p>Det er råteskader på enkelte karmer, sprosser og belistning.</p> <p>Vinduene/dørene har lav/ingen isolasjonsevne.</p> <p>Det er observert punktert vindusrute, utskiftning av punkterte vindusruter må påregnes.</p> <p>Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.</p> <p>Det er rustdannelser på hengsler.</p> <p>Utskiftning av de fleste vinduene/dørene må påregnes (med unntak av noen nyere).</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p>

	<p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte men utbedringer må påregnes.</p> <p>Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut. Det må påregnes tiltak utvendig og innvendig.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.</p> <p>Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.</p> <p>Det er observert rustdannelse/avskallinger på beslag rundt inntrukne vinduer, utskiftning må påregnes.</p> <p>Vedlikehold/utskiftning av vindskier, sløyser og beslag må påregnes.</p> <p>Eier opplyser at lektingen av taket kan være utført feil. Dette må undersøkes nærmere, dersom lektingen er utført feil vil dette kunne medføre at taket må lektes på nytt (arbeidet vil medføre fjerning av takstein, eksisterende lekter/feder for så å lekte taket på nytt og deretter legge takstein).</p> <p>Pipe/ildsted: Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Pipene er av eldre teglpiper. Pipene har behov for utbedringer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det er store skjevheter på loftet.</p> <p>Det er svikt i gulvet.</p> <p>Isoleringen på loftet er varierende, loftet bør isoleres på nytt. Loftet er ikke konstruert med tanke på kondensproblematikk, ved endring av loftet må det tas høyde for kondens (ved temperaturforskjeller).</p> <p>Trevirke i både taksperrer og sutaksbord har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Det er mye avskalling av maling på rekkverket, vedlikehold/utskiftning må påregnes.</p> <p>Uviss alder på tekkingen på terrassen. Det anbefales utskiftning av terrassebord, samtidig bør tekkingen på undersiden kontrolleres og utbedres ved behov.</p> <p>Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.</p> <p>Det må påregnes utbedringer på hele terrassen.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240073	
Selger 1 navn	
Tore Andre Frugård	
Gateadresse	
Hovedgården 38A	
Poststed	Postnr
ASK	5307
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er dålig ventilasjon og luftig på hovedbadet.

Initialer selger: TAF

1

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er regulering på gang som vil gi tillatelse til at det kommer 10 leiligheter i sidebygget.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fylkeskonservator har krevd en del arbeider utført. Dette finnes som egen dokumentasjon. Be megler om dette.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Dette er ett bygg fra 1793 så det er umulig å gi helt korrekte oppdaterte opplysninger fra meg. Det anbefales mulige kjøpere på det sterkeste og ha med egne fagfolk for å vurdere ting.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Frugård	584538b4f07c94154654caa 612667e56f3bbf8de	13.06.2024 07:11:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240073

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

Christiania Tapetverksted
Victoria Brand
Lars Mathias Munthe-Kaas

HISTORISKE HUS

Midtberg gård, 2860 Hov
Mobil 907 83 586
Mobil: 926 65 228
victoria@historiskehus.no
lars@historiskehus.no

www.historiskehus.no

En antikvarisk anbefaling vedrørende Thomas Erichsens Minde – Bergen.



Utført av Historiske Hus ved
Antikvar Victoria Brand og Lars Munthe-Kaas

Hov 16. september 2012

Bakgrunnen for undersøkelsen

Undertegnede foretok en befaring til Thomas Erichsens Minde i Bergen etter anmodning fra eier Tore Frugård og Hordaland fylkeskommune. Eiendommen er fredet og det var ønskelig å få en uttalelse på dagens overflater med hensyn til antikvarisk verdi for videre utvikling og bruk av eiendommen. Det er *in situ* en del tapeter i vesentlige rom gjennomgående i bygningen som det var ønskelig at jeg kommenterte. Jeg konsentrerte meg om overflater og kommer her med en oversikt over de vesentligste elementer.

Eier har, ved sin arkitekt, søkt antikvarisk myndighet om dispensasjon på en rekke tiltak. En del av disse vil behandles i denne rapporten og jeg viser til søknadene om dispensasjon som eier har sendt til Hordaland fylkeskommune hvor dette belyses nærmere.

Omfanget av undersøkelsen

De fleste av rommene er i senere tid platelagt og vi undersøkte ikke noen flater bak platene i denne omgang. Dette vil derfor si at jeg kun kommenterer de overflater som er *in situ*. Det ble ikke foretatt fargeundersøkelser eller undersøkelser bak plater osv.

Med tanke på bygningens historie og arkitektoniske elementer, er det selvsagt svært interessant å kunne foreta en grundigere bygningsarkeologisk undersøkelse av alle overflater i bygningen. Men det var ikke bestillingen i denne omgang.



Bygningen sett fra inngangspartiet

Avgjørende spørsmål som ble tatt opp på befaringen:

- **Finnes det overflater/tapeter av antikvarisk verdi?**

Nei, alle overflater er i senere tid tapetsert/platelagt. Det finnes flere såkalte "stilkopier" fra siste halvdel av 1900-tallet. Da alle disse er vesentlig nyere enn fra fredningen i 1923, anser jeg dem ikke som antikvarisk verdifulle i denne sammenhengen.



Stilkopitapet, trolig fra slutten av 1900-tallet

Eier har ytret ønske om å male/tapetsere utenpå det som ligger der i dag. En slik løsning anser jeg å være akseptabel rent antikvarisk da man kun legger til et historisk spor uten å forringe det som ligger bakenfor. De store grep som er foretatt i bygningen, er det forrige eier som sto for ved å sette plater på vegger og dermed påvirke gerikter og listverks dimensjoner i rommet.



Nye gerikter og brystning i spisestuen. Plater på vegg.

- **Hvor original er brystningen i spisestuen?**

Det er kun fire lag maling på brystningen. Noe som er for lite til at det kan være fra slutten av 1700-tallet. Jeg tror også at den store åpningen i spisestuen ikke er original, men også kom på begynnelsen av 1900-tallet. Den er avtegnet på tegninger fra 1939 som er de eneste tegninger som finnes, så vidt meg bekjent.

- **I hallen nede. Hva har skjedd med veggen/buen ut mot hagestuen?**

Eier søker dispensasjon for å fjerne den buede veggen/inngangen fra hallen inn til hagestuen. Det er helt uproblematisk å anbefale å erstatte dagens buede åpning med en dobbel dør tilsvarende den mellom 108 og 109 som eier søker dispensasjon om. Den buede løsningen er trolig fra 1980-tallet og har ingenting med husets eldre historie eller originale planløsning å gjøre. Denne løsningen var heller ikke å finne på fredningstidspunktet og er derfor å anse som et sekundært tilskudd.



Buet inngang fra hallen inn til hagestuen

Pipeløpet er nok originalt, men det er litt underlig at den er plassert slik at den ødelegger for aksene mellom inngangsdøren og døren ut til hagen. Det kan tyde på at brannmuren er bredere i 1. etg. enn oppover. Dette ble stadfestet ved undersøkelse i rommet innenfor telefonrommet hvor man ser at brannmuren kun er 70 cm. bred slik som i etasjene oppover. Hvis man tar dette i betraktning, så er dette med på å underbygge en anbefaling av å ha en dobbeltdør inn fra hallen slik eier søker dispensasjon om. Alternativt kan det være en enkelt dør inn slik det er mellom 107 og 106. Men dette gir et mindre "storslagent" preg... En dobbeltdør blir ganske voldsomt og den vil bli "klemt" opp mot hjørnet og kanskje ikke virke naturlig plassert.

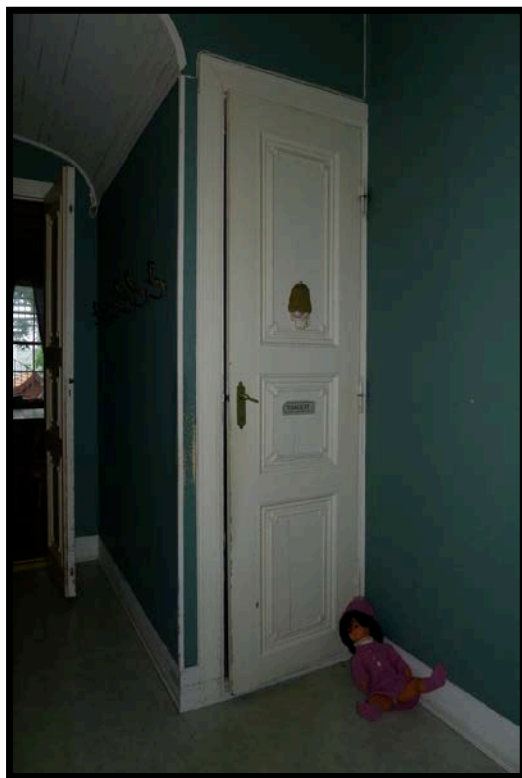
Men i og med at vi ikke vet hvordan tegninger fra eldre tider enn de fra 1939 viste dette, så er begge løsninger akseptable.



Pipeløpet er rett ned i 70 cm. bredde

En litt frekk teori...

Kan de to enkle dørene som nå er dodører tidligere faktisk ha vært en dobbeltdør? De er identiske de som er i doble dører mellom stuene. Kan denne doble døren ha vært fra gangen og inn i hagestuen. Toalettene kom senere, det vet vi. Og åpningen fra gangen slik den ser ut i dag kom nok på 1980-tallet. Trolig kom toalettene samtidig med buen i gangen og man benyttet kanskje den doble døren som to enkle dodører.



Dodøren som er identisk en del av de doble dørene

Forskjell på herskap og tjenere

Den enkle døren inn til rom 107 fra 106 er annerledes enn de andre. Den er en enklere og trolig nyere type. Man ser på tegningen fra 1939 at det var en enkelt smal dør, men vi vet ikke hvordan denne har sett ut. Annet enn at åpningen aldri har vært til en dobbelt dør.

Enkle dører symboliserer enkle innganger. Innganger ikke forbeholdt gjester, men kun for tjenerskapet. Og det er i rom 106 egen inngang fra tunet. Kan dette ha vært et rom for tjenerskap? Dette er også annerledes med tak med bjelker osv.

Der hvor det i dag er en stor åpning inn mot det gamle kjøkkenet, var det opprinnelig en enkelt dør. Igjen understreking av enkel inngang for tjenerskapet og ikke for gjester.

- **Ny eier ønsker dør mellom soverom og nytt bad i 2.etg.**

Uproblematisk å anbefale dør til liten gang for passasje mellom soverom og nytt bad. Dette er sekundær vegg og fremstår som stiptet på tegning fra 1939. Kan det ha vært planlagt av arkitekten som målte opp? Det som er med heltrukne linjer på tegningen er de eneste originale rommene fra før 1939. Lystgårder var ikke bebodd hele året og var kun til selskapsbruk og representasjon + sommerhus. Det var derfor ikke uvanlig at deler av 2.etg. forble uinnredet.

Vi vil derimot ikke anbefale dør fra soverom til dressgarderobe, da det er original vegg.

- **Varmekabler og nytt tregulv i 1.etg.**

Jeg vil i utgangspunktet at de lag med linoleum, vinyl og andre belegg som har kommet på den siste tiden fjernes slik at man kan se hva som er under. Jeg vil tro at det finnes originale tregulv under. Hvis så er tilfelle, vil jeg anbefale at disse ikke ødelegges ved at gulvet tas opp og varmekabler legges. Det som kan gjøres for å imøtekomme ny eiers behov for oppvarming, er å undersøke muligheten for isolering fra krypkjeller hvis dette forefinnes. Er det mulig å forsiktig ta opp de gamle gulvbordene, legge vannbåren varme og legge dem pent tilbake på plass, er dette langt å foretrekke. Men – det ser ut til at skaden allerede er skjedd ved forrige eier også her. Jeg vil anbefale at dette undersøkes nærmere før man igangsetter tiltak. Ved å legge gulv og varmekabler etter å ha fjernet nyere tids historiske spor, ødelegger man forhåpentligvis ikke mer enn det som allerede er gjort. Dette er en forutsetning for anbefaling ved varmekabler og nytt tregulv. Forhåpentligvis vil det gi nok rom ved fjerning av de siste lag linoleum osv. slik at dette ikke vil stjele mer fra listverk osv. et annet aspekt som vil avdekkes er i hvilken stand de eventuelle gamle tregulvene er i. Det er ikke gitt at disse er i god nok stand til å ha fremme ved avdekking.

- **Han ønsker å senke taket i hallen i 2.etg. som det eneste rommet. ≈**

Helt greit i og med at dette taket er høyere enn resten og beskjemmet av rør til sprinkling. Det vil faktisk bli penere med senket tak akkurat i hallen. Resren av takene forblir urørte.

- **Halvparten av 2. etg. var på tegning fra 1939 ett stort rom. Eier ønsker frie tøyler til innredningen her.**

Syns fint han kan få frie tøyler her. Ingen av disse elementene var her på tegninger fra 1939 og er i hvert fall ikke originale.

Jeg tror at den andre delen av 2.etg. på andre siden av trappen også har vært uinnredet. Som nevnt, kan det tyde på at store deler av 2.etg. ikke var innredet slik skikken ofte var på løkkeeiendommer.

- **Hvor original er trappen?**

Det er bare tre malingslag på vengene, noe som kan tyde på at trappen er element fra tidlig 1900. Denne er dog en vakker trapp og bør selvsagt i sin helhet beholdes.



Generelt:

Bygningen er gjennomgående "ødelagt" av tidligere eiere. Det er fryktelig lite som er av antikvarisk verdi på overflater in situ i dag. Det som er igjen av originale og verdifulle elementer i bygningen er dører, deler av listverket og vinduer. Dette er eier innstilt på å ta vare på i sin helhet. Det kan tyde på at brorparten av gerikter innvendig er skiftet ut. Dette bekreftes av funn av materialer på loftet. Trolig er dette også fra slutten av 1900-tallet.

Det har blitt gjort mye i bygningen på begynnelsen av 1900-tallet. Elementer som dørvidere, trappen, telefonrommet under trappen, toaletter osv tyder på omfattende ombygginger og oppussinger. Dette er historiske spor i bygningen som etter dagens innsats og vurdering bør ivaretas hvis det ikke fjøres en total og grundig bygningsarkeologisk undersøkelse med tilbakeføring som mål.



Mange vakre detaljer



Inngangspartiet

Thomas Erichsens Minde fremstår som mer antikvarisk verdifull utvendig enn innvendig før ytterligere arkeologiske undersøkelser eventuelt foretas. Det har også blitt gjort en del forandringer utvendig, men vesentlige elementer som de engelske skyvevinduene gir bygningen en unik antikvarisk verdi. Disse anmoder jeg om at blir restaurert og ivaretatt etter beste evne. Flere av de originale vinduene kunne trengt en varsom restaurering snarlig da de over flere generasjoner kun er blitt flekkmalt og dermed også malt igjen i sin helhet. Jeg vil anbefale en total gjennomgang og prioritering i å ta vare på og restaurere vinduene. De aller fleste har mye originalt glass i seg, noe er byttet ut, men brorparten er håndblåst originalt glass. Dette er verdifullt i seg selv å ta vare på.



Utrolig mye vakkert originalt glass i de engelske skyvevinduene

Konklusjon

Etter min oppfatning vil ny eier ikke foreta noen nye store inngrep i denne fredete bygningen, så det er derfor meget få innsigelser jeg har å komme med. Det virker som om han har respekt for at bygningen er fredet og kun ønsker å friske opp inne ved nye overflater utenpå de gamle. På den måten forringes ingen historiske spor, ny eier påfører selv et historisk spor ved ny maling eller tapet.

Med vennlig hilsen

Victoria Brand, antikvar

#152193 Thomas Erichsens Minde - restaurering av vinduer, utbedring av skader på tak og søyler

Søknadsinfo

Utlysning: 2023 - Tilskudd til freda kulturminner i privat eie
Søknadstittel: Thomas Erichsens Minde - restaurering av vinduer, utbedring av skader på tak og søyler
Søknadsid: 152193

OPPLYSNINGER OM SØKER

Søknad

Søknadstittel Thomas Erichsens Minde - restaurering av vinduer, utbedring av skader på tak og søyler

Søker

Informasjon om kontaktperson

E-post tore@frugard.no
Fornavn tore andre
Etternavn frugård
Mobiltelefon 99241000
Adresse Floridavegen 11
Postnummer 5307
Poststed Ask
Foretrukket målform nob

Eier

Hvem eier kulturminnet? Jeg som privatperson

Forvalter

Er kulturminnets forvalter den samme som kulturminnets eier?

Ja

OM KULTURMINNET

Identifisering av kulturminnet du søker om tilskudd til

Kan du fylle ut Kulturminne-ID for kulturminnet?

Ja

Skriv inn Kulturminne-ID 87117-1

Kulturminne-ID 87117-1

Beskrivelse av kulturminnet

Langstrakt trebygning i ein etasje, trekvart mansardtak tekt med svart glasert tegl. Langs langsida mot NA, og langs begge kortsider, ein søylegang – trekt inn under taket – med joniske søyler av tre, på høge postament av stein; søylegangen har golv av brune kvadratiske heller. Midt på kvar langside ei stor ark med trekantgavl – arka mot NA skyt fram frå bygningen og står på søyler, medan det framfor arka mot SV er ein altan boren av søyler. Veggkonstruksjonen skal etter sigande vera ståande plank på svill. Kledning: ståande vekselpanel med smale underliggarar på frontfasaden og gavlane. Liggande uprofilert sukledning på hagefasaden. Innanfor søylegangen og på arkene pilastrar med rokokko- og louis-seize-ornamentikk i lågt relieff; rikt profilerte gesimsar av klassisk type, med tannsnittlist; øvst i arkgavlane ovale vindaug med omramming forma som ein bladkrans. Midt på NA-fasaden hovudinngang – rundboga, tofløya dør med store glasfelt, empireportal og fint hogde trappetrinn. Tilsvarande dør, men utan portal, på motsett side av huset; ein enklare, tofløya dør med rundboga overlys på NA-fasaden. Skyvevindaug av engelsk type, til dels med kronglas. På loftsgavlane krysspostvindaug, med eitt unntak nyare kopiar. Diverse nyare vindaug i takflatene, på SV-sida to små, nyare arker med store, nye vindaug. Portalen og døra på NA-fasaden måla blå, elles kvitmåla. Nyare branntropp (metall vindeltrapp) på SA-gavlen. Kjellar under NV-enden av huset, med ei nyare panelt dør i gavlveggen. Lengst V på SV-fasaden er eit lågt mellombygg, som knyt bygningen til eit stort tilbygg frå 1989, lagt i vinkel på det gamle huset og bygd i oppsluttande stil med kvitmåla panel, sprossevindaug og skråtak med svart tegl.

Hva slags bruk eller drift har kulturminnet i dag?

Fungerer som privat bolig.

Økonomisk informasjon om kulturminnet

Har du søkt tilskudd andre steder som ennå ikke er innvilget?

Nei

Forventer du å få refundert merverdiavgiften på kjøp av varer eller tjenester i forbindelse med prosjektet du søker tilskudd til?

Nei

OM PROSJEKTET

Prosjektinformasjon

Overordnet informasjon om prosjektet du søker tilskudd til

- 1) Vår 2023: Lekkasje gesims: avdekking av omfang - Høst 2023: Lekkasje gesims: Reparasjon, avslutning
- 2) Vår 2023: Søyler: Avstempling, oppretting - Høst 2023: Søyler: Vurdering og avslutning
- 3) Vår 2023: Vinduer: Oppstart restaurering 5 stk. vinduer - Høst 2023: Vinduer: Oppfølging

Planlagt tidspunkt for oppstart 2023

Planlagt tidspunkt for avslutning 2025

Tiltak

Navn på enkelttiltak

Utbedring av lekkasje vestfasade, oppretting av søyler østfasade, restaurering av fem vinduer

Hva skal gjøres?

- Tiltakshaver ønsker å få kontroll på lekkasjen så raskt som mulig. Det monteres stillas tidlig i 2023 og avtales åpning av nedre del av tak og kiste.
- Tiltakshaver ønsker å avstemple og rette opp de skjeve pilarene og søylene under inngangspartiet snarest mulig. Det forutsettes at dette utføres under kontrollerte forhold.
- Vinduene på altanen er spesielt dårlige, og står i fare for å blåse inn. Tiltakshaver ønsker å prioritere å få dem ut av veggen tidlig vår 2023 og sendt til restaurering.
- Øvrige vinduer som er planlagt demontert i 2023 vil bli tatt i forbindelse med stillas/åpning av kiste/gesims

Hvordan skal det gjøres?

04.01 Lekkasje i nedre del av takflaten

Det er oppdaget to områder med vanninntrenging i bygningen. Begge steder ble oppdaget innendørs i stuer og er i yttervegg mot vest. Første mistanke var at det var i forbindelse med de små takarkene. Tiltakshaver har selv åpnet et hull i kisten ved nordre ark og funnet fuktig treverk og en del råte. Det ble forsøkt tettet og lagt en midlertidig duk. Innvendig vegg har fremstått tørr siden dette arbeidet. Gesims og kistebord er provisorisk remontert i påvente av ytterligere undersøkelser og helhetlig tilbakeføring av detaljene. Den andre lekkasjen med vanninntrenging inn i bygget er på sørsiden av altanen, også på vestfasaden.

Ved befaring ble det oppdaget spor etter fukt i gesimsen også på østfasaden. Det er mistanke om at nedre del av taket har en dårlig løsning som ikke leder vann riktig og at dette kanskje er gjennomgående på begge langsider. Lekkasje i gesims kan true alle underliggende bygningsdeler og detaljer og det er av svært høy prioritet å sikre at denne er tett. For å få tilstrekkelig oversikt over årsak og virkning bør gesimsen åpnes i nedre felt ca. 1 meter inn på tak i full lengde på vest- og østfasaden. Det anbefales at dette gjøres i første omgang ved lekkasje nummer 2 fra vestfasadens altan til hjørnet mot sørvest. Først da kan en vurdere tilstand og diskutere endelig løsning.

Utfordringen ligger i at ingen vet omfanget av vannskadene, eller årsaken til dem. Det er viktig å utføre varige og gode reparasjoner, samt å få på plass helhet i fasaden etter endt prosjekt. Med det menes feks at en unngår korte lengder med reparert listverk og gesimsdetaljer, men tenker på helheten. Vestfasadens gesims og detaljer fremstår unaturlig enkle og kan mistenkes for å være moderne løsninger på vedlikeholdsarbeid over tid. Spor på tilstøtende bygningsdeler tyder på dette. Det vil være en fordel om en kan tilbakeføre noen av de viktigste detaljer som profilering og takrenner/nedløp i historisk materiale.

Plan for lekkasjesøk:

1. Åpne opp under den sørligste arken
Montere stillas fra altan til bygningshjørne i sørvest
Bygge overbygg med vannsikring
Systematisk merking av alle bygningsdeler
Demontere nødvendige bygningsdeler som kistebord, takrenner, snøfanger etc.
Demontere 2 raster med takstein i feltet under den lille arken
Demontere moderne beslag rundt ark og vindu
2. Vurdere omfang og tiltak
Mistanke om at gesimsen har en uheldig nedre løsning. Skal dette legges om?
Har vannskadene gjort større skade enn på det som skal utbedres, vil underliggende bygningsdeler også ha behov for reparasjoner?
Basert på avklaringer i dette punkt vil det kanskje være naturlig at punkt 1 repeteres først for gesimsen fra altanen til bygningshjørne i nordvest og deretter i to omganger på østfasaden på hver sin side av arken der
3. Gjennomføre tiltak (kanskje som følger)
Rive nederste meter av moderne takoppbygging
Er originalt sutak tørt, eller skal 2-3 bord erstattes?
Legge plater på (originalt?) sutak
Legge tett duk for vannføring
Nye feder og lekter
Remontere demonterte takpanner
Remontere kistebord
Vurdere tilbakeføring av gesimsdetaljer
Vurdere tilbakeføring av historisk korrekt takrenner- og nedløp (evt remontere moderne varianter som ble demontert)

Mulige oppgaver mens stillas står på vestfasaden:
Erstatte midlertidige arkvinduer med stilriktige vinduer med riktig inndeling og proporsjoner
Erstatte midlertidige glattkant listverk rundt arkvinduene med stilriktige gerikter

04.02 Søylar under østfasaden arkutstikk

På befaring 09.12.2022 ble det observert at spesielt to av søylene under arken på hovedfasaden har sklidd bekymringsfullt ut. Den lengst mot sørøst og den lengst mot nordøst. Det kan se ut som om alle ledd i pilarene og alle ledd i tresøylene er på vei i forskjellige retninger. Vi anser det som kritisk for hele byggets struktur at disse kreftene blir rettet opp og at vektene igjen blir ført i riktig retning. Etter samtaler med tiltakshaver har vi fått opplysninger om at dette er grunnet to forskjellige nylige påkjørsler med bil og at det ikke er

Informasjon om budsjettet

Kostnader	Beløp
Totalkostnad	1 800 525
Delsum	1 800 525
<hr/>	
Finansieringsplan	Beløp
Støtte	900 263
Totalverdi av dugnadstimer (timer x 350 kr.)	35 000
Totalverdi egne materialer (F.eks. trevirke)	0
Egenkapital	865 262
Innvilget tilskudd fra andre tilskuddsgivere	0
Delsum	1 800 525
<hr/>	
Total	0

Hva skal du utføre som egeninnsats/på dugnad?

Oppfølging i forbindelse med gjennomføring samt være håndtlanger under demontering og montering. Herunder transport osv.

Håndverkere

Er utførende firma et norsk foretak?

Søk opp firma i
enhetsregisteret

Organisasjonsnummer

Organisasjonsnavn

Adresse

Postnummer

Poststed

Hjemmeside

Organisasjonsnummer

Organisasjonsnavn

Adresse

Postnummer

Poststed

Hjemmeside

Kontaktperson ved
utførende firma

Telefonnummer til
kontaktperson

E-post-adresse til
kontaktperson

Hvilke(t) tiltak skal
utførende firma
involveres i?

Kjenner du til om håndverker/utførende har erfaring fra lignende arbeid, og i så fall hva?

Er utførende firma et norsk foretak?

Søk opp firma i
enhetsregisteret

Organisasjonsnummer

Organisasjonsnavn

Adresse

Postnummer

Poststed

Hjemmeside

Organisasjonsnummer

Organisasjonsnavn

Adresse

Postnummer

Poststed

Hjemmeside

Kontaktperson ved
utførende firma

Telefonnummer til
kontaktperson

E-post-adresse til
kontaktperson

Hvilke(t) tiltak skal
utførende firma
involveres i?

Kjenner du til om håndverker/utførende har erfaring fra lignende arbeid, og i så fall hva?

Vedlegg

Vedlegg om
prosjektet

[20221026135600483f3\].pdf](#)
; [2023 - Søknad Høp Hovedga#rd.pdf](#)
; [2023 Budsjett til søknad.pdf](#)

OPPSUMMERT BUDSJETT

Oppsummert søknadsbudsjett

Kostnader	Beløp
Totalkostnad	1 800 525
Delsum	1 800 525
<hr/>	
Finansieringsplan	Beløp
Støtte	900 263
Totalverdi av dagnadstimer (timer x 350 kr.)	35 000
Totalverdi egne materialer (F.eks. trevirke)	0
Egenkapital	865 262
Innvilget tilskudd fra andre tilskuddsgivere	0
Delsum	1 800 525
<hr/>	
Total	0

TILBAKEMELDING

Vi ønsker å gjøre Digisak bedre for våre brukere. Kan du hjelpe oss ved å svare på et par spørsmål?

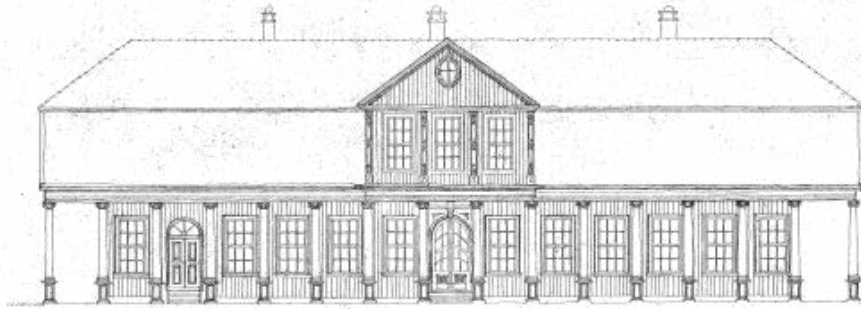
Ja

Hvordan var det å
fylle ut en søknad i
Digisak? 1 Veldig enkelt

Er det noe vi kan gjøre for å forbedre Digisak?

meget bra.

HOP, ASKØY,
THOMAS ERICHSENS MINDE
MÅL. 1:100



HOP HOVEDGÅRD
THOMAS ERICHSENS MINDE
Askeladden-ID: 87117-1

b+b arkitekter as
Aina Lille-Langøy
Agathe Hoff
Desember 2022

Innholdsfortegnelse

01 - Søker, eier og tiltakshaver	3
02 - Nøkkelopplysninger.....	3
04 - Informasjon om prosjektet	7
04.01 Lekkasje i nedre del av takflaten	7
04.02 Søylor under østfasaden arkutstikk.....	10
04.03 Restaurering av vinduer	12
05 - Plan for gjennomføring.....	14
05.01 Krav til kompetanse	14
05.02 Prosjekterende	15
05.03 Utførende	15
05.04 Materialkvaliteter og håndverksmessig metode.....	16
05.05 Fremdriftsplan.....	16
05.06 Sluttrapport.....	17
06 - Kostnadskalkyle og finansiering.....	17
06.01 Tidligere vedtak om midler	17
06.02 Merverdiavgift	17
06.03 Finansiering.....	17
07 - Senere tiltak	18

01 - Søker, eier og tiltakshaver

Kontaktperson: Tore Frugård

Født: 08.03.1967

Adresse: Floridavegen 11, 5307 Ask

Kontonummer: 3771.12.64441

E-post: tore@frugard.no

Telefonnummer: 99 24 10 00

02 - Nøkkelopplysninger

Eiendommen: Hop Hovedgård - Thomas Erichsens Minde

Gårdsnr./bruksnr.: 3/95

Askeladden-id: 87117-1

Datering: 1793

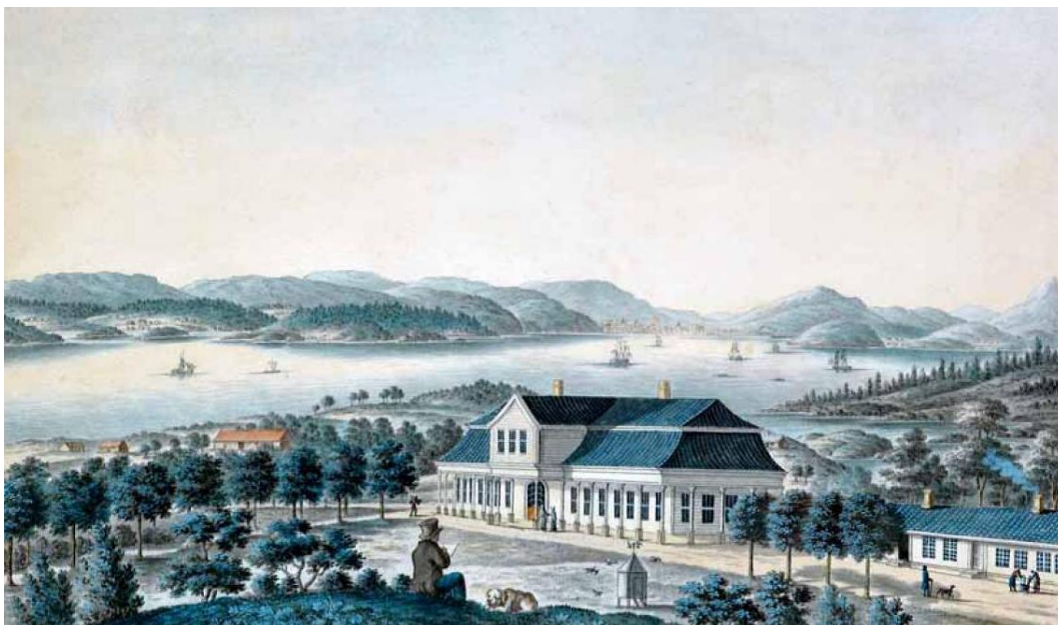
Vernestatus: Vedtaksfredet av Bygningsfredningsloven av 1920

Fredningsdato: 06.06.1923



Fotograf: Carl Wille Schnitler (1879-1926), Riksantikvaren Lisens

Hovedhuset på Hop er en av de største og mest særpregete lyststedsbygningene i bergensområdet. Thomas Erichsen fikk den oppført i 1793 i Louis seize-stil. Det var en trebygning på en etasje med trekledning, mansardtak og engelske skyvevinduer.



Illustrasjon: Johan F. L. Dreier, 1810

Dagens bygning har 3 sider med joniske søylerekker som bærer utkraging, mens den siste langsiden mot hagen har fått en ark med altan på fire tilsvarende søyler. Over både hus og søyler er det et mansardtak med halvvalm og svarte glasserte takpanner.



Foto: Utsnitt, K.Knudsen 1875-1900, Marcus - UBB

Eldre foto viser at begge gavlene på et tidligere tidspunkt har hatt helvalmet tak og at vinduene i 2. etasje er sekundære. Det ser ikke ut til at vestfasaden har ark og altan på dette tidligste bildet.



Foto: K.Knudsen 1905-1908, Marcus - UBB

Bildene over viser at vestark med altan, to mindre arker og utvidelse med gavl og halvvalmet tak var kommet til i 1905-1908 om Knudsen sine foto er datert riktig.

I 1912 skal Ole Landmark ha «restaurert» lystgård og naust for kjøpmann Ole H. Mathiesen på Hop på Askøy. Det er mulig at det sammenfaller med vestark og altan, to mindre arker, samt utvidelse av takkonstruksjonen og empirevinduer i gavlene.¹



Foto: Ukjent fotograf 1916, Brosings samling, Marcus – UBB

¹ Hentet fra Wikipedia.no /Ole Landmark og Knud Knudsen



Foto: Olai Schumann Olsen 1920-1939, Marcus - UBB

04 - Informasjon om prosjektet

Basert på en befaring anser vi prosjektet som 3-delt i første omgang.



- Lekkasjesøk og reparasjon av skadene i nedre del av tak på langsiden
- Avstempling og sikring av søyler under østfasadens arkutstikk
- Restaurering av vinduer

04.01 Lekkasje i nedre del av takflaten

Det er oppdaget to områder med vanninntrenging i bygningen. Begge steder ble oppdaget innendørs i stuer og er i yttervegg mot vest. Første mistanke var at det var i forbindelse med de små takarkene. Tiltakshaver har selv åpnet et hull i kisten ved nordre ark og funnet fuktig treverk og en del råte. Det ble forsøkt tettet og lagt en midlertidig duk. Innvendig vegg har fremstått tørr siden dette arbeidet. Gesims og kistebord er provisorisk remontert i påvente av ytterligere undersøkelser og helhetlig tilbakeføring av detaljene. Den andre lekkasjen med vanninntrenging inn i bygget er på sørsiden av altanen, også på vestfasaden.

Ved befaring ble det oppdaget spor etter fukt i gesimsen også på østfasaden. Det er mistanke om at nedre del av taket har en dårlig løsning som ikke leder vann riktig og at dette kanskje er gjennomgående på begge langsider. Lekkasje i gesims kan true alle underliggende bygningsdeler og detaljer og det er av svært høy prioritet å sikre at denne er tett. For å få tilstrekkelig oversikt over årsak og virkning bør gesimsen åpnes i nedre felt ca. 1 meter inn på tak i full lengde på vest- og østfasaden. Det anbefales at dette gjøres i første omgang ved lekkasje nummer 2 fra vestfasadens altan til hjørnet mot sørvest. Først da kan en vurdere tilstand og diskutere endelig løsning.

Utfordringen ligger i at ingen vet omfanget av vannskadene, eller årsaken til dem. Det er viktig å utføre varige og gode reparasjoner, samt å få på plass helhet i fasaden etter endt prosjekt. Med det menes feks at en unngår korte lengder med reparert listverk og gesimsdetaljer, men tenker på helheten. Vestfasadens gesims og detaljer fremstår unaturlig enkle og kan mistenkes for å være moderne løsninger på vedlikeholdsarbeid over tid. Spor på tilstøtende bygningsdeler tyder på dette. Det vil være en fordel om en kan tilbakeføre noen av de viktigste detaljer som profilering og takrenner/nedløp i historisk materiale.

	<p>Foto: Tore Frugård</p> <p>Provisorisk lukket hull hvor det ble åpnet for lekkasjesøk og midlertidig tettet med duk.</p>
	<p>Foto: Tore Frugård</p> <p>Kledning i nordre takark ble demontert. Lite fuktighet her. Større skader lenger nede i takflaten.</p>
	<p>Foto: Tore Frugård</p> <p>Store råteskader i takkonstruksjonen. Vanskelig å si om det er i originalkonstruksjonen eller kun i moderne oppbygging som feder og lekter.</p>

	<p>Foto: Tore Frugård Store råteskader i nedre del av taket/gesimsen.</p>
---	---

Plan for lekkasjesøk:

1. Åpne opp under den sørligste arken

Montere stillas fra altan til bygningshjørne i sørvest

Bygge overbygg med vannsikring

Systematisk merking av alle bygningsdeler

Demontere nødvendige bygningsdeler som kistebord, takrenner, snøfanger etc.

Demontere 2 raster med takstein i feltet under den lille arken

Demontere moderne beslag rundt ark og vindu

2. Vurdere omfang og tiltak

Mistanke om at gesimsen har en uheldig nedre løsning. Skal dette legges om?

Har vannskadene gjort større skade enn på det som skal utbedres, vil underliggende bygningsdeler også ha behov for reparasjoner?

Basert på avklaringer i dette punkt vil det kanskje være naturlig at punkt 1 repeteres først for gesimsen fra altanen til bygningshjørne i nordvest og deretter i to omganger på østfasaden på hver sin side av arken der

3. Gjennomføre tiltak (kanskje som følger)

Rive nederste meter av moderne takoppbygging

Er originalt sutak tørt, eller skal 2-3 bord erstattes?

Legge plater på (originalt?) sutak

Legge tett duk for vannføring

Nye feder og lekter

Remontere demonterte takpanner

Remontere kistebord

Vurdere tilbakeføring av gesimsdetaljer

Vurdere tilbakeføring av historisk korrekt takrenner- og nedløp (evt remontere moderne varianter som ble demontert)

Mulige oppgaver mens stillas står på vestfasaden:

Erstatte midlertidige arkvinduer med stilriktige vinduer med riktig inndeling og proporsjoner

Erstatte midlertidige glattkant listverk rundt arkvinduene med stilriktige gerikter

4. Sluttrapport med fotodokumentasjon og økonomisk rapport

Kan med fordel slås sammen med øvrige punkter for tiltak



	<p>Foto: A. Hoff 09.12.2022 Vestfasadens kiste/gesims/nedre del av tak åpnes opp under den lille arken til høyre. Det kan skimtes avskalling etter ubehandlet vannlekkasje, det er også skader i vinduskarm og ramme i vinduet i stuen under</p>
	<p>Foto: A.Hoff 09.12.2022 Detalj hjørnekjøll som har løsnet, reparasjon inngår i første fase av lekkasjesøk og reparering</p>

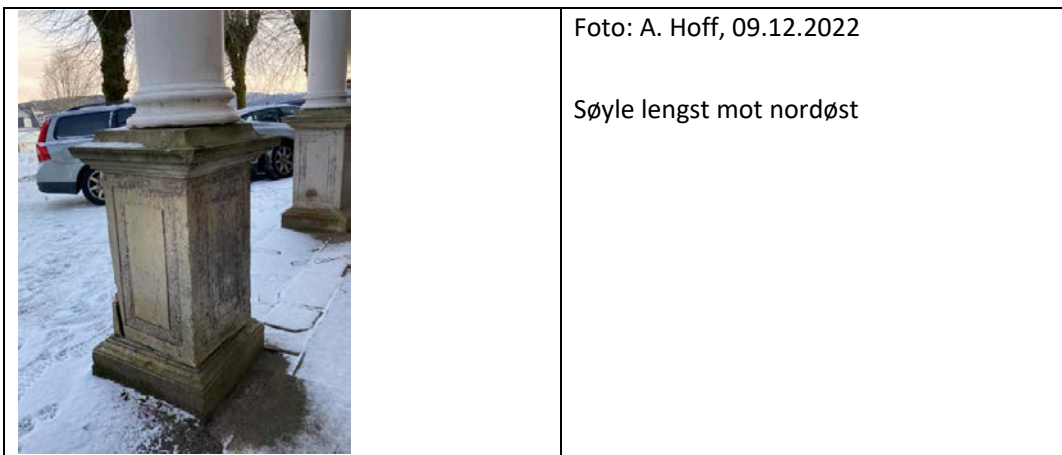
04.02 Søylar under østfasaden arkutstikk

På befaring 09.12.2022 ble det observert at spesielt to av søylene under arken på hovedfasaden har sklidd bekymringsfullt ut. Den lengst mot sørøst og den lengst mot nordøst. Det kan se ut som om alle ledd i pilarene og alle ledd i tresøylene er på vei i forskjellige retninger. Vi anser det som kritisk for hele byggets struktur at disse kreftene blir rettet opp og at vektene igjen blir ført i riktig retning. Etter samtaler med tiltakshaver har vi fått opplysninger om at dette er grunnet to forskjellige nylige påkjørsler med bil og at det ikke er noe galt med bygningens statikk. Tiltakshaver har et ønske om å få dette arbeidet reparert omgående. Vi foreslår derfor følgende plan.

Plan for sikring:

1. Avstempling av begge ytterhjørner på arken over inngangspartiet i østfasaden
2. Gjenopprette søyler og pilarer i lodd
3. Reetablere vekten på søylene
4. Opprette et enkelt overvåkningssystem som kan følge med om sikringen er tilfredsstillende over tid
5. Kontroll av løsning ved statiker (RIB)
6. Rapport med fotodokumentasjon

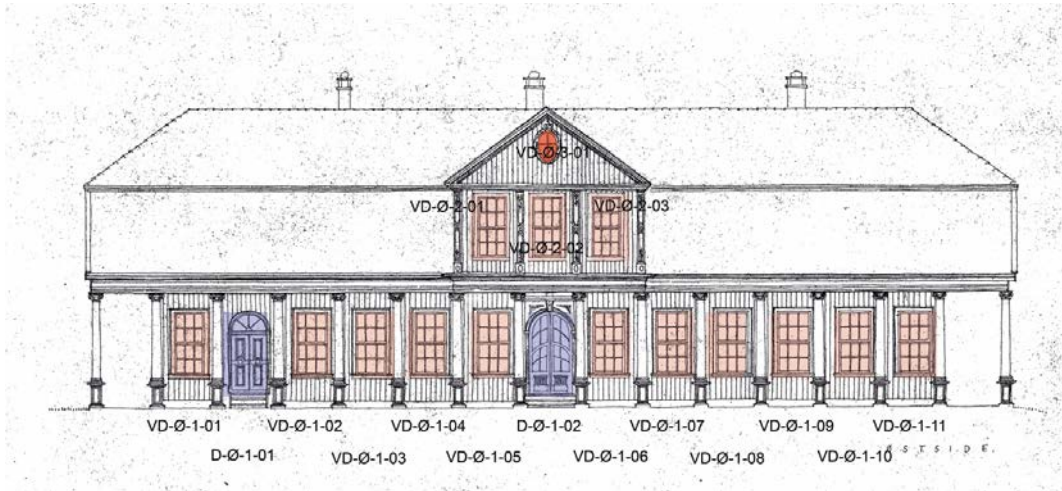
	<p>Foto: A. Hoff, 09.12.2022</p> <p>Søyle lengst mot sørøst</p>
	<p>Foto: A. Hoff, 09.12.2022</p> <p>Søyle lengst mot sørøst, ulik vinkel</p>



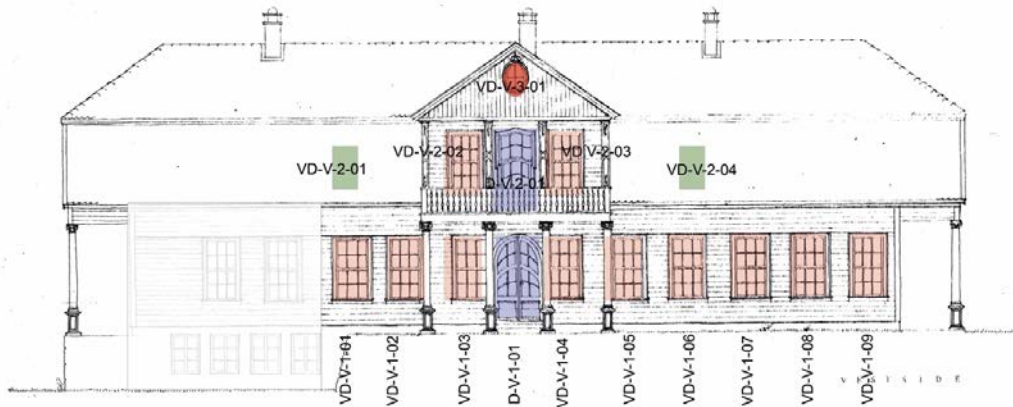
04.03 Restaurering av vinduer

Hovedgården har 29 engelske skyvevinduer. Det er usikkert om alle er opprinnelige. Vi ser av eldre foto at ikke alle har stått der alltid og at der kan ha blitt gjort omfordelinger. Vinduene har uansett klart aldersverdi og høy relevans for kulturminnet. Samtlige vinduer har varevinduer på innsiden. Tilsetning og tilstand på disse er ukjent. Ihht tiltakshaver er det behov for istandsetting/oppgradering av varevindusløsninger (bedre tetting og mindre varmetap) for å legge til rette for bruk med noenlunde akseptabel inneklimat og håndterlig energiforbruk.

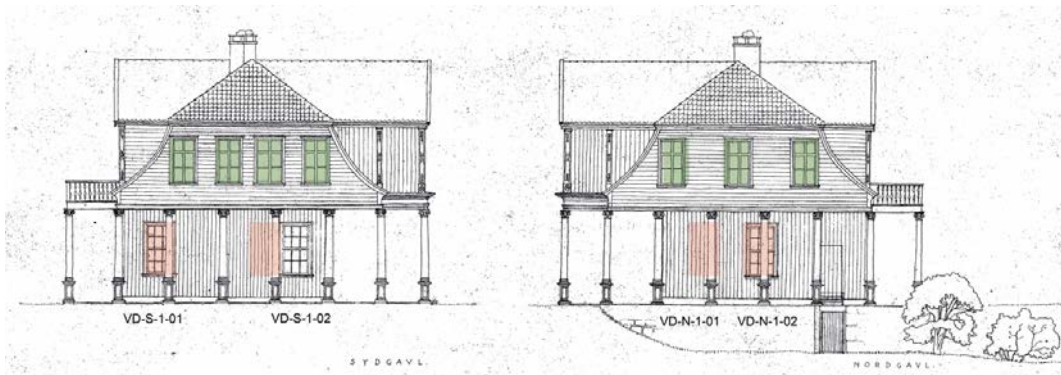
Illustrasjonene under er bygget på oppmålingstegninger fra 1939, tegnet av Ruth og Arne Bjønness.



Østfasaden er husets frontfasade. Her er 11 engelske skyvevinduer i 1. etasje og 3 i den sentrerte arken over døren. Øverst i gavlen på arken er et ovalt åpningsvindu



Vestfasaden har 11 engelske skyvevinduer, en hagedør og en altandør, samt to vinduer (i dag midlertidige) i arker som er kommet til senere. Øverst i arken er et ovalt fastvindu som ser ut til å være en midlertidig sikring.



Sør- og nordgavlen har begge to engelske skyvevinduer i 1. etasje hver. Historiske foto og oppmålingstegning fra 1939 viser kun 1 vindu i nordgavlen. Etter at mansardtaket ble trukket ut til halvvalm fikk 2. etasjene henholdsvis 3 og 4 empirevinduer

Av de engelske skyvevinduene er 2 vinduer i bygningens 2. etasje på altanen i dårligst tilstand og bør prioriteres istandsatt i søknadsåret 2023. Siden bygget er bebodd og siden det er mange vinduer foreslår vi en suksessiv restaurering med 5 vinduer i 2023, 12 vinduer i 2024 og 12 vinduer i 2025. Prisforslag innhentet på vinduene presiserer at alt blir dyrere dersom prosessene ikke gjøres i en engang. Vi anbefaler likevel å porsjonere det ut noe. Rekkefølgen på vinduene bør vurderes ihht tilstand. Forslag til de første 5 vinduer er:

- VD-V-2-02
- VD-V-2-03
- VD-V-1-06
- VD-V-1-07
- VD-V-1-08

Plan for istandsetting av vinduer:

1. Merking av karmen og tilhørende utvendig og innvendig belistning
2. Demontering av aktuelle vinduer (se fremdriftsplan for rekkefølge)
3. Midlertidig sikring av åpning i vegg
4. Transport av vinduer til verksted
5. Vurdering av omfang for restaurering
6. Gjennomføring av restaurering som spunsing, glassing med gjenbruk eller nytt historisk korrekt glass (ved brekkasje), kitting, overflatebehandling og oljing eller utskifting av beslag
7. Produksjon av innervinduer med isolerglass, evt produksjon av ny, innvendig karm
8. Transport av vinduer til bygning
9. Innsetting av vindu, inkludert foringer og innervinduer
10. Remontering av gerikter og listverk
11. Maling av siste strøk linoljemaling

Glassdørene mot hagen er i dårlig stand. Den på altanen er sikret og midlertidig skiftet ut, den under altanen står mer beskyttet. Vi anbefaler at begge restaureres i løpet av prosjektperioden på 3 år og har lagt dem inn i budsjettet for 2024, det er ikke hentet inn pris på arbeidet. D-V-1-01 og D-V-2-01

De to vinduene i de små arkene i vestfasaden ser ut til å være skiftet ut flere ganger og ble i 2021 erstattet av moderne glass med løse sprosser. Tiltakshaver beskriver vinduene som midlertidige i påvente av riktig type. Vinduene som står i arkene nå er både tett og trygge, men tilbakeføring av korrekte vinduer bør prioriteres på sikt. Vi anbefaler at de blir skiftet ut mot slutten av prosjektet, i 2025. VD-V-2-01 og VD-V-2-04. Det gjelder gerikter og listverk også.

05 - Plan for gjennomføring

Tiltakshaver ønsker bistand til å finne rette håndverkere til å gjennomføre prosjektdelene. B+b arkitekter skal bistå tiltakshaver med å evaluere/kvalitetssikre at utførende har rett kompetanse, samt oppfølging underveis.

05.01 Krav til kompetanse

Viser til §4 i Forskrift om tilskudd til fredete kulturminner i privat eie: «*Prosjekterende og utførende foretak skal oppgi formell kompetanse og referanseprosjekter med kontaktinformasjon. Håndverkerne skal ha fagskolepoeng eller studiepoeng innen praktisk bygningsvern eller kunne dokumentere tilsvarende realkompetanse. Generelt skal det stilles krav til at håndverkerne har deltatt i minst tre prosjekter tidligere med tilsvarende arbeidsoppgaver.*»

05.02 Prosjekterende

b+b arkitekter as

Oppdragsansvarlig:

Aina Lille-Langøy

Fagansvarlig kulturminne og partner

E-post: aina@bbark.no

www.bbark.no

Medarbeidende arkitekt:

Agathe Hoff

Arkitekt kulturminne

E-post: agathe@bbark.no

www.bbark.no

Referanser:

- Det Hanseatiske Museum – Finnegården: Fredet verdensarv
Restaurering og istandsetting av to hanseatiske handelsstuer fra tidlig 1700-tall og murforblendet sidebygning fra 1879
- Universitetsaula og Universitetsmuseet i Bergen – De naturhistoriske samlinger:
Fredet 1898 og 1865 Restaurering og istandsetting av murt museumsbygning, tilbakeføring av historiske farger og materialer
- Fastings Minde: Fredet Lystgård fra 1791
Restaurering og tilrettelegging for ny bruk

05.03 Utførende

Tiltakshaver har hatt dialog rundt - og hentet prisoverslag på - arbeidet med de engelske skyvevinduene. Øvrige entreprenører/håndverkere vil komme senere i prosjektet.

Walløe & Nilsen

v/ Sindre Tellevik

Daglig leder og Møbelsnekker

Epost: sindre@walloe.no

www.walloe.no

Referanser:

- Slettebakken Hovedgård: 1783, fredet hovedbygning med rokokko- og empiredetaljer
Restaurering av de originale vinduene, samt oppgradering med varevinduer
- Togstasjonen i Bergen: J.Z.M.Kielland 1913, fredet
Restaurering av stasjonens hovedinngangsdører
- Bergen Katedralskole: O.P.R. Høegh 1840
Restaurere alle dører og oppgradere til B30 brannkrav

05.04 Materialkvaliteter og håndverksmessig metode

- Den antikvariske målsetting vil være å beholde og bevare mest mulig av de overleverte bygningsdetaljer og bygningsledd
- Den håndverksmessige målsetting vil være å utføre istandsettingen med materialkvalitet og metoder som samsvarer med de overleverte bygningsdetaljer og bygningsledd
- Detaljer og tilvirkningsmetode avklares med antikvariske myndigheter underveis

05.05 Fremdriftsplan

Fremdriftsplan er nødvendigvis avhengig av finansieringen i prosjektet. Dersom prosjektet strekker ut i tid, løper det kostnader som rigg/drift, transport, prisregulering arbeid og materialkostnader.

Delprosjekt	Vår 2023	Høst 2023	Vår 2024*	Høst 2024	2025*
Lekkasje Gesims	Avdekking og omfang	Reparasjon og avslutning			
Søyler	Avstempling og oppretting	Vurdering og avslutning			
Vinduer	Oppstart 5 vinduer	Oppfølging	Oppfølging 12 Vinduer	Oppfølging	Oppfølging 12 vinduer og avslutning

Illustrasjon: Forenklet fremdriftsplan, 3-årig

* Nye søknad om midler til 2024 og 2025

- Tiltakshaver ønsker å få kontroll på lekkasjen så raskt som mulig. Det monteres stillas tidlig i 2023 og avtales åpning av nedre del av tak og kiste.
- Tiltakshaver ønsker å avstemple og rette opp de skjeve pilarene og søylene under inngangspartiet snarest mulig. Det forutsettes at dette utføres under kontrollerte forhold.
- Vinduene på altanen er spesielt dårlige, og står i fare for å blåse inn. Tiltakshaver ønsker å prioritere å få dem ut av vegg tidlig vår 2023 og sendt til restaurering.
- Øvrige vinduer som er planlagt demontert i 2023 vil bli tatt i forbindelse med stillas/åpning av kiste/gesims

05.06 Sluttrapport

Etter endt prosjekt vil det leveres sluttrapport med regnskapsoversikt over kostnader og finansiering, samt avviksrapport. Redegjørelse for prosjekt og utført arbeid, samt dokumentasjon av tiltaket under og etter arbeidet. B+b arkitekter kan bistå tiltakshaver med dette, forutsatt at arbeidet finansieres, at det gjennomføres fotodokumentasjon underveis på stedet av tiltakshaver eller håndverkere og at all økonomisk og faglig dokumentasjon samles gjennom gjennomføringen.

06 - Kostnadskalkyle og finansiering

Vi foreslår en finansiering og gjennomføringsplan som går over 3 år. Det vil måtte søkes for året 2024 og 2025 etter erfaring om omfang og kostnader opparbeidet i 2023. Det første året setter premissene for de påfølgende år og det er her de store kostnadsestimatene befinner seg. Se vedlagt totalbudsjett.

Skulle det vise seg å være mindre kostnadsbærende å reparere nedre del av taket, vil det være naturlig at evt overskytende midler benyttes til videre istandsetting av de engelske skyvevinduerne. Vedtak og vilkår bør ha rom for omfordeling av midler i hht behov og tilstandsgrad som har vært vanskelig å ta høyde for i budsjett.

06.01 Tidligere vedtak om midler

Tiltakshaver har opplyst at han i 2021 mottok 250 000,- fra Vlfk for reparasjoner av to små arker og midlertidige vinduer i disse.

06.02 Merverdiavgift

Tiltakshaver er privatperson og vil ikke motta refusjon på merverdiavgift på utgiftene til de omsøkte tiltak.

06.03 Finansiering

Tilskudd til fredet kulturminne og kulturmiljø i privat eie skal som hovedregel ikke overstige 50 %, vi legger derfor til grunn en egenandel på 50 % i budsjett.

Vi har forutsatt at 10-15% av tilskuddet kan benyttes til prosjektering og/eller prosjektoppfølgning. Vi har også budsjettert timer til dokumentasjon som fotografering og rapportskrivning.

07 - Senere tiltak

Under befaring og etter samtaler med tiltakshaver har vi identifisert saker som skulle vært utbedret, men som ikke haster like mye som de prioriterte saker som omsøkes i 2023. Flere av disse er medtatt i saken, sammen med oppfølging av reparasjon av de engelske skyvevinduene i 2024 og 2025. Øvrige må avklares med Vlfk underveis.

- Restaurering av altandør på vestfasaden (er demontert av fare for å falle sammen)
- Restaurering av hagedør på vestfasaden (er svært dårlig, men står mer beskyttet under altan)
- Utskifting av to moderne vinduer i små arker på vestfasaden (midlertidig sikring)
- Tilbakeføring av himling under altan (har nå moderne glattkant med lufting)
- Utskifting av alle renner og nedløp til sink eller annet tradisjonelt og estetisk korrekt
- Restaurering av 2 ovale vinduer i arkene (tilstand ikke vurdert, men det ene ser ut til å være midlertidig fastvindu)
- Restaurering av 7 empirevinduer i gavlfasadene (tilstand ikke vurdert, men høy alder)



Foto: A. Hoff 09.12.2022 Hagedøren D-V-1-01 og himling under altanen

Budsjett		2023-2025		Åskeladden -ID:		87117-1		Adresse:		Thomas Erichsens Minde - Hop Hovedgård		Forventet splånad			Forventet splånad			
Post	Tabell	Bygningsdel	Beskrivelse	Antall/oppemeter/lym/linjemenge	Antall timer	Timepris	Stykpris	Materialkostnader	Total kostnad	2023			2024			2025		
										Egenandel 50%	Splånad VtR	Total kostnad	Egenandel 50%	Splånad VtR	Total kostnad	Egenandel 50%	Splånad VtR	Total kostnad
1		Drift av byggeplass/riegg	Sullestillas	RS			10000	10000	5000	5000								
2		Drift av byggeplass/riegg	Sullass/hillemst	RS			10000	5000	2500	2500								
3		Drift av byggeplass/riegg	Aufalshåndtering	RS			12000	12000	6000	6000								
4		Drift av byggeplass/riegg	Demontering/åpning av tak i et felt		22,5	680		15300	7650	7650								
5		Drift av byggeplass/riegg	Maling av byggetegler, tak		15	680		10200	5100	5100								
6	261	Takkonstruksjon inkl. Arker, tekking, nedløp og renner	Preparering av tett tak, duk, plater, feder, teiler		10	15	680	500	28500	14250	14250							
7	261	Takkonstruksjon inkl. Arker, tekking, nedløp og renner	Remontering av takpanner		10	15	680		10200	5100	5100							
8	260	Gesimsar, takrenner og nedløp	Remontering av renner og nedløp		10	15	680		10200	5100	5100							
9	260	Gesimsar, takrenner og nedløp	Remontering av gesims og listverk, inkl. noe løpeling av listverk		10	75	680		51000	25500	25500							
10		Dokumentasjon	Foto før tiltak		7,5	1150			8625	4313	4313							
11		Dokumentasjon	Foto underveis		7,5	1150						8625	4313	4313				
12		Dokumentasjon	Foto etter tiltak		7,5	1150									8625	4312,5	4312,5	
21		Prosjektering/byggeledelse	Prosjektleder	5 %			80000	80000	40000	40000	50000	25000	25000	60000	30000	15000		
22		Prosjektering/byggeledelse	Prosjektoppfølging	10 %			157000	157000	78500	78500	100000	50000	50000	106000	53000	26500		
23		Prosjektering/byggeledelse	Isandsetting/rapport		40	1200			12800	6400	6400				48000	24000	24000	
24		Prosjektering/byggeledelse	Inkl rapport dersom oppretting ikke holder		10	3360												
31	261-265	Takkonstruksjon inkl. arker, tekking, nedløp og renner	Demontering/åpning av tak dersom hele langsider skal tas, 3 ganger tilsvarende post 3-8		3		197700	593100	296550	296550								
32	260	Gesimsar, takrenner og nedløp	Tilbakeføring sink renner og nedløp, inkl montering		40		1000	40000	20000	20000								
33	235	Utvendig kledning/overflater	Oppmåling av nytt og remontert treverk		40	60	680	5000	45800	22900	22900							
41		Drift av byggeplass/riegg	Austerpaling ark mot nordøst		15	680		10200	5100	5100								
42	222	Søyler	Oppretting av søyler og pilare		2	15	680		10200	5100	5100							
51	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering listverk		5		1950	9750	4875	4875								
52	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering vinduer		5		7500	37500	18750	18750								
53	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tetting/middeltlig vindu		5	20	680	12500	26100	13050	13050							
54	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Transport vinduer tur/retur		2		10000	20000	10000	10000								
55	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting engetlike skjevinduer		5		25000	125000	62500	62500								
56	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Glass til engetlike skjevinduer, ca 15% brekkasje		10		875	8750	4375	4375								
57	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	skjevinduer		5		10000	50000	25000	25000								
58	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Remontering vinduer		5	45	680	30600	15300	15300								
59	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting og remontering vindulister		5	30	680	12900	16450	16450								
61	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting altandør		1		70000				70000	35000	35000					
62	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting hagedør		1		70000				70000	35000	35000					
63	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tilbakeføring av vinduer i små arker		2		20000							40000	20000	20000		
64	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tilbakeføring listverk små arker		2		3000							6000	3000	3000		
51	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering listverk		12		1950				23400	11700	11700					
52	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering vinduer		12		7500				90000	45000	45000					
53	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tetting/middeltlig vindu		12	20	680	12500			26100	13050	13050					
54	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Transport vinduer tur/retur		2		10000				20000	10000	10000					
55	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting engetlike skjevinduer		12		25000				300000	150000	150000					
56	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Glass til engetlike skjevinduer, ca 15% brekkasje		24		875				21000	10500	10500					
57	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	skjevinduer		12		10000				120000	60000	60000					
58	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Remontering vinduer		12	45	680				30600	15300	15300					
59	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting og remontering vindulister		12	30	680	2500			50400	25200	25200					
51	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering listverk		12		2200							26400	13200	13200		
52	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering vinduer		12		7500				90000	45000	45000					
53	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tetting/middeltlig vindu		12	20	700	12500			26500	13250	13250					
54	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Transport vinduer tur/retur		2		12000				24000	12000	12000					
55	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting engetlike skjevinduer		12		30000				360000	180000	180000					
56	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Glass til engetlike skjevinduer, ca 15% brekkasje		24		950				23000	11500	11500					
57	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	skjevinduer		12		12000				144000	72000	72000					
58	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Remontering vinduer		12	45	700				31500	15750	15750					
59	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Isandsetting og remontering vindulister		12	30	700	2800			54600	27300	27300					
81		Annet	Uforutsette kostnader		20 %			304500	152250	152250	158025	79013	79013	1224910	612455	612455	88242,5	57995
								1800525	900263	900263	1181150	569075	569075					

Emne: SV: Hovedgården 38 A, 5307 ASK

Dato: onsdag 22. september 2021 kl. 10:18:05 sentraleuropeisk sommertid

Fra: Anders Kristian Walløe

Til: Tore Frugård, Sindre Tellevik

Hei Tore og takk for forespørselen,

Vi har god og lang erfaring med å restaurere/renovere gamle vinduer. I grove trekk blir maling/lakk fjernet, hengsler/hjørnevinkler/beslag renset til bart metall igjen og kitt tatt vekk. Råttent/dårlig treverk blir skiftet til nytt av kjerneved (dersom vinduene er av furu, er de av eik/teak benyttes samme materiale som originalt). Treverk behandles så med olje også i kittfals, glass monteres (ødelagt glass skiftes til nytt av samme type), kant kittes på nytt og vinduene håndmales inn på glass m. 1-2mm med linoljemaling dersom dette er et krav eller ønsket maling/olje/lakk.

For å kunne gi deg en pris trenger vi i første omgang et par bilder av vinduene. Ta gjerne et bilde fra innsiden og et fra utsiden. Vi trenger så ca. mål på de ulike vinduene, evt. bilde/tegning av fasadene som viser størrelsene.

Det er helt ok å ta et slikt prosjekt i flere omganger, men det blir dyrere pr. vindu desto flere omganger dette tas i. Dette fordi vi får flere/dyrere fraktkostnader og vi er mer effektive ved stort antall enn ved lite antall. Foreslår derfor at det tas 10 stk. pr. gang pr. år.

Under hele corona har vi hatt veldig mye på oss og har fremdeles veldig stort trykk på oppdrag fra faste kunder/firmakunder/næring. Da vi er et lite firma med liten/ingen administrasjon må vi dessverre utelukkende prioritere tiden vår på utførende arbeid/inngåtte ordrer. Vi har derfor ikke kapasitet til å dra på befaringer.

Vi gir deg et bindende tilbud ut fra bilder/tegninger/mål du sender til oss. Dette sparer oss begge for mye tid. Dersom du ønsker å gå for et tilbud fra oss blir det kanskje nødvendig å ta en befaring for å avklare hvor mye som skal tas ut, bli enige om når dette kan gjøres mm.

Vanligvis blir vinduene vekke i ca. 10 uker ved en restaurering. Dette pga. tørketid og tid til tørking/herding av de ulike olje- og maling/lakk strøkene. Vi har stor kapasitet til å utføre denne type oppdrag og har påtatt oss store oppdrag fra ulike entreprenører i bergen og omegn som holder på med verneverdige/fredete bygg.

Bilder og mål sender du til min kollega Sindre på sindre@walloe.no. Det er han som kalkulerer denne type oppdrag hos oss.

Med vennlig hilsen

Anders Kristian Walløe
Mobil: 958 09 519
www.walloe.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Tore Frugård <tore@frugard.no>

Sendt: tirsdag 21. september 2021 17:59

Til: Anders Kristian Walløe <anders@walloe.no>

Emne: Hovedgården 38 A, 5307 ASK

Hei! Vi har ett eldre fredet bygg fra 1793 med gamle engelske vinduer som vi sammen med fylkeskonservator prøver og legge en plan på samt at det er en dør som burde vært ordnet relativt raskt. Har dere muligheter for befaring? Dreier seg om ca 30 vinduer som skal fordeles utover antatt 3-4 år litt basert på tildelinger av midler.

Mvh Tore Frugård

Emne: SV: Hovedgården 38, 5307 ASK
Dato: fredag 29. oktober 2021 kl. 11:31:53 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Sindre Tellevik
Til: Tore Frugård
Vedlegg: image001.jpg

Hei

På stående fot vil jeg antyde en pris på 25000 inkl.mva pr vindu.
Da må vinduene leveres på paller hos oss, og hentes hos oss når de er ferdig.
Maling fjernes ned til bart treverk.
Skadet/råttent treverk erstattes med ny kjernefuru.
Glass demonteres.
Alt grunnes, og glass monteres og kittes inn. Skadet glass blir erstattet med nytt
Så males alt med to strøk maling av ønsket malingstype og farge.
Beslag rengjøres og oljes.
Hvis det er behov for nye beslag vil det komme i tillegg.
Produksjon og montering av varevinduer i eksisterende karm vil komme på ca 10000 inkl.mva pr vindu.
Da må det gjøres samtidig når vinduene er på verkstedet.

Med vennlig hilsen

Sindre Tellevik
www.walloe.no



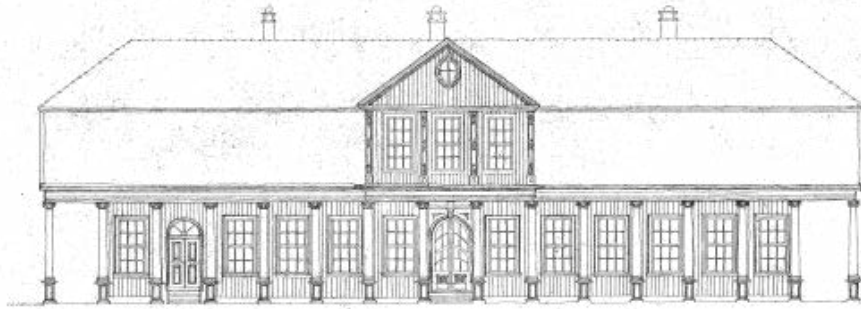
Fra: Anders Kristian Walløe <anders@walloe.no>
Sendt: onsdag 22. september 2021 10:48
Til: Tore Frugård <tore@frugard.no>; Sindre Tellevik <sindre@walloe.no>
Emne: SV: Hovedgården 38, 5307 ASK

Har valgt å svare i din mail med grønt 😊

Med vennlig hilsen

Anders Kristian Walløe
Mobil: 958 09 519
www.walloe.no

HOP, ASKØY,
THOMAS ERICHSENS MINDE
MÅL. 1:100



HOP HOVEDGÅRD
THOMAS ERICHSENS MINDE
Askeladden-ID: 87117-1

b+b arkitekter as
Aina Lille-Langøy
Agathe Hoff
Desember 2022

Innholdsfortegnelse

01 - Søker, eier og tiltakshaver	3
02 - Nøkkelopplysninger.....	3
04 - Informasjon om prosjektet	7
04.01 Lekkasje i nedre del av takflaten	7
04.02 Søylor under østfasaden arkutstikk.....	10
04.03 Restaurering av vinduer	12
05 - Plan for gjennomføring.....	14
05.01 Krav til kompetanse	14
05.02 Prosjekterende	15
05.03 Utførende	15
05.04 Materialkvaliteter og håndverksmessig metode.....	16
05.05 Fremdriftsplan.....	16
05.06 Sluttrapport.....	17
06 - Kostnadskalkyle og finansiering.....	17
06.01 Tidligere vedtak om midler	17
06.02 Merverdiavgift	17
06.03 Finansiering.....	17
07 - Senere tiltak	18

01 - Søker, eier og tiltakshaver

Kontaktperson: Tore Frugård

Født: 08.03.1967

Adresse: Floridavegen 11, 5307 Ask

Kontonummer: 3771.12.64441

E-post: tore@frugard.no

Telefonnummer: 99 24 10 00

02 - Nøkkelopplysninger

Eiendommen: Hop Hovedgård - Thomas Erichsens Minde

Gårdsnr./bruksnr.: 3/95

Askeladden-id: 87117-1

Datering: 1793

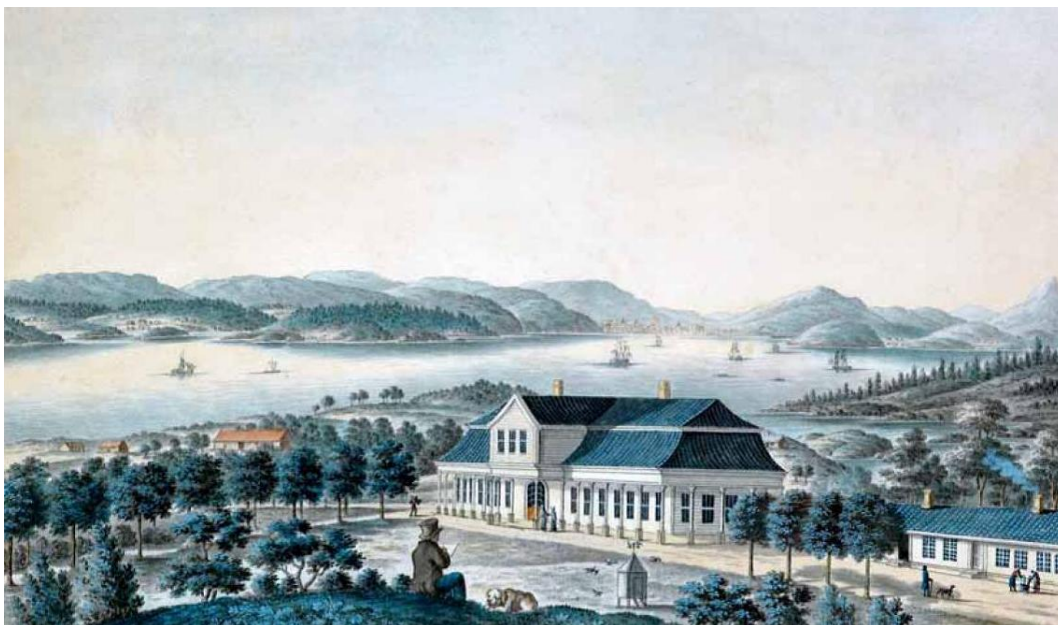
Vernestatus: Vedtaksfredet av Bygningsfredningsloven av 1920

Fredningsdato: 06.06.1923



Fotograf: Carl Wille Schnitler (1879-1926), Riksantikvaren Lisens

Hovedhuset på Hop er en av de største og mest særpregete lyststedsbygningene i bergensområdet. Thomas Erichsen fikk den oppført i 1793 i Louis seize-stil. Det var en trebygning på en etasje med trekledning, mansardtak og engelske skyvevinduer.



Illustrasjon: Johan F. L. Dreier, 1810

Dagens bygning har 3 sider med joniske søylerekker som bærer utkraging, mens den siste langsiden mot hagen har fått en ark med altan på fire tilsvarende søyler. Over både hus og søyler er det et mansardtak med halvvalm og svarte glasserte takpanner.



Foto: Utsnitt, K.Knudsen 1875-1900, Marcus - UBB

Eldre foto viser at begge gavlene på et tidligere tidspunkt har hatt helvalmet tak og at vinduene i 2. etasje er sekundære. Det ser ikke ut til at vestfasaden har ark og altan på dette tidligste bildet.



Foto: K.Knudsen 1905-1908, Marcus - UBB

Bildene over viser at vestark med altan, to mindre arker og utvidelse med gavl og halvvalmet tak var kommet til i 1905-1908 om Knudsen sine foto er datert riktig.

I 1912 skal Ole Landmark ha «restaurert» lystgård og naust for kjøpmann Ole H. Mathiesen på Hop på Askøy. Det er mulig at det sammenfaller med vestark og altan, to mindre arker, samt utvidelse av takkonstruksjonen og empirevinduer i gavlene.¹



Foto: Ukjent fotograf 1916, Brosings samling, Marcus – UBB

¹ Hentet fra Wikipedia.no /Ole Landmark og Knud Knudsen



Foto: Olai Schumann Olsen 1920-1939, Marcus - UBB

04 - Informasjon om prosjektet

Basert på en befaring anser vi prosjektet som 3-delt i første omgang.



- Lekkasjesøk og reparasjon av skadene i nedre del av tak på langsiden
- Avstempling og sikring av søyler under østfasadens arkutstikk
- Restaurering av vinduer

04.01 Lekkasje i nedre del av takflaten

Det er oppdaget to områder med vanninntrenging i bygningen. Begge steder ble oppdaget innendørs i stuer og er i yttervegg mot vest. Første mistanke var at det var i forbindelse med de små takarkene. Tiltakshaver har selv åpnet et hull i kisten ved nordre ark og funnet fuktig treverk og en del råte. Det ble forsøkt tettet og lagt en midlertidig duk. Innvendig vegg har fremstått tørr siden dette arbeidet. Gesims og kistebord er provisorisk remontert i påvente av ytterligere undersøkelser og helhetlig tilbakeføring av detaljene. Den andre lekkasjen med vanninntrenging inn i bygget er på sørsiden av altanen, også på vestfasaden.

Ved befaring ble det oppdaget spor etter fukt i gesimsen også på østfasaden. Det er mistanke om at nedre del av taket har en dårlig løsning som ikke leder vann riktig og at dette kanskje er gjennomgående på begge langsider. Lekkasje i gesims kan true alle underliggende bygningsdeler og detaljer og det er av svært høy prioritet å sikre at denne er tett. For å få tilstrekkelig oversikt over årsak og virkning bør gesimsen åpnes i nedre felt ca. 1 meter inn på tak i full lengde på vest- og østfasaden. Det anbefales at dette gjøres i første omgang ved lekkasje nummer 2 fra vestfasadens altan til hjørnet mot sørvest. Først da kan en vurdere tilstand og diskutere endelig løsning.

Utfordringen ligger i at ingen vet omfanget av vannskadene, eller årsaken til dem. Det er viktig å utføre varige og gode reparasjoner, samt å få på plass helhet i fasaden etter endt prosjekt. Med det menes feks at en unngår korte lengder med reparert listverk og gesimsdetaljer, men tenker på helheten. Vestfasadens gesims og detaljer fremstår unaturlig enkle og kan mistenkes for å være moderne løsninger på vedlikeholdsarbeid over tid. Spor på tilstøtende bygningsdeler tyder på dette. Det vil være en fordel om en kan tilbakeføre noen av de viktigste detaljer som profilering og takrenner/nedløp i historisk materiale.

	<p>Foto: Tore Frugård</p> <p>Provisorisk lukket hull hvor det ble åpnet for lekkasjesøk og midlertidig tettet med duk.</p>
	<p>Foto: Tore Frugård</p> <p>Kledning i nordre takark ble demontert. Lite fuktighet her. Større skader lenger nede i takflaten.</p>
	<p>Foto: Tore Frugård</p> <p>Store råteskader i takkonstruksjonen. Vanskelig å si om det er i originalkonstruksjonen eller kun i moderne oppbygging som feder og lekter.</p>

	<p>Foto: Tore Frugård Store råteskader i nedre del av taket/gesimsen.</p>
---	---

Plan for lekkasjesøk:

1. Åpne opp under den sørligste arken

Montere stillas fra altan til bygningshjørne i sørvest

Bygge overbygg med vannsikring

Systematisk merking av alle bygningsdeler

Demontere nødvendige bygningsdeler som kistebord, takrenner, snøfanger etc.

Demontere 2 raster med takstein i feltet under den lille arken

Demontere moderne beslag rundt ark og vindu

2. Vurdere omfang og tiltak

Mistanke om at gesimsen har en uheldig nedre løsning. Skal dette legges om?

Har vannskadene gjort større skade enn på det som skal utbedres, vil underliggende bygningsdeler også ha behov for reparasjoner?

Basert på avklaringer i dette punkt vil det kanskje være naturlig at punkt 1 repeteres først for gesimsen fra altanen til bygningshjørne i nordvest og deretter i to omganger på østfasaden på hver sin side av arken der

3. Gjennomføre tiltak (kanskje som følger)

Rive nederste meter av moderne takoppbygging

Er originalt sutak tørt, eller skal 2-3 bord erstattes?

Legge plater på (originalt?) sutak

Legge tett duk for vannføring

Nye feder og lekter

Remontere demonterte takpanner

Remontere kistebord

Vurdere tilbakeføring av gesimsdetaljer

Vurdere tilbakeføring av historisk korrekt takrenner- og nedløp (evt remontere moderne varianter som ble demontert)

Mulige oppgaver mens stillas står på vestfasaden:

Erstatte midlertidige arkvinduer med stilriktige vinduer med riktig inndeling og proporsjoner

Erstatte midlertidige glattkant listverk rundt arkvinduene med stilriktige gerikter

4. Sluttrapport med fotodokumentasjon og økonomisk rapport

Kan med fordel slås sammen med øvrige punkter for tiltak



	<p>Foto: A. Hoff 09.12.2022 Vestfasadens kiste/gesims/nedre del av tak åpnes opp under den lille arken til høyre. Det kan skimtes avskalling etter ubehandlet vannlekkasje, det er også skader i vinduskarm og ramme i vinduet i stuen under</p>
	<p>Foto: A.Hoff 09.12.2022 Detalj hjørnekjøll som har løsnet, reparasjon inngår i første fase av lekkasjesøk og reparering</p>

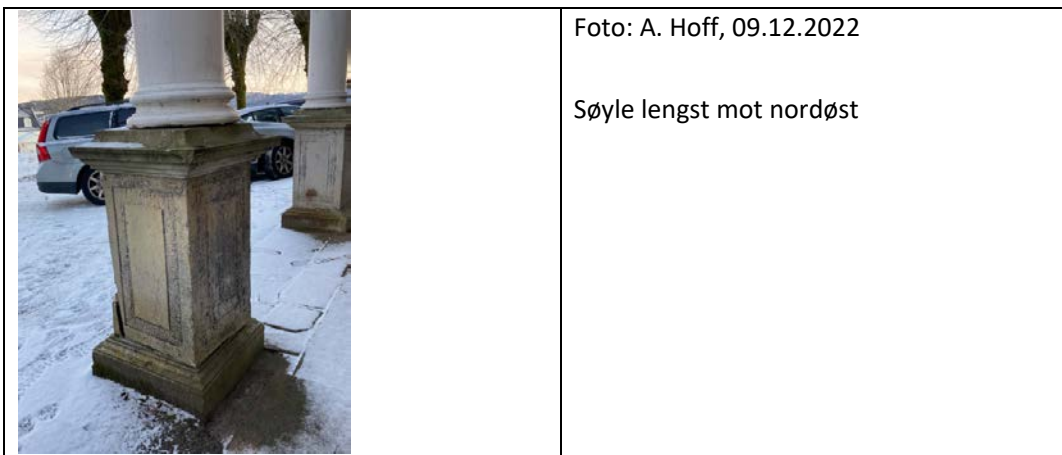
04.02 Søylar under østfasaden arkutstikk

På befaring 09.12.2022 ble det observert at spesielt to av søylene under arken på hovedfasaden har sklidd bekymringsfullt ut. Den lengst mot sørøst og den lengst mot nordøst. Det kan se ut som om alle ledd i pilarene og alle ledd i tresøylene er på vei i forskjellige retninger. Vi anser det som kritisk for hele byggets struktur at disse kreftene blir rettet opp og at vektene igjen blir ført i riktig retning. Etter samtaler med tiltakshaver har vi fått opplysninger om at dette er grunnet to forskjellige nylige påkjørsler med bil og at det ikke er noe galt med bygningens statikk. Tiltakshaver har et ønske om å få dette arbeidet reparert omgående. Vi foreslår derfor følgende plan.

Plan for sikring:

1. Avstempling av begge ytterhjørner på arken over inngangspartiet i østfasaden
2. Gjenopprette søyler og pilarer i lodd
3. Reetablere vekten på søylene
4. Opprette et enkelt overvåkningssystem som kan følge med om sikringen er tilfredsstillende over tid
5. Kontroll av løsning ved statiker (RIB)
6. Rapport med fotodokumentasjon

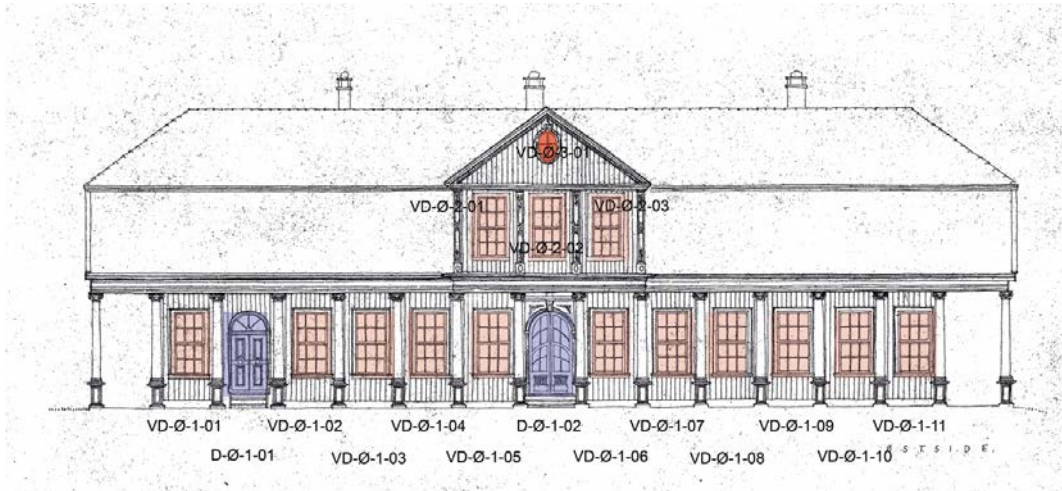
	<p>Foto: A. Hoff, 09.12.2022</p> <p>Søyle lengst mot sørøst</p>
	<p>Foto: A. Hoff, 09.12.2022</p> <p>Søyle lengst mot sørøst, ulik vinkel</p>



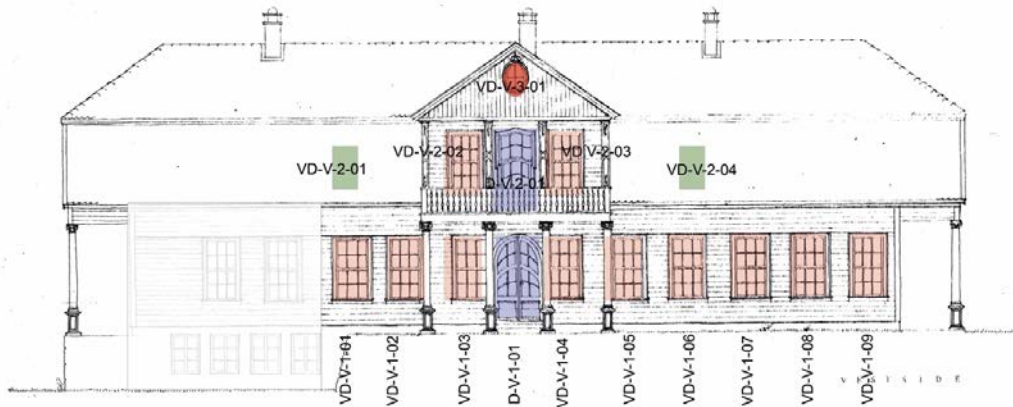
04.03 Restaurering av vinduer

Hovedgården har 29 engelske skyvevinduer. Det er usikkert om alle er opprinnelige. Vi ser av eldre foto at ikke alle har stått der alltid og at der kan ha blitt gjort omfordelinger. Vinduene har uansett klart aldersverdi og høy relevans for kulturminnet. Samtlige vinduer har varevinduer på innsiden. Tilsetning og tilstand på disse er ukjent. Ihht tiltakshaver er det behov for istandsetting/oppgradering av varevindusløsninger (bedre tetting og mindre varmetap) for å legge til rette for bruk med noenlunde akseptabel inneklimat og håndterlig energiforbruk.

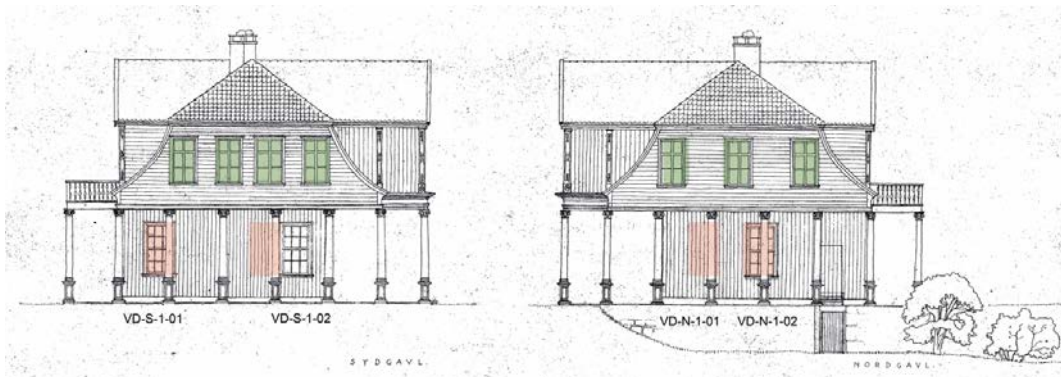
Illustrasjonene under er bygget på oppmålingstegninger fra 1939, tegnet av Ruth og Arne Bjønness.



Østfasaden er husets frontfasade. Her er 11 engelske skyvevinduer i 1. etasje og 3 i den sentrerte arken over døren. Øverst i gavlen på arken er et ovalt åpningsvindu



Vestfasaden har 11 engelske skyvevinduer, en hagedør og en altandør, samt to vinduer (i dag midlertidige) i arker som er kommet til senere. Øverst i arken er et ovalt fastvindu som ser ut til å være en midlertidig sikring.



Sør- og nordgavlen har begge to engelske skyvevinduer i 1. etasje hver. Historiske foto og oppmålingstegning fra 1939 viser kun 1 vindu i nordgavlen. Etter at mansardtaket ble trukket ut til halvvalm fikk 2. etasjene henholdsvis 3 og 4 empirevinduer

Av de engelske skyvevinduene er 2 vinduer i bygningens 2. etasje på altanen i dårligst tilstand og bør prioriteres istandsatt i søknadsåret 2023. Siden bygget er bebodd og siden det er mange vinduer foreslår vi en suksessiv restaurering med 5 vinduer i 2023, 12 vinduer i 2024 og 12 vinduer i 2025. Prisforslag innhentet på vinduene presiserer at alt blir dyrere dersom prosessene ikke gjøres i en engang. Vi anbefaler likevel å porsjonere det ut noe. Rekkefølgen på vinduene bør vurderes ihht tilstand. Forslag til de første 5 vinduer er:

- VD-V-2-02
- VD-V-2-03
- VD-V-1-06
- VD-V-1-07
- VD-V-1-08

Plan for istandsetting av vinduer:

1. Merking av karmen og tilhørende utvendig og innvendig belistning
2. Demontering av aktuelle vinduer (se fremdriftsplan for rekkefølge)
3. Midlertidig sikring av åpning i vegg
4. Transport av vinduer til verksted
5. Vurdering av omfang for restaurering
6. Gjennomføring av restaurering som spunsing, glassing med gjenbruk eller nytt historisk korrekt glass (ved brekkasje), kitting, overflatebehandling og oljing eller utskifting av beslag
7. Produksjon av innervinduer med isolerglass, evt produksjon av ny, innvendig karm
8. Transport av vinduer til bygning
9. Innsetting av vindu, inkludert foringer og innervinduer
10. Remontering av gerikter og listverk
11. Maling av siste strøk linoljemaling

Glassdørene mot hagen er i dårlig stand. Den på altanen er sikret og midlertidig skiftet ut, den under altanen står mer beskyttet. Vi anbefaler at begge restaureres i løpet av prosjektperioden på 3 år og har lagt dem inn i budsjettet for 2024, det er ikke hentet inn pris på arbeidet. D-V-1-01 og D-V-2-01

De to vinduene i de små arkene i vestfasaden ser ut til å være skiftet ut flere ganger og ble i 2021 erstattet av moderne glass med løse sprosser. Tiltakshaver beskriver vinduene som midlertidige i påvente av riktig type. Vinduene som står i arkene nå er både tett og trygge, men tilbakeføring av korrekte vinduer bør prioriteres på sikt. Vi anbefaler at de blir skiftet ut mot slutten av prosjektet, i 2025. VD-V-2-01 og VD-V-2-04. Det gjelder gerikter og listverk også.

05 - Plan for gjennomføring

Tiltakshaver ønsker bistand til å finne rette håndverkere til å gjennomføre prosjektdelene. B+b arkitekter skal bistå tiltakshaver med å evaluere/kvalitetssikre at utførende har rett kompetanse, samt oppfølging underveis.

05.01 Krav til kompetanse

Viser til §4 i Forskrift om tilskudd til fredete kulturminner i privat eie: «*Prosjekterende og utførende foretak skal oppgi formell kompetanse og referanseprosjekter med kontaktinformasjon. Håndverkerne skal ha fagskolepoeng eller studiepoeng innen praktisk bygningsvern eller kunne dokumentere tilsvarende realkompetanse. Generelt skal det stilles krav til at håndverkerne har deltatt i minst tre prosjekter tidligere med tilsvarende arbeidsoppgaver.*»

05.02 Prosjekterende

b+b arkitekter as

Oppdragsansvarlig:

Aina Lille-Langøy

Fagansvarlig kulturminne og partner

E-post: aina@bbark.no

www.bbark.no

Medarbeidende arkitekt:

Agathe Hoff

Arkitekt kulturminne

E-post: agathe@bbark.no

www.bbark.no

Referanser:

- Det Hanseatiske Museum – Finnegården: Fredet verdensarv
Restaurering og istandsetting av to hanseatiske handelsstuer fra tidlig 1700-tall og murforblendet sidebygning fra 1879
- Universitetsaula og Universitetsmuseet i Bergen – De naturhistoriske samlinger:
Fredet 1898 og 1865 Restaurering og istandsetting av murt museumsbygning, tilbakeføring av historiske farger og materialer
- Fastings Minde: Fredet Lystgård fra 1791
Restaurering og tilrettelegging for ny bruk

05.03 Utførende

Tiltakshaver har hatt dialog rundt - og hentet prisoverslag på - arbeidet med de engelske skyvevindueene. Øvrige entreprenører/håndverkere vil komme senere i prosjektet.

Walløe & Nilsen

v/ Sindre Tellevik

Daglig leder og Møbelsnekker

Epost: sindre@walloe.no

www.walloe.no

Referanser:

- Slettebakken Hovedgård: 1783, fredet hovedbygning med rokokko- og empiredetaljer
Restaurering av de originale vinduene, samt oppgradering med varevinduer
- Togstasjonen i Bergen: J.Z.M.Kielland 1913, fredet
Restaurering av stasjonens hovedinngangsdører
- Bergen Katedralskole: O.P.R. Høegh 1840
Restaurere alle dører og oppgradere til B30 brannkrav

05.04 Materialkvaliteter og håndverksmessig metode

- Den antikvariske målsetting vil være å beholde og bevare mest mulig av de overleverte bygningsdetaljer og bygningsledd
- Den håndverksmessige målsetting vil være å utføre istandsettingen med materialkvalitet og metoder som samsvarer med de overleverte bygningsdetaljer og bygningsledd
- Detaljer og tilvirkningsmetode avklares med antikvariske myndigheter underveis

05.05 Fremdriftsplan

Fremdriftsplan er nødvendigvis avhengig av finansieringen i prosjektet. Dersom prosjektet strekker ut i tid, løper det kostnader som rigg/drift, transport, prisregulering arbeid og materialkostnader.

Delprosjekt	Vår 2023	Høst 2023	Vår 2024*	Høst 2024	2025*
Lekkasje Gesims	Avdekking og omfang	Reparasjon og avslutning			
Søyler	Avstempling og oppretting	Vurdering og avslutning			
Vinduer	Oppstart 5 vinduer	Oppfølging	Oppfølging 12 Vinduer	Oppfølging	Oppfølging 12 vinduer og avslutning

Illustrasjon: Forenklet fremdriftsplan, 3-årig

* Nye søknad om midler til 2024 og 2025

- Tiltakshaver ønsker å få kontroll på lekkasjen så raskt som mulig. Det monteres stillas tidlig i 2023 og avtales åpning av nedre del av tak og kiste.
- Tiltakshaver ønsker å avstemple og rette opp de skjeve pilarene og søylene under inngangspartiet snarest mulig. Det forutsettes at dette utføres under kontrollerte forhold.
- Vinduene på altanen er spesielt dårlige, og står i fare for å blåse inn. Tiltakshaver ønsker å prioritere å få dem ut av veggens tidlig vår 2023 og sendt til restaurering.
- Øvrige vinduer som er planlagt demontert i 2023 vil bli tatt i forbindelse med stillas/åpning av kiste/gesims

05.06 Sluttrapport

Etter endt prosjekt vil det leveres sluttrapport med regnskapsoversikt over kostnader og finansiering, samt avviksrapport. Redegjørelse for prosjekt og utført arbeid, samt dokumentasjon av tiltaket under og etter arbeidet. B+b arkitekter kan bistå tiltakshaver med dette, forutsatt at arbeidet finansieres, at det gjennomføres fotodokumentasjon underveis på stedet av tiltakshaver eller håndverkere og at all økonomisk og faglig dokumentasjon samles gjennom gjennomføringen.

06 - Kostnads kalkyle og finansiering

Vi foreslår en finansiering og gjennomføringsplan som går over 3 år. Det vil måtte søkes for året 2024 og 2025 etter erfaring om omfang og kostnader opparbeidet i 2023. Det første året setter premissene for de påfølgende år og det er her de store kostnadsestimatene befinner seg. Se vedlagt totalbudsjett.

Skulle det vise seg å være mindre kostnadsbærende å reparere nedre del av taket, vil det være naturlig at evt overskytende midler benyttes til videre istandsetting av de engelske skyvevinduerne. Vedtak og vilkår bør ha rom for omfordeling av midler i hht behov og tilstandsgrad som har vært vanskelig å ta høyde for i budsjett.

06.01 Tidligere vedtak om midler

Tiltakshaver har opplyst at han i 2021 mottok 250 000,- fra Vlfk for reparasjoner av to små arker og midlertidige vinduer i disse.

06.02 Merverdiavgift

Tiltakshaver er privatperson og vil ikke motta refusjon på merverdiavgift på utgiftene til de omsøkte tiltak.

06.03 Finansiering

Tilskudd til fredet kulturminne og kulturmiljø i privat eie skal som hovedregel ikke overstige 50 %, vi legger derfor til grunn en egenandel på 50 % i budsjett.

Vi har forutsatt at 10-15% av tilskuddet kan benyttes til prosjektering og/eller prosjektoppfølgning. Vi har også budsjettert timer til dokumentasjon som fotografering og rapportskrivning.

07 - Senere tiltak

Under befaring og etter samtaler med tiltakshaver har vi identifisert saker som skulle vært utbedret, men som ikke haster like mye som de prioriterte saker som omsøkes i 2023. Flere av disse er medtatt i saken, sammen med oppfølging av reparasjon av de engelske skyvevinduene i 2024 og 2025. Øvrige må avklares med Vlfk underveis.

- Restaurering av altandør på vestfasaden (er demontert av fare for å falle sammen)
- Restaurering av hagedør på vestfasaden (er svært dårlig, men står mer beskyttet under altan)
- Utskifting av to moderne vinduer i små arker på vestfasaden (midlertidig sikring)
- Tilbakeføring av himling under altan (har nå moderne glattkant med lufting)
- Utskifting av alle renner og nedløp til sink eller annet tradisjonelt og estetisk korrekt
- Restaurering av 2 ovale vinduer i arkene (tilstand ikke vurdert, men det ene ser ut til å være midlertidig fastvindu)
- Restaurering av 7 empirevinduer i gavlfasadene (tilstand ikke vurdert, men høy alder)



Foto: A. Hoff 09.12.2022 Hagedøren D-V-1-01 og himling under altanen

Budsjett		2023-2025		Åskeladden -ID:		87117-1		Adresse:		Thomas Erichsens Minde - Hop Hovedgård		Forventet splånad			Forventet splånad		
Post	Tabell	Bygningsdel	Beskrivelse	Antall/oppemeter/lym/linjemenge	Antall timer	Timepris	Stykpris	Materialkostnader	Total kostnad	2023		2024			2025		
										Egenandel 50%	Splånad VtR	Total kostnad	Egenandel 50%	Splånad VtR	Total kostnad	Egenandel 50%	Splånad VtR
1		Drift av byggeplass/rigg	Bullestritas	RS			10000	10000	5000	5000							
2		Drift av byggeplass/rigg	Sjellås/tilkomst	RS			10000	5000	2500	2500							
3		Drift av byggeplass/rigg	Aufalshåndtering	RS			12000	12000	6000	6000							
4		Drift av byggeplass/rigg	Demontering/åpning av tak i et felt		22,5	680		15300	7650	7650							
5		Drift av byggeplass/rigg	Maling av byggetegler, tak		15	680		10200	5100	5100							
6	261	Takkonstruksjon inkl. Arker, tekking, nedløp og renner	Preparering av tett tak, duk, plater, feder, teiler		10	15	680	500	28500	14250	14250						
7	261	Takkonstruksjon inkl. Arker, tekking, nedløp og renner	Remontering av takpanner		10	15	680		10200	5100	5100						
8	260	Gesimsar, takrenner og nedløp	Remontering av renner og nedløp		10	15	680		10200	5100	5100						
9	260	Gesimsar, takrenner og nedløp	Remontering av gesims og listverk, inkl. noe løpeling av listverk		10	75	680		51000	25500							
10		Dokumentasjon	Foto før tiltak		7,5	1150			8625	4313	4313						
11		Dokumentasjon	Foto underveis		7,5	1150						8625	4313	4313			
12		Dokumentasjon	Foto etter tiltak		7,5	1150									8625	4313,5	4313,5
21		Prosjektering/byggeledelse	Prosjektleder	5 %			80000	80000	40000	40000	50000	25000	25000	60000	30000	15000	
22		Prosjektering/byggeledelse	Prosjektteknisk	10 %			157000	157000	78500	78500	100000	50000	50000	106000	53000	26500	
23		Prosjektering/byggeledelse	Islandssetting/rapport		40	1200									48000	24000	24000
24		Prosjektering/byggeledelse	Ikke rapport dersom oppretting ikke holder		10	3360			12800	6400	6400						
31	261-265	Takkonstruksjon inkl. arker, tekking, nedløp og renner	Demontering/åpning av tak dersom hele langsider skal tas, 3 ganger tilsvarende post 3-9		3		197700		593100	296550	296550						
32	260	Gesimsar, takrenner og nedløp	Tilbakeføring sink renner og nedløp, inkl. montering		40		1000		40000	20000	20000						
33	235	Utvendig kledding/overflater	Oppmaling av nytt og remontert treverk		40	60	680	5000	45800	22900	22900						
41		Drift av byggeplass/rigg	Austerpaling ark mot nordøst		15	680			10200	5100	5100						
42	222	Søyler	Oppretting av søyler og pilare		2	15	680		10200	5100	5100						
51	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering listverk		5		1950		9750	4875	4875						
52	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering vinduer		5		7500		37500	18750	18750						
53	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tetting/midterlig vindu		5	20	680	12500	26100	13050	13050						
54	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Transport vinduer tur/retur		2		10000		20000	10000	10000						
55	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting engetiliske skyevinduer		5		25000		125000	62500	62500						
56	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Glass til engetiliske skyevinduer, ca 15% brekkasje		10		875		8750	4375	4375						
57	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Skyevinduer		5		10000		50000	25000	25000						
58	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Remontering vinduer		5	45	680		30600	15300	15300						
59	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting og remontering vindulister		5	30	680	2500	32900	16450	16450						
61	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting altandør		1		70000					70000	35000	35000			
62	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting hagedør		1		70000					70000	35000	35000			
63	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tilbakeføring av vinduer i små arker		2		20000								40000	20000	20000
64	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tilbakeføring listverk små arker		2		3000								6000	3000	3000
51	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering listverk		12		1950					23400	11700	11700			
52	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering vinduer		12		7500					90000	45000	45000			
53	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tetting/midterlig vindu		12	20	680	12500				26100	13050	13050			
54	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Transport vinduer tur/retur		2		10000					20000	10000	10000			
55	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting engetiliske skyevinduer		12		25000					300000	150000	150000			
56	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Glass til engetiliske skyevinduer, ca 15% brekkasje		24		875					21000	10500	10500			
57	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Skyevinduer		12		10000					120000	60000	60000			
58	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Remontering vinduer		12	45	680					80600	40300	40300			
59	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting og remontering vindulister		12	30	680	2500				50400	25200	25200			
51	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering listverk		12		2200								26400	13200	13200
52	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Demontering vinduer		12		7500					90000	45000	45000			
53	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Tetting/midterlig vindu		12	20	700	12500				26500	13250	13250			
54	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Transport vinduer tur/retur		2		12000					24000	12000	12000			
55	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting engetiliske skyevinduer		12		30000					360000	180000	180000			
56	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Glass til engetiliske skyevinduer, ca 15% brekkasje		24		950					23000	11500	11500			
57	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Skyevinduer		12		12000					144000	72000	72000			
58	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Remontering vinduer		12	45	700					31500	15750	15750			
59	234	Vinduer/dører/porter/takvinduer	Islandssetting og remontering vindulister		12	30	700	2800				54600	27300	27300			
81		Annet	Uforutsette kostnader		20 %				304500	152250	152250	158025	79013	79013	176485	88242,5	88242,5
									1800525	900263	900263	1181150	569075	569075	1224910	612455	579955

11. Juridiske forhold

11.1.1. Å eie et fredet hus

Dette informasjonsheftet er for private eiere av fredete hus og anlegg. Her tar vi for oss hva fredning etter kulturminneloven innebærer og konsekvensene for bygningene, eierne og myndighetene. Vi går også gjennom de viktigste sidene ved lovverket.

Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) kan bestilles fra Statens forurensningstilsyn (SFT), som er sentral for miljøinformasjon: Tlf. 22 57 34 00 (publikasjonsbestilling), faks: 22 67 67 06, e-post: bestilling@sft.no.

Her kan også MDs rundskriv om tilskuddordninger bestilles.

Loven er også å finne på internett www.lovdatab.no, eller som link på Riksantikvarens hjemmesider, www.riksantikvaren.no.

*Utgitt i januar 2009
Trykk: DMT • 62 35 18 30*

*Lyststedet «Brødretomten» i Bergen stod ferdig i 1797. Det er tegnet av arkitekt J. Reichborn for brødrene Fredrich og Hendrich Meyer – derav navnet på eiendommen. Slike fornemme hus i byene ble forbilder og påvirket byggeskikken på landsbygda. Bygningen ble fredet i 1927.
Foto: Morten Thorkildsen, Riksantikvaren.*

Den som eier en fredet bygning, har fått ansvar for å ta vare på en viktig del av landets verdifulle kulturarv. Myndighetene – det vil si stat, fylke og kommune – skal legge forholdene til rette og bistå eierne med råd og veiledning. De fleste eiere er stolte over å eie et fredet hus, samtidig som vi vet at det til tider kan være store utfordringer med et slikt eierskap. Vi vil legge forholdene til rette slik at eieren skal føle glede og stolthet over eierskapet, samtidig som de grunnleggende verdiene ved bygningen blir ivaretatt.

Det er kulturminneloven som er grunnlaget i forholdet mellom myndighetene og eier av et fredet hus. Det er derfor viktig å være klar over

hvilken paragraf i kulturminneloven bygningen er fredet i henhold til. Dette har blant annet betydning for hvor henvendelser med spørsmål skal rettes og hvor søknader skal sendes. Fredningsparagrafen er oppgitt i vedtaksdokumentet. For de eldste fredningene fra 1920-årene står det ikke henvisning til paragraf, men dette kommer vi tilbake til senere. For bygninger som er eldre enn 1650 og for samiske bygninger eldre enn 100 år fremgår fredningen direkte av kulturminneloven, disse er altså ikke fredet ved eget vedtak, men er automatisk fredet. Bygninger fra perioden 1537-1649 må være erklært av Riksantikvaren som et stående byggverk fra denne perioden for å være automatisk fredet.



RIKSANTIKVARENS INFORMASJON OM KULTURMINNER

Riksantikvaren, Dronningens gt. 13, Postboks 8196 Dep. 0034 Oslo
Tlf. 22 94 04 00, Telefax 22 94 04 04.
e-post: riksantikvaren@ra.no. Internett: www.riksantikvaren.no

11.1.1



*De første bygningsfredningene fant sted i begynnelsen av 1920-årene. Mange av våre vakreste gårdsanlegg i dalførene på Østlandet hører med til disse. I 1924 ble ni hus på gården Bjølstad i Heidal fredet. Det er lett å forstå at det må omtanke til når slike hus skal innredes med bad, toalett og andre nyere bekvemmeligheter. For uthusbygningenes del har overgangen fra hest til landbruksmaskiner skapt problemer.
Foto: Jiri Havran.*

I dag er 5507 bygninger fredet. Av disse er ca. 3400 i privat eie. De fleste private eiere har en eller to fredete bygninger, mens enkelte kan ha opp til 10–20 å ta hånd om. I noen tilfeller er også bygningenes omgivelser fredet, for eksempel hager, alleer og kulturmark.

Hvorfor er bygningen fredet?

Målet for fredningsarbeidet er å sikre varig vern for et tverrsnitt av kulturminner fra hele landet. De skal illustrere forskjellige etniske og sosiale grupper, tidsepoker, næringsveier og virksomheter. Fredete bygninger har den strengeste vernestatusen fordi bygningene blir vurdert som verneverdige i nasjonal målestokk. De representerer det beste innen byggeskikk og håndverk, gir oss kunnskap om fortiden og øker gleden ved å ferdes rundt i landet.

De fredete bygningene hører med til de kulturminner som er synlige i våre daglige omgivelser og som gir oss følelse av tilhørighet. Det kan likevel være problematisk for eierne

å forene fortid og nåtid på en hensiktsmessig måte i hverdagen. Mange fredete bygninger på gårdsbruk er det ikke lenger bruk for, men likevel skal de holdes ved like. Våningshus bygget på 1700-tallet hadde verken toalett eller bad. I slik tilfelle må det vurderes om det er mulig å få installert bekvemmeligheter som tilfredsstillers dagens behov for komfort. I de fleste tilfeller lar det seg gjøre å finne løsninger. Det vesentlige blir å foreta bygningsarbeidene på en måte som ivaretar de kvalitetene huset hadde da det ble fredet.

Huset er fredet

– hva betyr det i praksis?

En eier av et fredet hus er pålagt et ansvar, men har også rettigheter. Kulturminneloven forutsetter samarbeid mellom eier og forvaltning. Her redegjøres det for når eieren kan ta kontakt med myndighetene og når eieren må ta kontakt.

Rettigheter

Eierne har krav på råd og veiled-

ning fra kulturminneforvaltningen. Det gjelder alt som vedkommer bygningen, fra veiledning om vedlikehold til utforming av søknader og informasjon om saksbehandlingsrutiner.

Den økonomiske støtten til eiere av fredede bygg og anlegg har økt de siste årene. Stortingsmeldingen "Å leve med kulturminner, som kom i 2005 tar opp eiernes situasjon, og her er målet at alle fredete bygninger skal settes i stand i løpet av 15 – 20 år. Hovedansvaret for drift, vedlikehold og utvikling av en eiendom skal fortsatt ligge hos eieren.

De midlene som kulturminneforvaltningen rår over, og som er rettet mot private eiere, strekker likevel ikke til for å kunne dekke hele behovet. Søkerne kan ikke regne med å få tilskudd automatisk. Vær derfor oppmerksom på at tidsfristen for innsendelse av søknader kan variere fra fylke til fylke.

Hvis eieren har søkt om og fått tilatelse (dispensasjon) til å foreta en endring av bygningen, kan det fra myndighetenes side bli satt vilkår som fordyrer arbeidet. Etter kulturminneloven skal eier eller bruker få helt eller delvis vederlag for denne utgiftsøkningen.

Tilskuddsordninger

- *Riksantikvaren*: Eiere av middelalderbygninger (eldre enn 1537) kan søke Riksantikvaren om tilskudd.
- *Fylkeskommunen/Sametinget*: Eiere av alle typer fredete bygninger kan søke fylkeskommunen eller Sametinget om tilskudd. Dette er midler som er overført fra Riksantikvarens tildeling over Statsbudsjettet. Enkelte kommuner og fylkeskommuner kan ha egne tilskuddsmidler i tillegg.

Eiers ansvar

Etter plan- og bygningsloven har

alle som eier et hus en generell plikt til å holde det ved like. Vedlikeholdet av en fredet bygning er i tillegg underlagt kulturminneforvaltningens overvåking. Det kan oppstå usikkerhet om hva eier kan utføre uten å spørre, og når det må søkes om lov.

Tommelfingerregelen er at vanlig løpende vedlikehold kan utføres uten myndighetenes godkjenning, mens det må søkes om tillatelse til å foreta endringer. Mange eiere har, uten å vite det og i beste mening, utført vedlikeholdsarbeider på en slik måte at det fra myndighetenes side vil kunne bli karakterisert som inngrep.

Vanlig vedlikehold?

Hovedprinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare de opprinnelige eller gamle bygningsdelene og detaljene så langt det er mulig; kledning, vinduer, dører, listverk og overflatebehandling. Til vedlikeholdet skal det brukes de samme materialene som ble brukt opprinnelig, med opprinnelige teknikker og utførelse. I praksis vil dette noen ganger bety merarbeid. Andre ganger krever det bare omtanke, for eksempel ved valg av malingstype. Et jevnt vedlikehold er den beste form for vern, og er i det lange løp også den mest økonomiske.

Vanlig vedlikehold kan altså utføres uten å måtte kontakte myndighetene for annet enn råd og veiledning. Kulturminnemyndighetene definerer imidlertid begrepet vanlig vedlikehold forholdsvis snevert, ut fra ansvaret for å sikre kulturhistoriske verdier. Ved å bevare alle deler av et hus mest mulig intakt, er huset ekte – det beholder sin autentisitet.

Er du usikker på hva som er vanlig vedlikehold – spør om råd hos fylkeskommunen eller Sametinget. Større vedlikeholdsarbeider og endringer

Kulturminneloven § 15a sier at det i særlige tilfeller kan gjøres unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet. Det vil i praksis si at det må søkes om tillatelse for større reparasjoner og for endringer. Som oftest blir det gitt tillatelse når endringene er små og nødvendige for fortsatt bruk. Kulturminneforvaltningens oppgave er å passe på at det ikke blir gjort så mange endringer i årenes løp at det til slutt er lite igjen av det opprinnelige huset. Før større utbedringsarbeider settes i gang, må eier sende henvendelse til fylkeskommunen eller Sametinget, helst på et tidlig stadium i planleggingen. Der vil det bli gitt råd og veiledning om hva som kan forventes å bli godkjent. Det er viktig å merke seg at både søknad om og vedtak om dispensasjon skal være skriftlig.



Spisestuen på Strømbo gård ved Arendal har et eksklusivt tapet, datert til 1810–15. Mønsteret er håndmalt med sjablon, oljemaling på lerret. Borden oppe under taket er malt på frihånd. Den som eier et fredet hus med et slikt sjeldent interiør, kan ikke gjøre endringer som forringer dekoren. Foto: Jon Brønne, NIKU.



Stabburet på gården Berdal sudistog, Nesland i Telemark, er en middelalderbygning og følger automatisk fredet. Dette er ikke bare en svært gammel bygning. Beitskiene på begge sider av døråpningen er spesielle, sjeldne og vakre. Stabburet har vært ivaretatt av mange generasjoner eiere gjennom århundrene. I tillegg er det underlagt kulturminnelovens beskyttelse som et nasjonalt kulturminne. Foto: Birger R. Lindstad, NIKU.



1920-tallets fredninger av hus på landsbygda omfattet storgårder, med hovedvekt på anlegg i dalforene på Østlandet. Tiden var ikke moden for å dokumentere husmennenes boliger og levekår. Av de få husmannsplassene som er bevart, finner vi Hesthagen, Ringsaker i Hedmark, som i dag (2001) er under fredning. Stuebygningen er oppført i rappet tømmer. Foto: Toril Sættem Vestad. Riksantikvaren.

Bygningen har en historie. Slik den står i dag, har den kanskje deler fra forskjellige tidsperioder. Når myndighetene skal vurdere forslag til endringer, vil de også ta hensyn til hvilken periode i bygningens historie fredningen søker å bevare. Når det har vært foretatt endringer i nyere tid, kan det i noen få tilfeller være aktuelt å føre bygningen tilbake til et tidligere eller opprinnelig utseende. Dette er også en form for endring. Mulighetene for et vellykket resultat avhenger av at den opprinnelige bygningens utseende er godt dokumentert.

Bygningsmessige inngrep skal utføres slik at de lar seg tilbakeføre. Det vil si at endringer og tilføyelser skal kunne fjernes uten at bygningen blir forringet. I praksis kan det for eksempel bety at eventuell ny kledning av et rom legges utenpå den gamle og at nye skillevegger settes opp slik at de lett kan tas ned igjen uten å sette spor.

Det er i utgangspunktet lettere å akseptere at noe tilføres enn at noe fjernes i fredete bygninger. Løs-

ningsalternativene kan imidlertid være ulike fra objekt til objekt. Det viktigste er at eventuelle endringer gjøres på bygningens premisser, og at vurderingene baseres på hva som er formålet med den aktuelle fredningen. Beslutningene skal bygge på en analyse av det aktuelle kulturminnets verdier og hva som anses å være objektets tålegrense sett i forhold til å skulle ivareta dets autenticitet og derigjennom også dets kildeverdi.

Nødvendig å gjøre endringer?

Det å opprettholde fredningens formål og ivaretagelse av kulturminnets kildeverdi er viktig når det skal vurderes om det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Hvert fredet kulturminne er unikt og krever individuell behandling. Dersom det er nødvendig å gjøre endringer, er hovedprinsippet at endringene skal utføres slik at de i størst mulig grad er reversible. Det vil si at endringer og tilføyelser i teorien skal kunne fjernes uten å sette spor, og uten å forringe de kvalitetene som gjorde at kulturminnet i sin tid ble fredet.

Ikke alle hus er fredet både ut- og innvendig. Hvis ikke fredningspapirene forteller noe om det, regnes hele bygningen som fredet. Ved tvil, kan fredningens omfang kan eier henvende seg til fylkeskommunen eller Sametinget som vil avklare dette i samråd med Riksantikvaren.

Kulturminneforvaltningens ansatte vil kunne hjelpe til med å komme frem til en hensiktsmessig innredning og bruk av fredete hus. Et godt samarbeid og god planlegging gir grunnlag for at eieren blir tilfreds, og at bygningen fortsatt skal fortjene sin status som fredet.

Krav til håndverkere

Vi vil anbefale å undersøke om de håndverkere som skal benyttes, har de nødvendige kunnskaper om ulike tradisjonelle byggeteknikker og/eller har erfaring fra antikvarisk istandsetting. Dette er oftest en fordel for å oppnå et best mulig resultat. Dersom kulturminnemyndighetene innvilger dispensasjon fra fredningen etter § 15a, kan det settes som vilkår at man benytter håndverkere med antikvarfaglig kompetanse.

Når det gjelder automatisk fredete bygninger (middelalderbygninger, erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, og samiske bygninger eldre enn 100 år), vil også grunnen under bygningen og den lovfestede sikringssonen rundt bygningen inngå i fredningen. Det må derfor søkes om dispensasjon også for inngrep i grunnen.

Dersom en eier foretar endringer på fredet kulturminne/område/kulturmiljø uten tillatelse, vil kulturminneforvaltningen måtte vurdere om dette skal anmeldes som brudd på kulturminneloven.



En bygning må ikke nødvendigvis være gammel for å bli fredet. Da Villa Busk i Bamble kommune ble fredet i 1993, var det bare tre år siden huset sto ferdig. Det er tegnet av Sverre Fehn. Eksteriør og interiør henger nøye sammen, og derfor er huset fredet i sin helhet. Foto: Jiri Havran.

Plan og bygningsloven

Plan- og bygningsloven gjelder uavhengig av kulturminneloven, selv om bestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven veier tyngre enn plan- og bygningslovens bestemmelser. Endringer det er gitt dispensasjon for etter kulturminneloven, kan være meldepliktige etter plan- og bygningsloven. Man bør derfor også kontakte kommunen dersom det skal gjøres bygningsmessige endringer.

Fredete bygninger og anlegg skal reguleres til bevaring i reguleringsplan eller avsettes som båndlagte områder i kommuneplan. Både bevaring og båndlegging kan kombineres med andre formål, for eksempel byggeområde, dersom dette ikke er i strid med fredningen. Det skal også utarbeides bestemmelser til planen der framtidig bruk og vern av bygningen eller anlegget omtales.

Gjennom plan- og bygningsloven kan det avsettes et større område rundt et fredet kulturminne til bevaring eller båndlegging. Slik er det mulig også å ta vare på omgivelsene eller miljøet som bygningen eller anlegget er en del av.

Søknad om bygningsendring

Søknaden skal ledsages av materiale som forklarer hva eieren har tenkt å gjøre, i form av fotografier, tegninger og beskrivelse. Et godt søknadsunderlag letter saksbehandlingen. Hvis opplysningene er mangelfulle, vil saksbehandler måtte be om supplerende materiale.

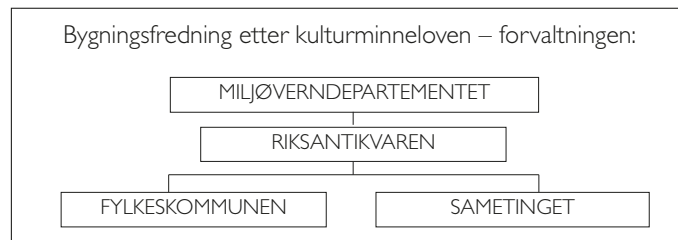
Kanskje vil det være nødvendig med en befaring på stedet for å kunne se virkningen av det foreslåtte tiltaket eller eventuelt komme frem til andre løsninger hvis myndighetene ikke er tilfredse med forslaget.



Tinglysing

Fredningsvedtak tinglyses som en heftelse på eiendommen. Denne heftelsen følger eiendommen ved salg. I kulturminneloven er det nedfelt at alle fredninger skal tinglyses. Det er Riksantikvaren som sørger for at fredningen blir tinglyst.

Bygningsfredning etter kulturminneloven – forvaltningen:



Lov om kulturminner

Det sterkeste juridiske redskapet myndighetene har for å kunne bevare bygninger og andre kulturminner for ettertiden, er lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978, nr. 50 med senere endringer. Kulturminneloven av 1978 erstatter «Lov om Bygningsfredning» av 1920 og «Lov om Fortidsminner» av 1951. En god del av de fredete bygningene er fredet etter Lov om Bygningsfredning. Disse behandles nå etter gjeldende kulturminnelov.

Kulturminneloven omhandler ulike typer bygningsfredning. Det vil si at bygninger er fredet etter ulike paragrafer i loven, og dette får blant annet konsekvenser for hvordan bygningene kan og skal behandles etter at de er blitt fredet. Det er to hovedgrupper av fredninger: automatisk fredning og vedtaksfredning. Skillet mellom de to typene går ved år 1649. Tidligere var skillet ved år 1537, som er et merkeår i norsk historie. Norge gikk da ved reformasjonen over fra katolisisme til protestantisme, og historisk regnes dette som slutten på middelalderen. Fra 2001 er grensen for automatisk fredning forskjøvet til og med 1649. Dette året er valgt ut fra endringer i bygge- og boskikk.

Samiske bygninger står i en særstilling, da alle slike bygninger eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Midlertidig fredning kommer til anvendelse når en verdifull bygning står i umiddelbar fare for å bli forringet.

Det er viktig å sette seg inn i hvilken paragraf bygningen er fredet etter, og hvilke bestemmelser som gjelder.

Automatisk fredning, § 4

Alle bygninger eldre enn år 1537

(middelalderbygninger) og samiske bygninger eldre enn 100 år. Fredningen omfatter eksteriør, interiør, fast inventar og en sikringssone på fem meter rundt kulturminnets synlige ytterkant.

Alle byggverk bygget i perioden 1537 til og med 1649 som er erklært automatisk fredet av Riksantikvaren. Fredningen omfatter eksteriør, interiør og fast inventar, samt en sikringssone på fem meter rundt kulturminnets synlige ytterkant.

Bygninger blir automatisk fredet på grunn av alder eller en kombinasjon av alder og kulturell tilhørighet. Det vil si at de enten kan dateres til før 1650, eller at de er definert som samiske kulturminner eldre enn 100 år. Det er i dag registrert ca. 450 automatisk fredete bygninger på landsbasis. Dette tallet endres stadig, etter hvert som vi får kjennskap til flere bygninger som viser seg å oppfylle kriteriene.

Endring i automatisk fredet bygning eldre enn 1537 og samiske bygninger eldre enn 100 år

Dersom det er ønskelig å gjøre endringer i en slik bygning eller i dens umiddelbare omgivelser, må det søkes om dispensasjon (tillatelse) etter § 8, jf § 3. Søknaden sendes Riksantikvaren når bygningen er eldre enn 1537, og Sametinget når det gjelder en samisk bygning. Sametinget forbereder disse sakene for Riksantikvaren, og sammen vurderer de om endringen vil forringe eller skjemme bygningen på en utilbørlig måte.

Dersom eier ikke er enig i Riksantikvarens avgjørelse, kan vedtaket påklages jf forvaltningsloven. I følge kulturminneloven må dette skje innen seks uker. Riksantikvaren vil da behandle saken på nytt. Opprettholdes vedtaket, sendes klagen til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Endring i automatisk fredet bygning, perioden 1537 til og med 1649.

Bygningen er ikke fredet før Riksantikvaren har erklært den som fredet. Foreløpig er 83 bygninger fredet på denne måten.

Det er anledning til å gi dispensasjon for endringer som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet. Vanlig vedlikehold er det ikke nødvendig å søke dispensasjon for. Søknad om dispensasjon behandles av fylkeskommunen etter § 15a. Dersom eieren ikke er enig i fylkeskommunens avgjørelse, kan eieren påklage vedtaket. I følge forvaltningsloven må dette gjøres innen tre uker. Fylkeskommunen vil da behandle saken på nytt. Opprettholdes vedtaket, oversendes klagen til Riksantikvaren, som tar den endelige avgjørelsen.

Vedtaksfredning, § 15

Bygninger og anlegg som er oppført etter år 1649, kan fredes ved eget vedtak. Fredningen omfatter eksteriør, interiør og fast inventar, dersom ikke annet er nevnt i fredningsvedtaket. Loven gir også anledning til å frede større løst inventar.

I alt finnes det i dag ca. 3300 vedtaksfredete bygninger. Den fredete bygningsmassen skal samlet representere ulike tidsperioder, geografiske områder, funksjoner, sosiale og etniske grupper.

Kulturminneloven fastlegger hvordan fredningen skal gjennomføres formelt. Som regel er det fylkeskommunen eller Sametinget som fremmer forslag om fredning, men i prinsippet kan hvem som helst, også privatpersoner, komme med forslag. Det er Riksantikvaren som fatter det formelle vedtaket.



*Endring i vedtaksfredet bygning,
§ 15a*

Endringer i bygninger som er fredet ved vedtak, behandles etter § 15a, dette gjelder også de bygninger som ble vedtaksfredet før 1978 etter den gamle Lov om bygningsfredning, og stående byggverk fra perioden 1537 – 1650 som er erklært som automatisk fredet.

Det er verdt å merke seg at også hager kan være fredet etter § 15 og skal behandles etter § 15a.

Det er anledning til å gi dispensasjon fra fredningsvedtak og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet. Søknad om dispensasjon behandles av fylkeskommunen eller Sametinget. Dersom eieren ikke er enig i avgjørelsen, kan vedtaket påklages. I følge forvaltningsloven må det skje innen tre uker. Fylkeskommunen eller Sametinget vil da behandle saken på nytt. Opprettholdes vedtaket, oversendes klagen til Riksantikvaren, som tar den endelige avgjørelsen.

Utbedring etter skade, § 16

Eier eller bruker som gjør skade på bygningen i strid med vedtaksfredningen kan pålegges å føre kulturminnet tilbake til tidligere stand. Det samme gjelder når noen andre (for eksempel en håndverker) gjør

slik skade og eier eller bruker kjente til dette, uten å søke å forhindre skaden.

Vedlikehold, § 17

Eier eller bruker kan pålegges å sikre og istandsette bygning som er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehold.

Brann m.v., § 18

Eier eller bruker skal gi fylkeskommunen/Sametinget melding om brann eller annen ulykke som har skadet kulturminnet. Det blir så tatt stilling til om kulturminnet skal istandsettes eller gjenreises.

Områdefredning, § 19

Fredning av et område rundt en fredet bygning.

Området rundt en fredet bygning kan fredes etter § 19 for å bevare virkningen av bygningen i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Det er da bygningen som er årsaken til fredningen og som derfor blir bestemmende for hva som kan skje innenfor fredningsområdet.

Endringer innenfor områdefredninger, § 19 siste ledd

Alle forslag til tiltak innenfor området må vurderes i forhold til den fredete bygningen. Innenfor området kan det imidlertid også være andre bygninger. Alle tiltak, både

Skoltebyen i Neiden er et skoltessamisk område som ligger i Sør-Varanger i Finnmark. Området er fredet som kulturmiljø. Innenfor grensene for fredningen ligger det flere samiske bygninger som er eldre enn 100 år, og som derfor er automatisk fredet. De automatisk fredete bygningene omfatter bla. et lite ortodoks kapell med gamle russiske ikoner. Foto: Arve Kjørshem, NIKU.

endringer i landskapet og i bygningene behandles etter § 19 siste ledd. Fredningen av disse bygningene er gjeldende så langt den er vesentlig for den fredete bygningen.

Det er fylkeskommunen eller Sametinget som behandler dispensasjonsøknader. Saksgangen for dispensasjonsbehandlingen er som for vedtaksfredning etter § 15.

*Bygninger i fredete kulturmiljøer,
§ 20*

Bygningene er fredet etter § 20 og behandles etter egne vedtatte forskrifter. Fredningen gjelder bare eksteriør. Vedtaket om fredning fattes av Kongen i statsråd (Kongelig resolusjon) og kan ikke påklages.

En del bygninger blir forskriftsfredet som del av et kulturmiljø, etter en forskrift som er utarbeidet for dette spesielle kulturmiljøet. Hvor mange bygninger det dreier seg om i hvert tilfelle, avhenger av hvilken type kulturmiljø som fredes, om dette er et landlig miljø med forholdsvis få



Midlertidig fredning kan forhindre at verdifulle bygninger blir revet. I september 1997 gikk Nordland fylkeskommune til midlertidig fredning av den over 100 år gamle avholdslosjebygningen i Mo i Rana. Til tross for dette vedtaket ble bygningen revet i mars 1998. Utbyggeren ble idømt ett års fengsel for grov overtredelse av kulturminneloven. Foto: Edvard Olav Forselv.

bygninger, eller et byområde med mange bygninger.

Endringer innenfor fredete kulturmiljøer

Hver kulturmiljøfredning vil ha egne bestemmelser for de kulturminnene som inngår i fredningen. Derfor er det viktig at eiere av bygninger innenfor et fredet kulturmiljø setter seg nøye inn i bestemmelsene som gjelder for den spesielle fredningen. Forvaltnings- og skjøtelsesplanen for kulturmiljøet vil avklare den praktiske gjennomføringen av fredningsbestemmelsene.

Eventuelle søknader om dispensasjon fra bestemmelsene må sendes fylkeskommunen eller Sametinget.

Forskriftsfredning, § 22a

Kulturminneloven gir åpning for en egen type fredning av statlig eiendom, «forskriftsfredning». Rettsvirkningen og konsekvensen av fredningen er den samme som ved vedtaksfredning, men prosedyren fram til vedtaket er forenklet.

Endring i bygninger fredet etter § 22a

Dispensasjonssøknad og eventuell klage følger de samme rutiner som

er beskrevet under vedtaksfredning. Forblir bygningen i statlig eie, vil det gå fram av forskriften hvilken instans som er dispensasjonsmyndighet.

Dersom bygningen er solgt til private, er det fylkeskommunen/Sametinget som behandler søknad om dispensasjon. (Dispensasjon vurderes etter § 15a.)

Midlertidig fredning, § 22.4

Vedtaket om midlertidig fredning kan fattes dersom det er umiddelbar fare for at et kulturminne/kulturmiljø skal bli ødelagt. Midlertidig fredning kan også være påkrevd for å sikre muligheten til å vurdere om bygningen eller området har slike kvaliteter at fredningssak bør igangsettes. Midlertidig fredning gjøres i tilknytning til en av de paragrafene som er beskrevet ovenfor. Kulturminnelovens bestemmelser gjelder.

Midlertidig fredning skal følges opp av en permanent fredning, eller oppheves. Det er Riksantikvaren og Miljøverndepartementet som har myndighet til å oppheve en midlertidig fredning.

Mer informasjon

Riksantikvarens informasjon om kulturminner - samleperm med informasjonsark om blant annet vedlikehold av bygninger.

- Holme, Jørn (red.): Kulturminnevern: lov, forvaltning, håndhevelse. Utgitt av Økokrim. 2. utgave Oslo 2005, 2 bind. Boken selges blant annet i Økokrim og i Fortidsminneforeningen.
- Aanensen, Hans-Olaf, Tore Drange og Jon Brønne: Gamle trehus, Universitetsforlaget.
- «Gode råd», utgitt av Fortidsminneforeningen. Temahefter om blant annet vedlikehold av vegger, tak, vinduer og om gamle maleteknikker.

Lovverk m.m.

- Lov om kulturminner, (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50.
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10.02.1967.
- Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77.
- Forskrift om faglig ansvarsfordeling etter kulturminneloven av 29.mai 2000
- Miljøverndepartementets rundskriv om tilskudds- og låneordninger

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	A/S ASK HELSEHEI	Beregnet areal	11043.6
Etablert dato	28.06.1932	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.1	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/95
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.11.2009 19.11.2009			3/91, 3/95, 3/97, 3/205
Skylddeling Skylddeling	18.01.1967			3/95, 3/242
Skylddeling Skylddeling	18.01.1967			3/95, 3/243
Skylddeling Skylddeling	15.08.1942			3/95, 3/138
Skylddeling Skylddeling	09.08.1932			3/95, 3/97
Skylddeling Skylddeling	28.06.1932			3/1, 3/95

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6709906.91	291756.8	0	Ja	11043.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LAND & STRAND EIENDOM AS S913806123	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hovedgården 38A 5307 5307 ASK	

Kulturminne

Lokalitetsnr	91779	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	15.04.2019	Tilkn. eiendommer	3/95, 3/204

Adresser

Vegadresse: Hovedgården 38 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5307 ASK	Kirkesogn	07130303 Ask
Grunnkrets	104 Hop	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	1 Askøy øst		

Vegadresse: Hovedgården 38 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5307 ASK	Kirkesogn	07130303 Ask
Grunnkrets	104 Hop	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	1 Askøy øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9824022		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	
2	9824022	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	20.01.2005
3	9824022	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.03.1995
4	175742778		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	175742786		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
6	175742794		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
7	175742808		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
8	175767630		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
9	19716228		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	14.05.1999
10	175765395		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygningsnummer utgått (BU)	30.09.2015
11	175742654		Sykehjem (721)	Bygningsnummer utgått (BU)	30.09.2015
12	175765441		Sykehjem (721)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 9824022: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1566
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1566
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hovedgården 38A	H0101	3/95	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	L0101	3/95	0	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0205	3/95	0	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0204	3/95	0	1	1	1	Kjøkken

Bolig	Hovedgården 38B	H0203	3/95	0	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0202	3/95	0	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0201	3/95	0	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0105	3/95	0	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0104	3/95	0	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0103	3/95	0	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0102	3/95	0	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hovedgården 38B	H0101	3/95	0	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	1	221	0	221	0	0	0
H02	5	679	0	679	0	0	0
H01	6	601	0	601	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

2: Bygningsendring 9824022-1: Tilbygg, Ferdigattest 20.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	725
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	725
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	350
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.02.1989	27.02.1989
Igangsettingstillatelse	15.10.1989	15.10.1989
Tatt i bruk	15.03.1990	15.03.1990
Ferdigattest	20.01.2005	03.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hovedgården 38B	-	3/95	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	108	108	0	0	0
H02	0	0	298	298	0	0	0
H01	0	0	319	319	0	0	0

3: Bygningsendring 9824022-2: Tilbygg, Tatt i bruk 10.03.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.08.1994	09.09.1994
Igangsettingstillatelse	10.02.1995	06.03.1995
Tatt i bruk	10.03.1995	10.04.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hovedgården 38B	-	3/95	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

4: Bygning 175742778: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

5: Bygning 175742786: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

6: Bygning 175742794: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

7: Bygning 175742808: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

8: Bygning 175767630: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

9: Bygning 19716228: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 14.05.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.09.1998	09.10.1998
Igangsettingstillatelse	16.09.1998	09.10.1998
Tatt i bruk	14.05.1999	10.06.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

10: Bygning 175765395: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygningsnummer utgått 30.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.05.2005
Bygningsnummer utgått	30.09.2015	01.10.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

11: Bygning 175742654: Sykehjem (721), Bygningsnummer utgått 30.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Ja	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.05.2005
Bygningsnummer utgått	30.09.2015	01.10.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	3/95	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

12: Bygning 175765441: Sykehjem (721), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		19.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/95	-	-	-	-	-

Eiendom	4627 3/95		
Utskriftsdato	11.06.2024	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

3 Berørte datasett

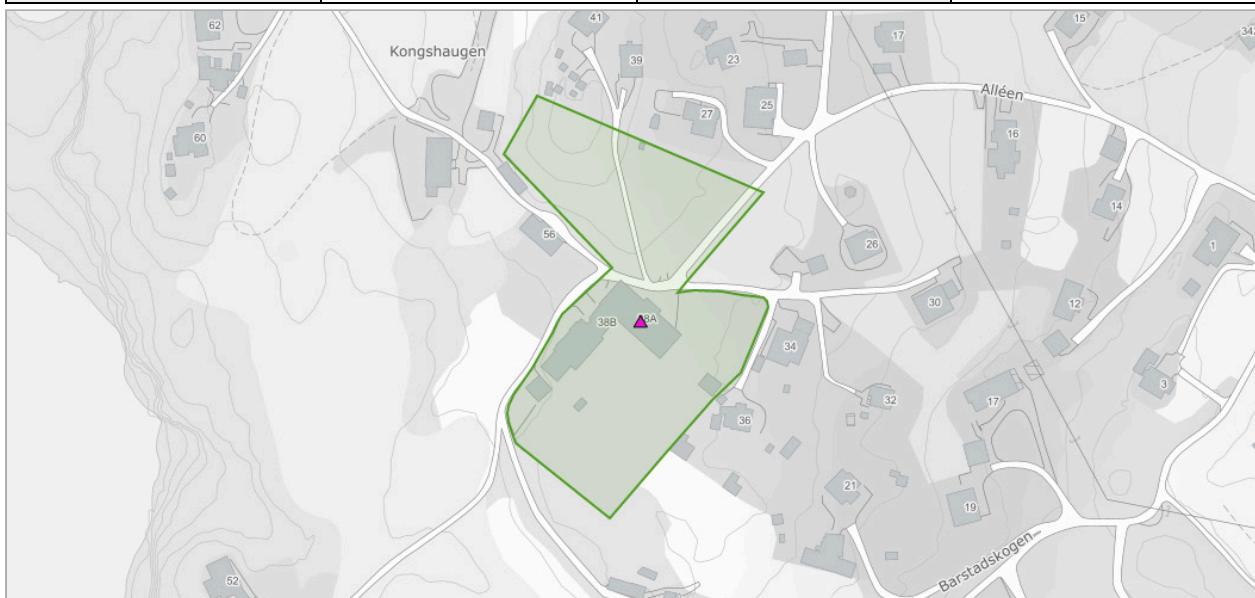
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner – Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger som er fredet etter lov, og kirker som har status som listeførte

Tegnforklaring

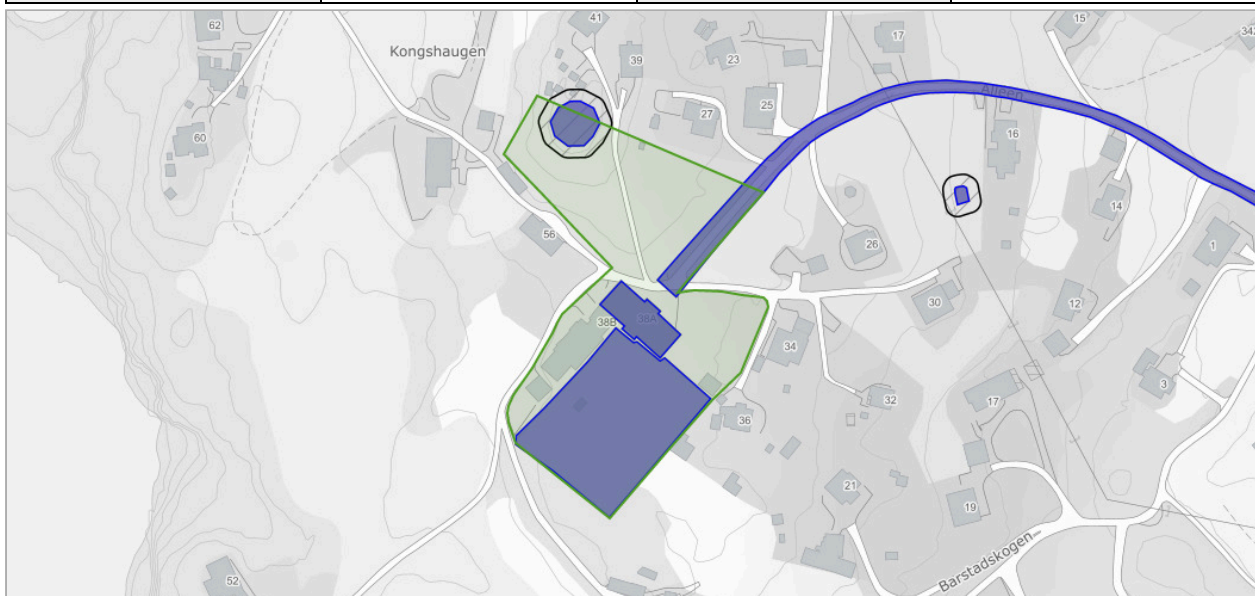
Freda bygg
▲ Freda bygg

Objekter

KulturminneID	Navn	Kategori	Vernetype
87117-1	-	E-BYG	VED

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

	Sikringssone
	Lokaliteter
	Enkeltminner

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	4627	87117-1	E-BYG	VED	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/87117)
Allé	4627	87117-3	E-UTE	IKKEV	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/87117)
Hop - Fetts fk. 1, Kongshaugen	4627	91779-1	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/91779)
Thomas Eriksens Minde, Hop	4627	87117-2	E-UTE	IKKEV	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/87117)

Lokaliteter

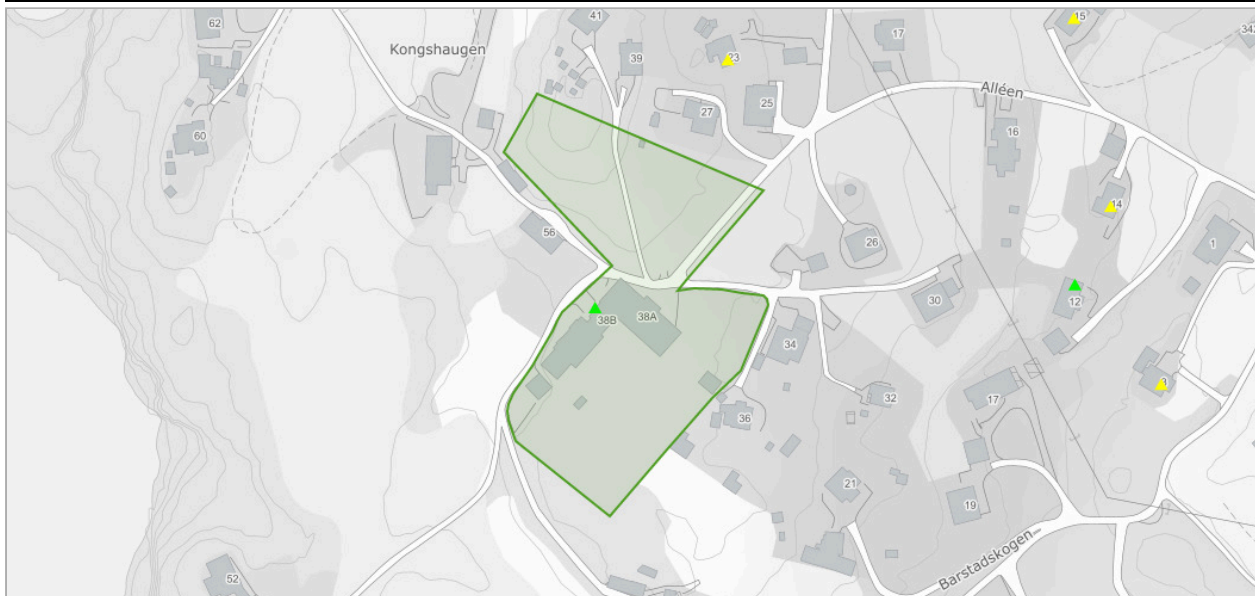
Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Thomas Erichsens Minde (Hop)	4627	87117	SAM	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/87117)	3
Hop - Fetts fk. 1, Kongshaugen	4627	91779-1	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/91779)	1

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
91779-1	4627

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

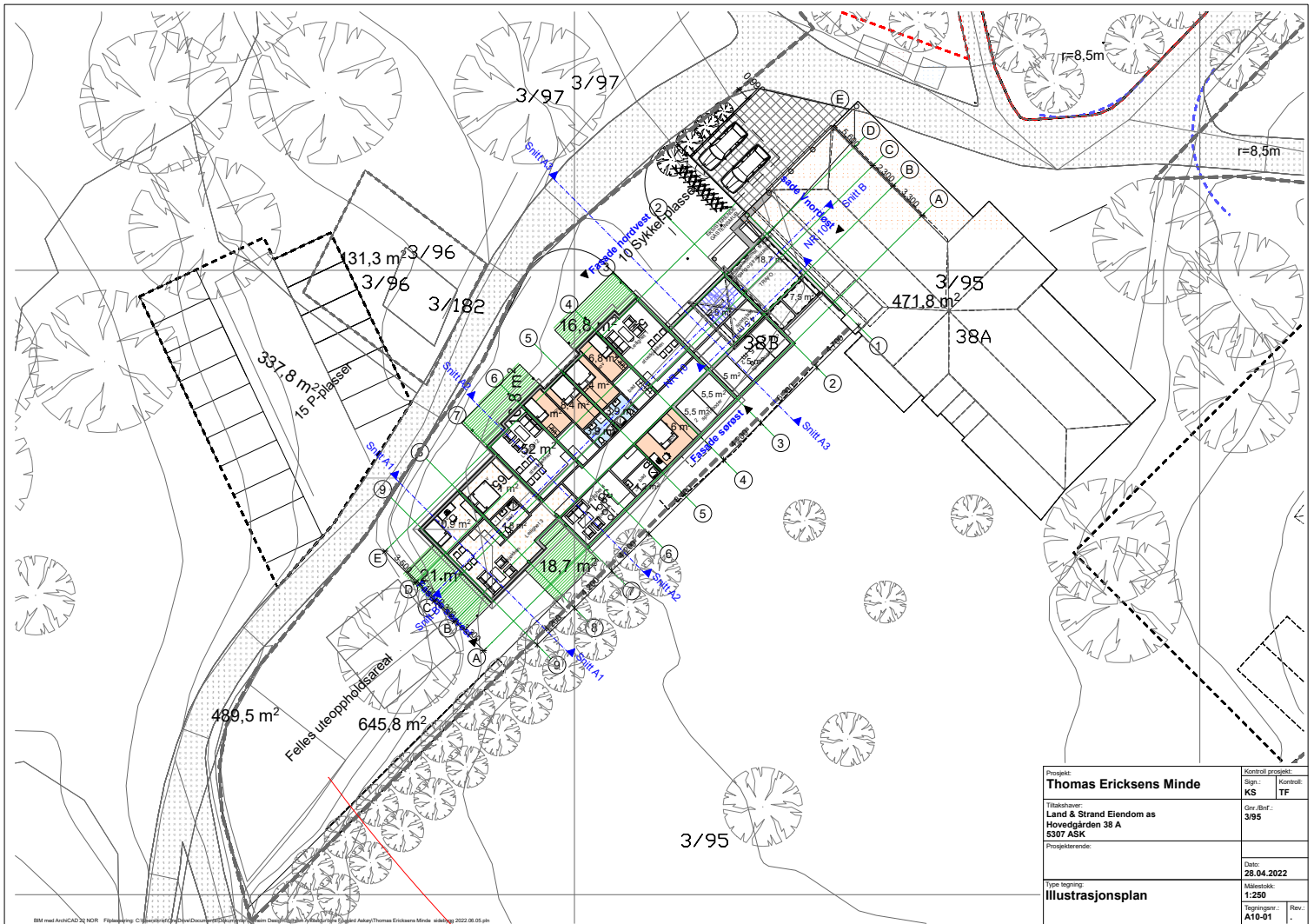
Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

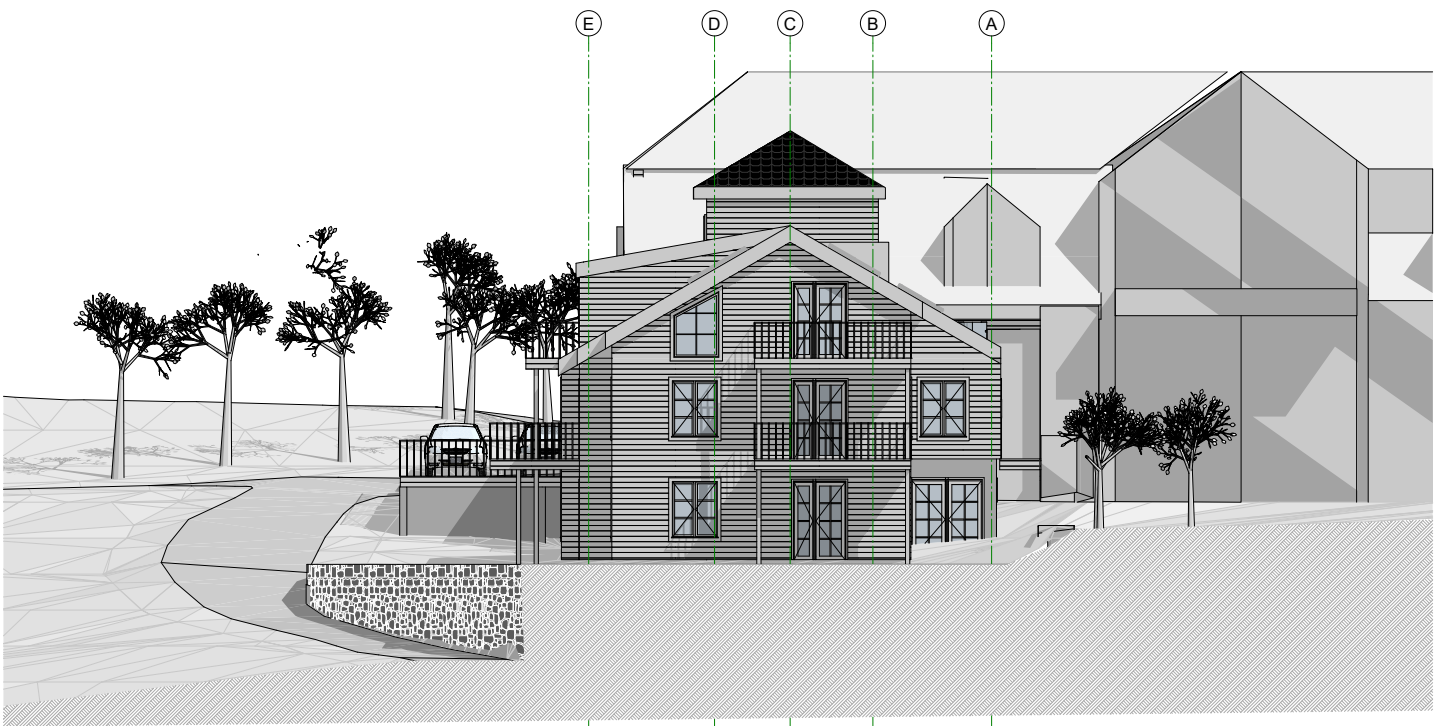
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1247-0002-028	VEDHUS/VERKSTED/VASKEHUS, MISJONSHEIMEN, HOP HERREGÅRD, HOP.	Ruin eller fjernet objekt



Prosjekt:		Kontroll prosjekt:
Thomas Ericksens Minde		Sign.: KS Kontroll: TF
Tittelarkiv:		Gr./Bnf.: 3/95
Land & Strand Eiendom as Hovedgården 35 A 5307 ASK		
Prosjektterende:		Dato: 28.04.2022
Type tegning:		Målestokk: 1:250
Illustrasjonsplan		Tegningsnr.: A10-01 Rev.: .



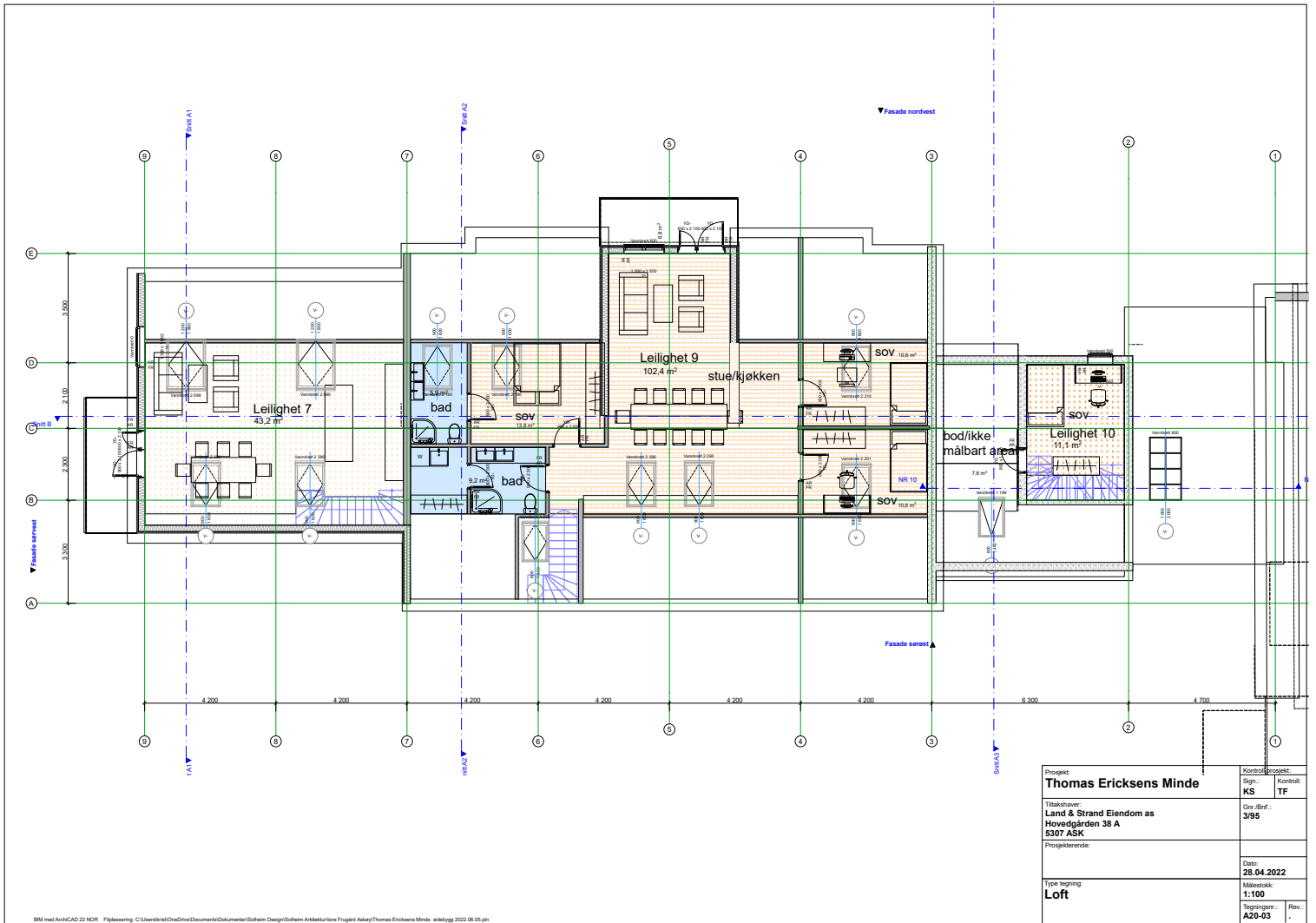
Prosjekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll prosjekt:
Titelarkiver:	Sign.:	KS	Kontroll:
Land & Strand Eiendom as	Gr./Bnf.:	3/95	
Hovedgården 35 A			
5307 ASK			
Prosjektleder:			
	Dato:	28.04.2022	
Type tegning:	Skala:	1:100	
7 Fasade sørvest	Tegning:	A40-02	Rev.:
			.

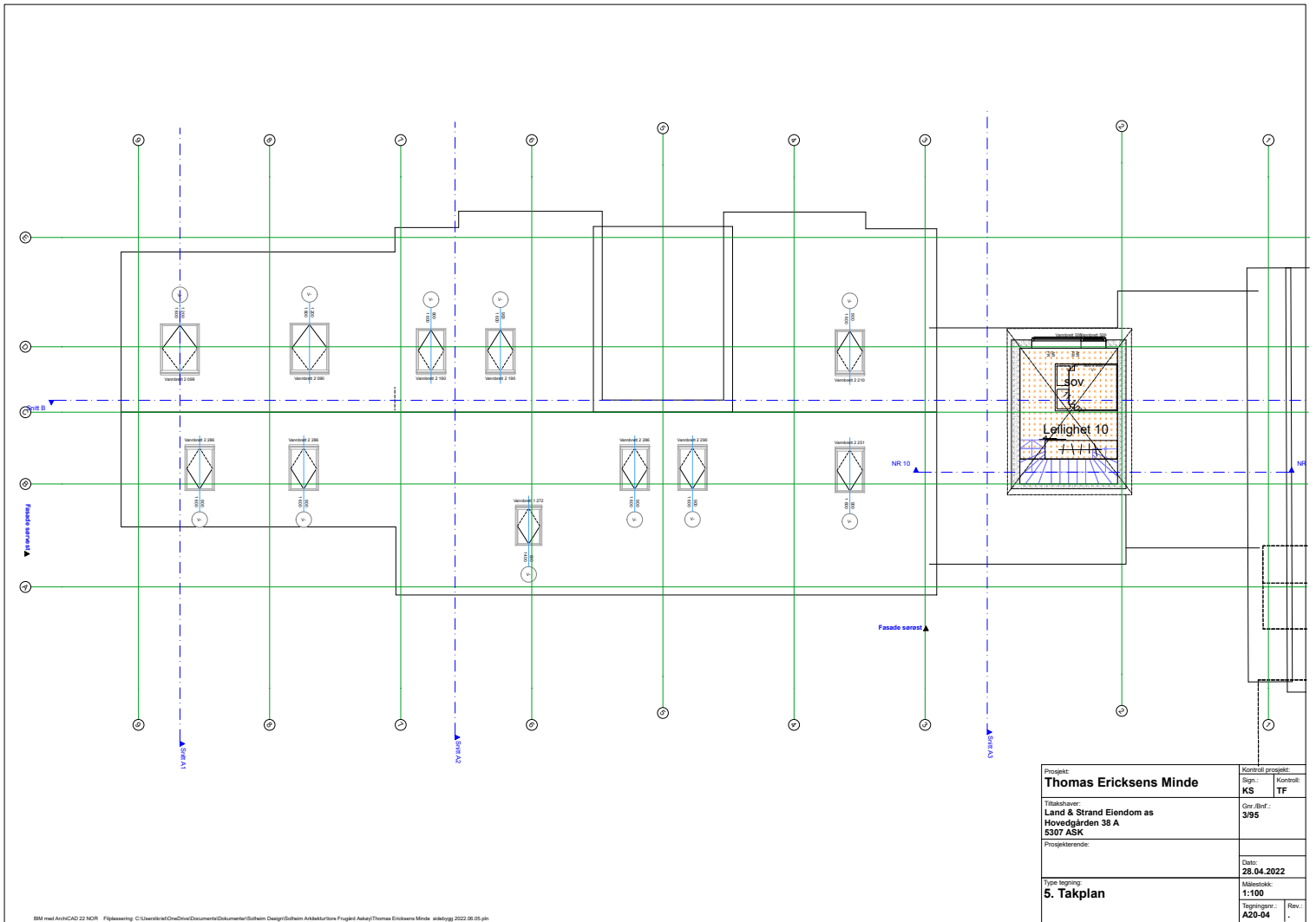
BM med AutoCAD 22 NDR - Filplassering: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Søholm Design\Søholm Arkitektur\7 Fasade Sørvest\Thomas Ericksens Minde_ skidtegg 2022.04.10.plt



Projekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll projekt:
Titelarkiver:	Sign.:	Kontroll:	
Land & Strand Eiendom as	KS	TF	
Hovedgården 35 A			Gr./Bnf.:
5307 ASK			3/95
Projekterende:			Dato:
			28.04.2022
Typi tegning:			Målestokk:
5 Fasade nordvest			1:125
	Tegninger:	Rev.:	
	A40-01	-	

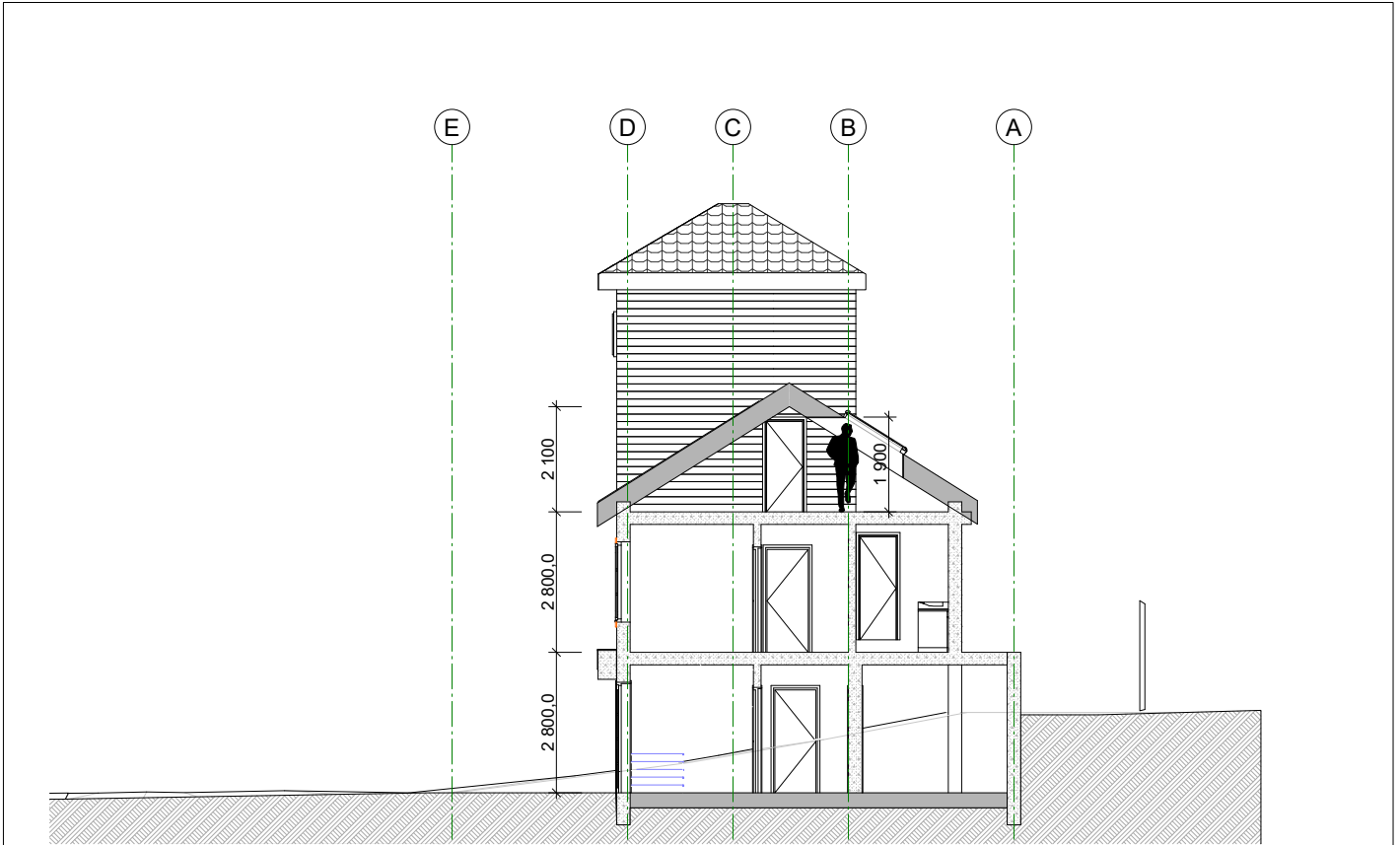
BM med ArchCAD 22 NOR - Filplassering: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Søholm Design\Søholm Arkitektur\Fore Fugleflø Asker\Thomas Ericksens Minde_ side4.jpg 2022.06.16.ppt



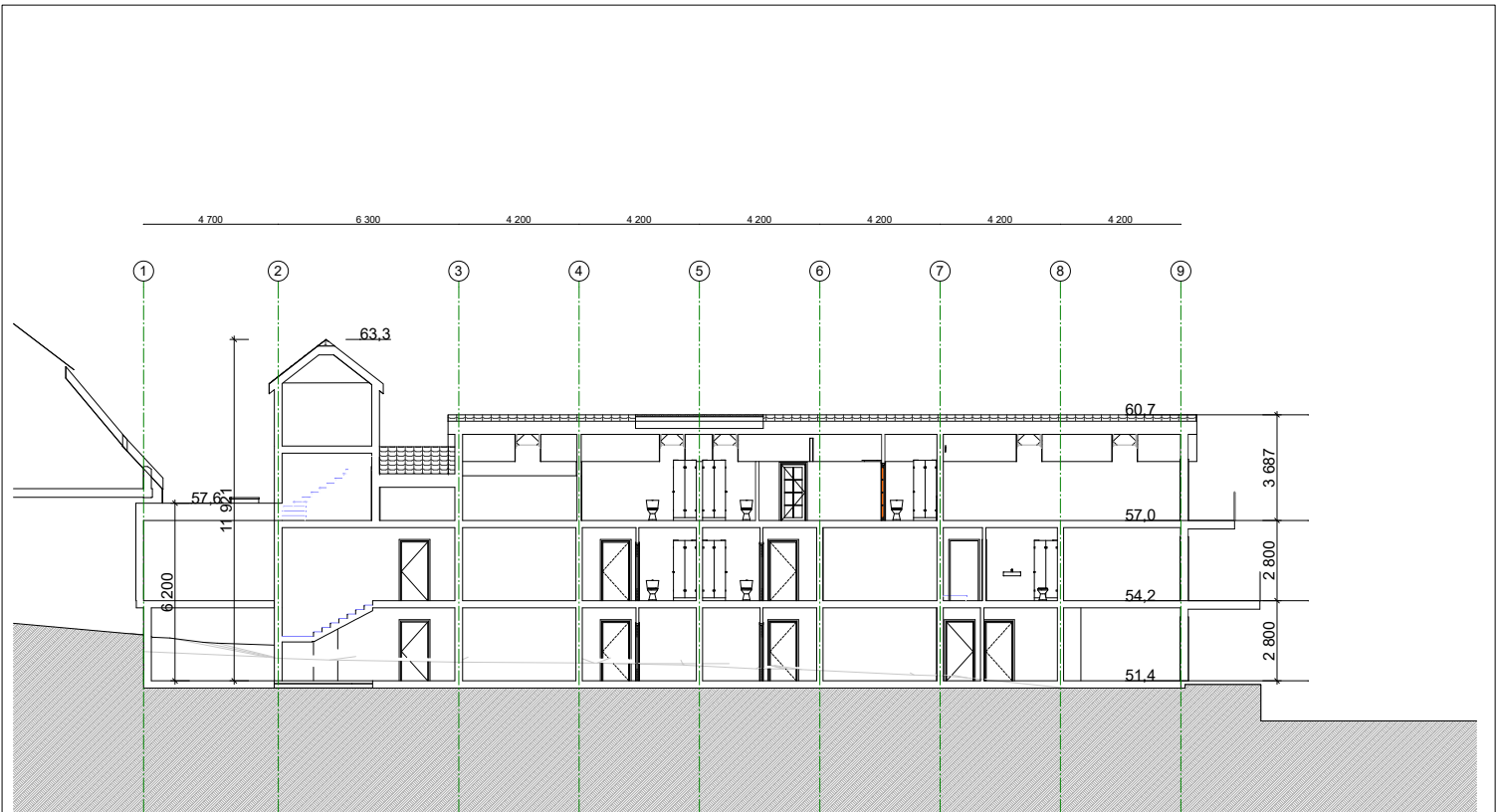


Prosjekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll prosjekt:	
Titelarkiver:	KS	TF	Kontroll:	
Land & Strand Eiendom as Hovedgården 38 A 5307 ASK			Gr./Bnf.:	3/95
Prosjektleder:			Dato:	28.04.2022
Type tegning:	5. Takplan		Målestokk:	1:100
			Tegningsnr.:	A20-04
			Rev.:	.

BM med AutoCAD 22 NDR Filplassering: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Skjema\Design\Skjema Arkitekturfore Fugled Åker\Thomas Ericksens Minde_ skidtegg 2022.04.10.plt

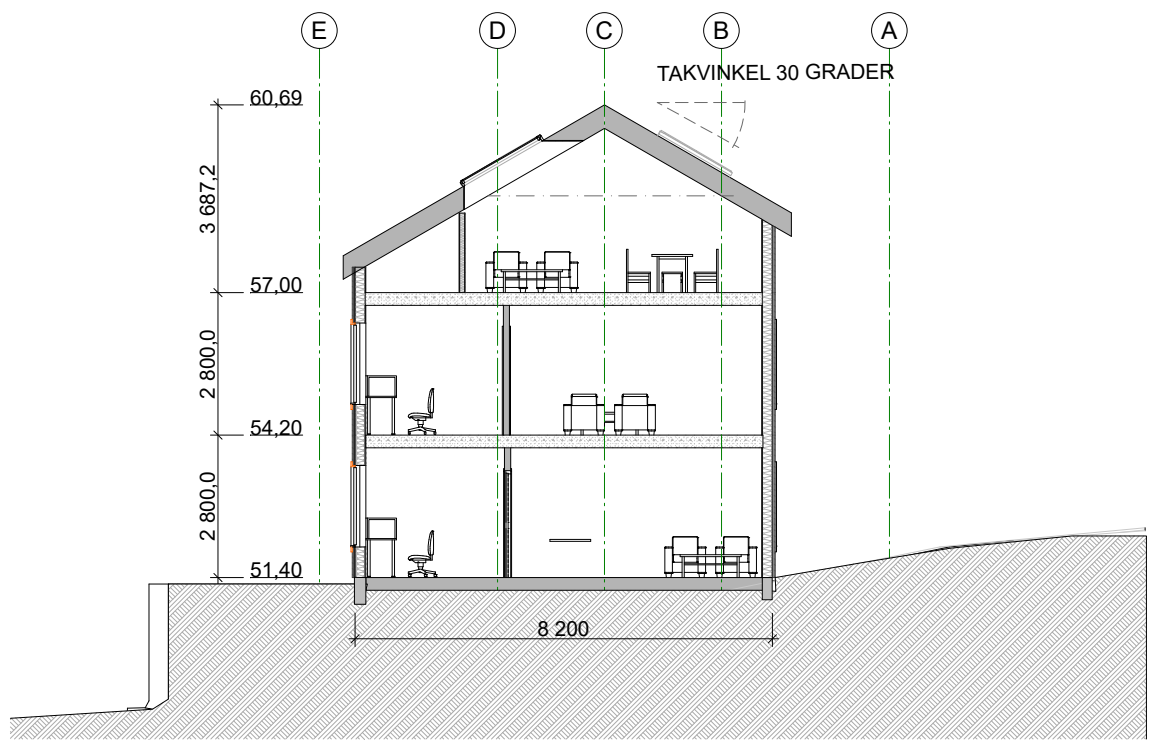


Tegning Snitt A3 Prosjekt: Thomas Ericksens Minde	Tiltakshaver: Land & Strand Eiendom as Hovedgården 38 A 5307 ASK	Prosjektnr. Projektnr.	Dato: 28.04.2022	Gnr./Bnr.: 3/95	Mål: 1:100	Tegningsnr. A30-01
		Fase: Status	Sign.: KS	Kontroll: TF	Godkjent	Rev. ID

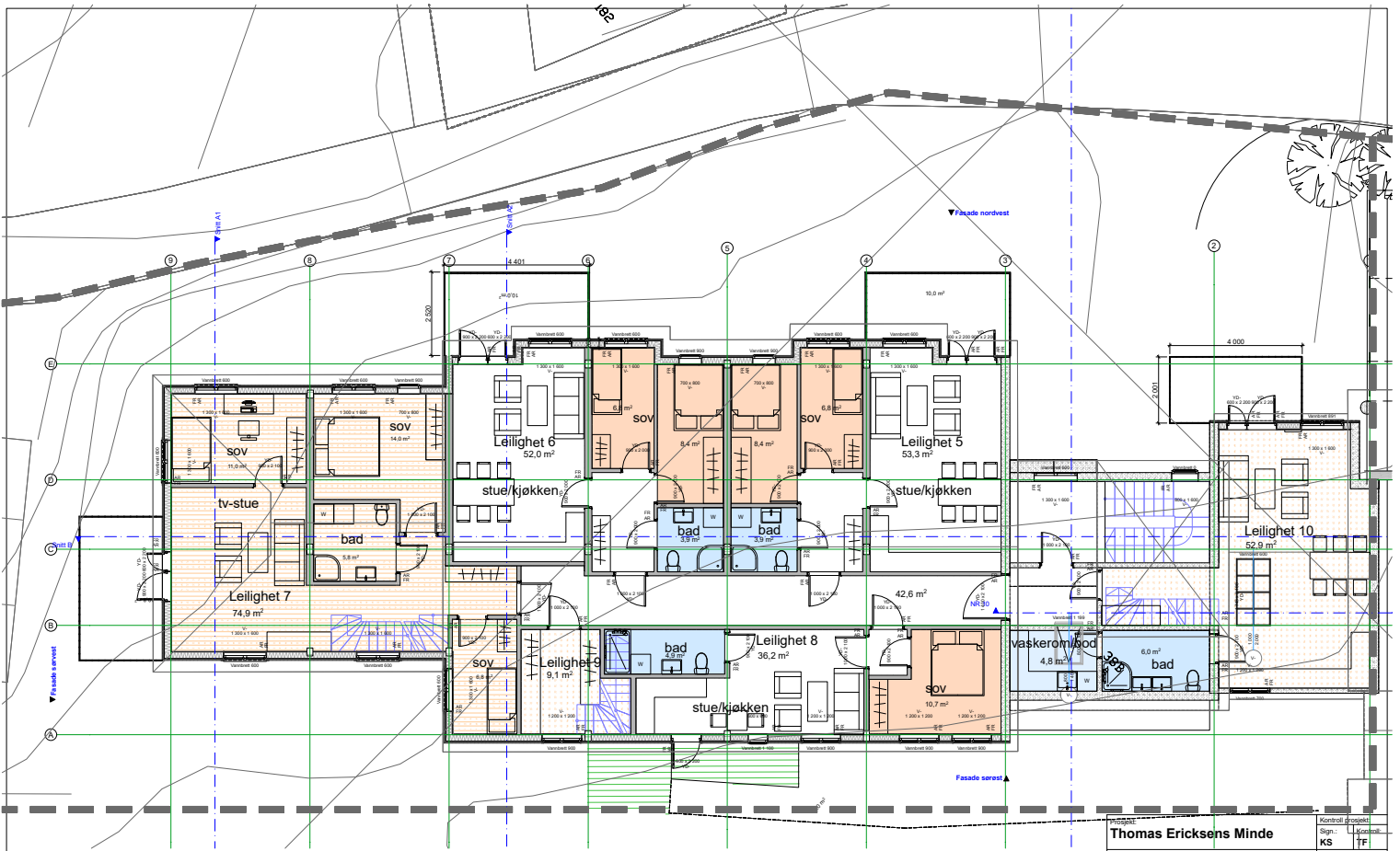


Prosjekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll prosjekt:
	Sign.:	KS	Kontroll:
			TF
Tilaksnavn:	Land & Strand Eiendom as		
	Hovedgården 38 A		
	5307 ASK		
Prosjektleder:			
	Dato:		
	28.04.2022		
Type tegning:	Målestokk:		
	1:125		
	Tegning:	Rev.:	
	A30-02	.	

BM med AutoCAD 22 NDR Filplassing: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Skjema Design\Skjema Arkitektur\Fugled Åker\Thomas Ericksens Minde_28042022.dwg

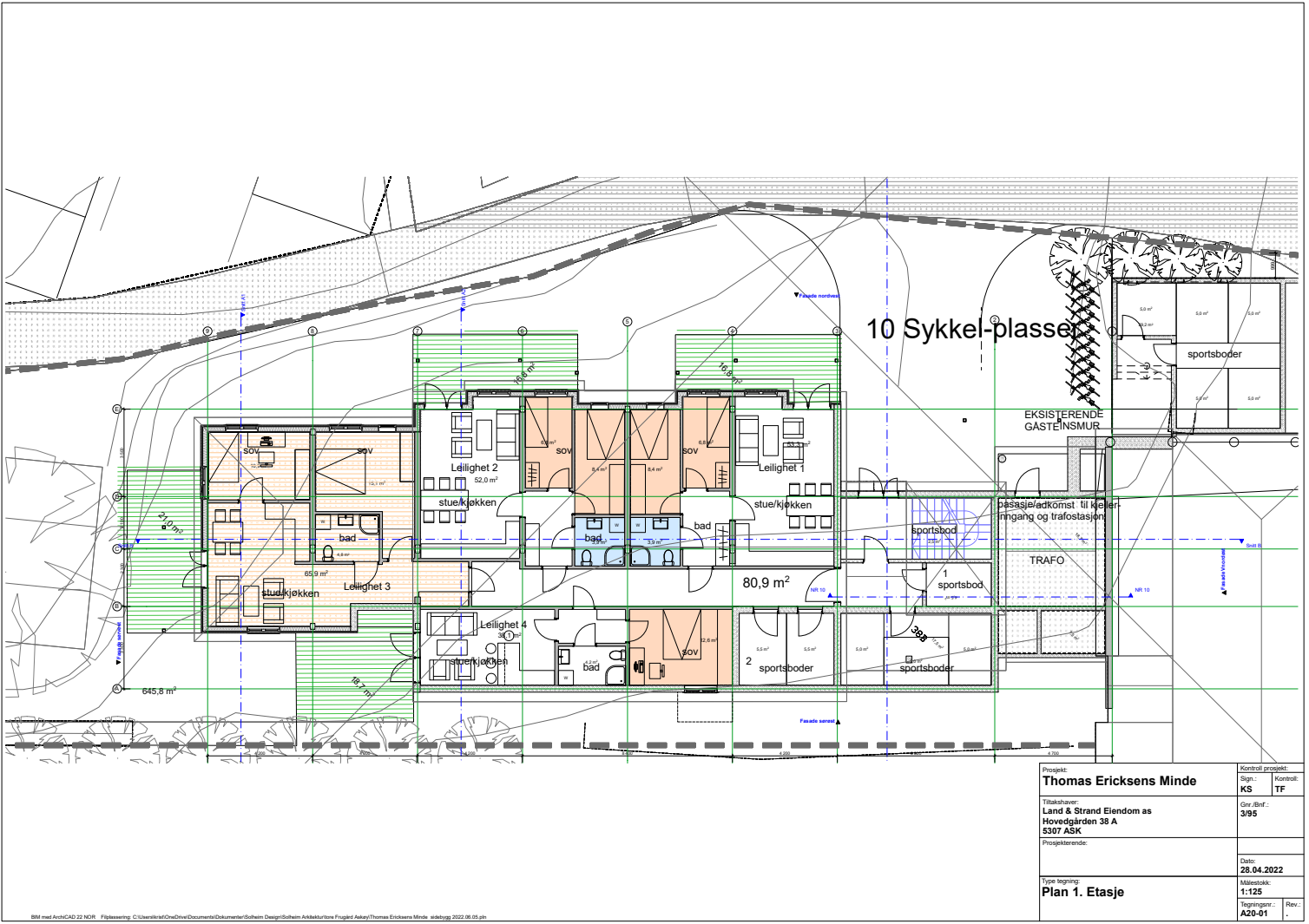


Tegning 1 Snitt A1 Prosjekt: Thomas Ericksens Minde	Tiltakshaver: Land & Strand Eiendom as Hovedgården 38 A 5307 ASK	Prosjektnr. Projektnr.	Dato: 28.04.2022	Gnr./Bnr.: 3/95	Mål: 1:100	Tegningsnr. A30-03
		Fase: Status	Sign.: KS	Kontroll: TF	Godkjent	Rev. ID



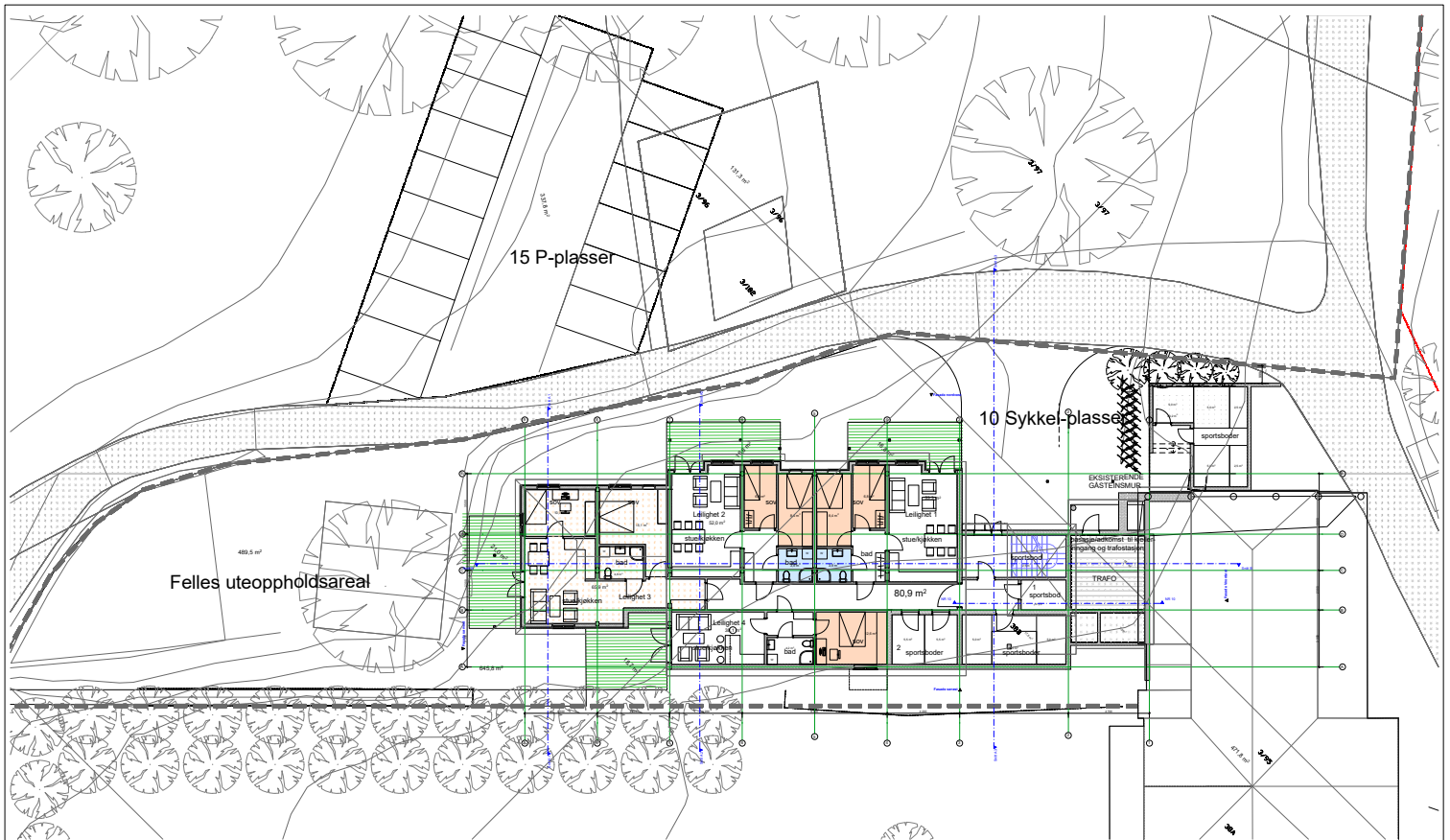
Thomas Ericksens Minde		Kontroll: KS	Spesial: TF
Tilaksnavn: Land & Strand Eiendom as Hovedgården 35 A 5307 ASK		Gr./Rmf.: 3/95	
Prosjektterende:		Dato: 28.04.2022	
Type tegning: Plan 2. Etasje		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.: A20-02	Rev.: -

BM med ArchiCAD 22 NOR - Filplassering: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Søheim Design\Soheim Arkitekturfore Fuglestad ASK\Thomas Ericksens Minde_ side02p.2022.04.10.pln



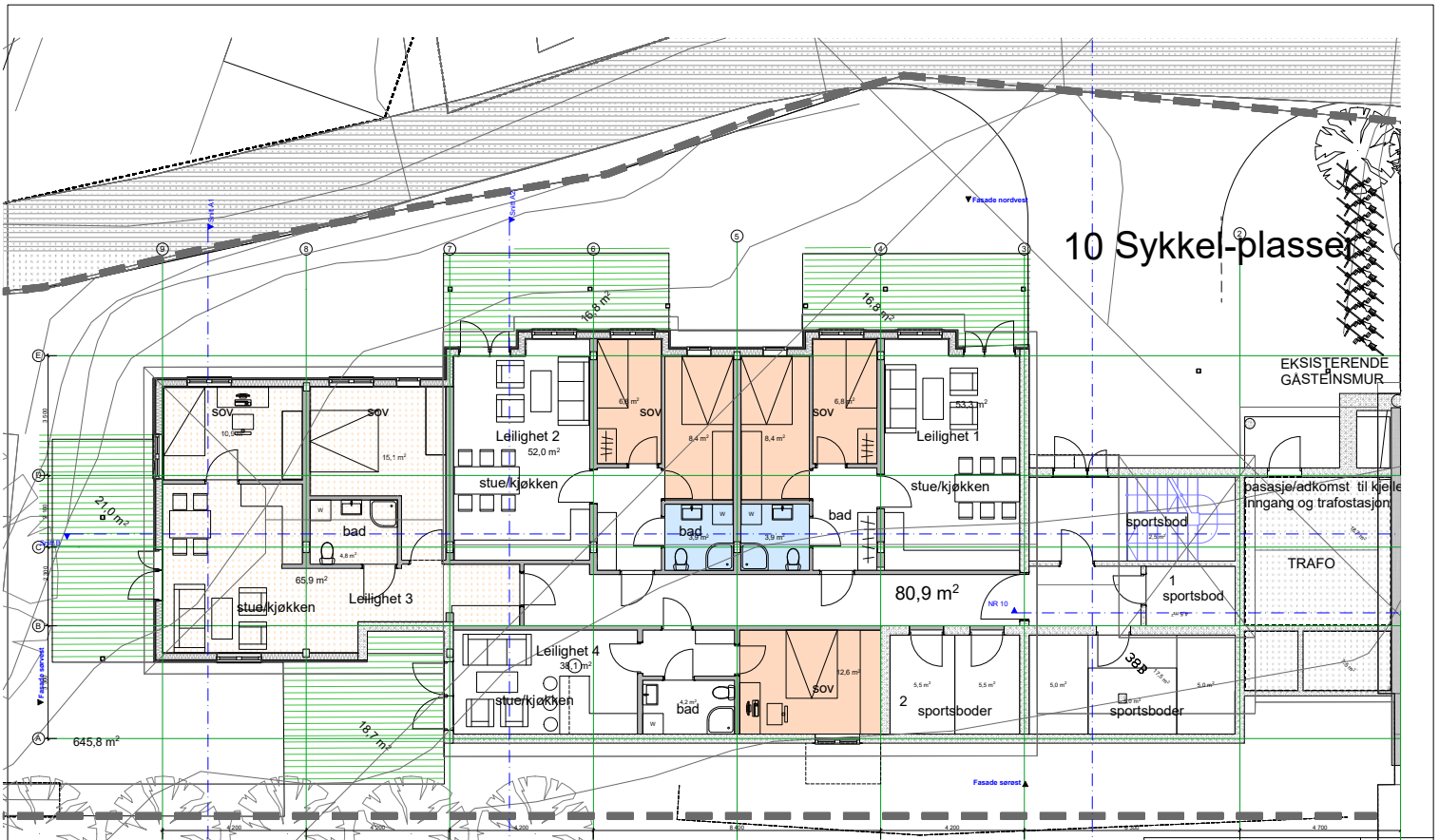
Prosjekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll prosjekt:	
Tilaksnavn:	Land & Strand Eiendom as		Sign.:	KS
Prosjektterende:	Hovedgården 35 A		Kontroll:	TF
	5307 ASK		Gr./Bnf.:	3/95
Type tegning:	Plan 1. Etasje		Dato:	28.04.2022
			Målestokk:	1:125
			Tegningsnr.:	A20-01
			Rev.:	.

BM med AutoCAD 22 Nordic - Filplassering: C:\Users\mof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Skjema\Design\Skjema Arkitekturfore Fuglet ASK\Thomas Ericksens Minde_ skidtegg_2022_04_10.dwg



Prosjekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll prosjekt:
Tiltalesnavn:	Land & Strand Eiendom as	Hovedgården 35 A	5307 ASK
Prosjektleder:			
Type tegning:	Plan 1. Etasje		
Sign.:	KS	TF	
Gr./Rnf.:	3/95		
Dato:	28.04.2022		
Målestokk:	1:200		
Tegningsnr.:	A20-01		Rev.:

BM med AutoCAD 22 Nordic Filnavn: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Arkitektur\Søheim Design\Søheim Arkitektur\Fuglestad\Thomas Ericksens Minde_28042022_01.dwg



10 Sykkel-plasser

EKSISTERENDE GÅSTEINSMUR

basise/adkomst til kjelle
Inngang og trafostasjon

TRAFO

Prosjekt: Thomas Ericksens Minde	Kontroll prosjekt: Sign.: KS Kontroll: TF
Tilaksnavn: Land & Strand Eiendom as Hovedgården 35 A 5307 ASK	Gr./Bnf.: 3/95
Prosjektleder:	Dato: 28.04.2022
Type tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk: 1:100
Tegningsskisse:	Tegningsnr.: A20-01
	Rev.:

BM med AutoCAD 22 NDR Filplassering: C:\Users\m\OneDrive\Documents\Skjema\Design\Skjema Arkitektur\Fugleby\Thomas Ericksens Minde_280422\01_01.plt



BM med ArchCAD 22 NDR - Filplacering: C:\Users\kristof\OneDrive\Documents\Skizzer\Design\Skizzer Arkitekturfore Fugled Åker\Thomas Ericksens Minde_ skidbygg 2022.04.05.plt

Prosjekt:	Thomas Ericksens Minde		Kontroll prosjekt:
Titelarkiver:	Sign.:	KS	Kontroll:
Land & Strand Eiendom as			TF
Hovedgården 35 A	Gr./Bnf.:	3/95	
5307 ASK			
Prosjektleder:			
	Dato:	28.04.2022	
Type tegning:	Målestokk:	1:125	
4 Fasade sørøst	Tegningsnr.:	A40-03	Rev.:
			.

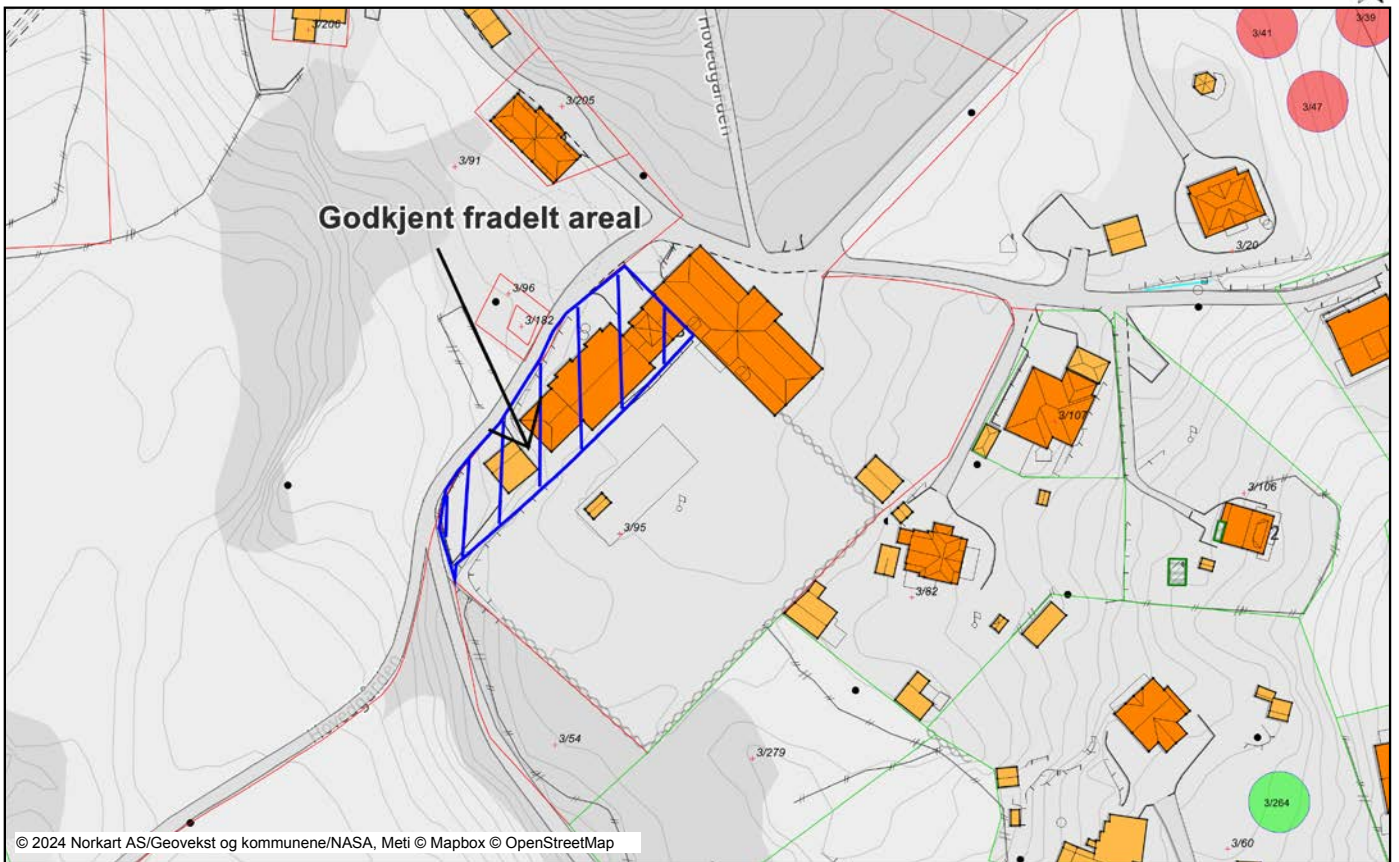


Vedtakskart jf. vedtaksnr. 20/24, Askøy kommune

Dato: 15.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Kart og oppmåling

Land & Strand Eiendom As
Hovedgården 38A
5307 ASK

Vår ref.
24/6431

Saksbehandler
Kirsti Solemslie / 47 78 12 48

Deres ref.

Dato
27.05.2024

Gbnr 3/95 - Varsel om oppmålingsforretning

Tiltak: Oppmålingsforretning over ny grunneiendom
Adresse: Gbnr: 3/95 Hovedgården 38A
Rekvirent: Land & Strand Eiendom As

Vi viser til godkjent vedtak om deling av eiendom.

Tid og sted

Oppmålingsforretningen avholdes **tirsdag 25. juni 2024 kl. 10:00** på stedet.

Informasjon om saken

Forretningen gjelder fradeling av ny grunneiendom rundt eksisterende bebyggelse fra gbnr. 3/95.

Under forretningen vil partene bli bedt om å påvise sine grenser og stedbundne rettigheter. Utover dette vil fradelingskart og skylddelingsbeskrivelser kunne legges til grunn for koordinatfesting av grenser.

Er det noe som er uklart, eller mener du at det er andre som burde vært varslet til forretningen, kan du ta kontakt med undertegnende på telefon eller epost kiso@askoy.kommune.no

Minner partene om vilkår i fradelingen:

Postadresse
Klampavikvegen 1
5300 Kleppestø

Telefon
+ 47 56 15 80 00

Kontonr
6515.06.05509
Org.nr
964 338 442

E-post
postmottak@askoy.kommune.no
Internett
www.askoy.kommune.no

Erklæringer om rettigheter skal leveres i original til landmåler i forbindelse med oppmålingsforretningen:

- Gjensidig rettighet til parkering for ny parsell på gbnr. 3/95, og for gbnr. 3/95 på ny parsell, inntil plan 511 er vedtatt.
- Gjensidig rett til bruk og vedlikehold av VA anlegg i henhold til vedlagt avtale.
- Rettighet til veg for ny parsell frem til offentlig veg, utledet av eksisterende vegrett for gbnr. 3/95
- Rettighet til parkering for ny parsell der f_SPA ligger i plan 511, på gbnr. 3/91, og/eller på gbnr. 3/96, 182
- Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av utearealet (hagen) til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune - Avdeling for Kultur sitt samtykke.»

Erklæringer kan sendes inn på forhånd eller tas med på forretningen. Vi må ha erklæringene i original.

Ny tomt vil få gbnr. **3/371**, og vi anbefaler at partene bruker vedlagte skjema for rettigheter i fast eiendom.

Den som stiller for en bedrift, må ha med firmaattest og eventuell fullmakt.

Angående gbnr. 3/97: Eiendommen er tinglyst på avdød hjemmelshaver Lars Nesse. Jeg er usikker på om rette vedkommende er varslet, og forså vidt beliggenheten til eiendommen (om den kommer i berøring med fradelingen).

Videre saksgang

Saken sendes til matrikkelføring og tinglysing når alle grenser er avklart, og kommunen har mottatt nødvendig dokumentasjon fra partene. Partene får tilsendt matrikkelbrev/ deler av matrikkelbrev når saken er tinglyst.

Saken faktureres når rekvirent har fått matrikkelbrev tilsendt.

Askøy kommunes gebyrregulativ: https://pub.framsikt.net/2024/ask%C3%B8y/bm-2024-handlingsplan_og_budsjett_2024#/generic/summary/feesmanagemant

Matrikkelføringen er et enkeltvedtak, og kan påklages med 3 ukers klagefrist, i henhold til forvaltningsloven §§ 28, 29.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
Kirsti Solemslie
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Norstrand
Eiendomsrådgivning As

Storebotn 10

5309

Kleppestø

Kart og oppmåling

Land & Strand Eiendom As
Hovedgården 38A
5307 ASK

Vår ref. 24/1926	Saksbehandler Kjersti Totland / 47 78 12 49	Deres ref.	Dato 13.06.2024
---------------------	--	------------	--------------------

Saksnr.	Utvalg
27/24	Delegert oppmåling - fradelingssaker

Gbnr 3/95 - Fradeling av areal - Korrigert vedtak om deling

Tiltak: fradeling av areal
Byggested: Gbnr: 3/95 Hovedgården 38A
Tiltakshaver: Land & Strand Eiendom As
Søker: Norstrand Eiendomsrådgivning As

Mottatt klage: 30.05.2024 Beh.frist: Ingen frist

Dette vedtaket er korrigert, og erstatter vedtak 20/24, datert 16.05.2024.

Askøy kommune har mottatt klage datert 30.05.2024, der vi gjøres oppmerksom på to små feil i vedtak 20/24.

Begge feil er i teksten for urådighetserklæringen, som er krevd under øvrige vilkår for fradelingen.

Askøy kommune tar dette til etterretning, og sender herved ut korrigert vedtak.

Feilene rettes med rød skrift i teksten under, og det vil være denne teksten som er gjeldende. Resten av vedtaket er uendret.

Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av **noen del av utearealet til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune - Avdeling for Kultur og folkehelse sitt samtykke.»**

Postadresse Klampavikvegen 1 5300 Kleppestø	Telefon + 47 56 15 80 00	Kontonr 6515.06.05509 Org.nr 964 338 442	E-post postmottak@askoy.kommune.no Internett www.askoy.kommune.no
---	-----------------------------	---	--

1. VEDTAK:

I samsvar med pbl. §§ 20-1 og 21-4 godkjennes deres søknad om fradeling av tomt rundt eksisterende bebyggelse fra gbnr. 3/95, mottatt 09.02.2024, på følgende vilkår:

Avløp:

Offentlig avløpsanlegg via privat ledning

Øvrige tekniske vilkår fastsettes ved behandling av eventuell byggesøknad

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år

Vannforsyning:

Offentlig vannverk via privat ledning

Øvrige tekniske vilkår fastsettes ved behandling av eventuell byggesøknad

Ved behandling av byggesøknad vil det kunne bli stilt krav om oppdimensjonering av vann- og/eller avløpsledning. Eventuelle kostnader med dette er kommunen uvedkommende

Atkomst:

Atkomst via eksisterende veg.

Avkjørsel til offentlig veg skal skje i tråd med Plan 511 - Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95 m.fl., dersom denne vedtas.

Det kan ikke gis tillatelse til oppstart av eventuelle byggearbeid på tomten før arbeidet med å utbedre avkjørselen er ferdig utført og det foreligger godkjenning fra Vestland fylkeskommune.

Øvrige vilkår:

Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd.

Grensene skal fradeles i samsvar med kart merket Askøy kommune, dat. 15.05.2024, og i samsvar med forslag til reguleringsplan, plan 511.

Enkelte av grensene er ikke oppmålte, og vises på kartvedlegget med omtrentlige grenser. Under oppmålingsforretningen kan de viste grensene mot disse eiendommene justeres slik at de samsvarer med eksisterende grenser.

Dersom Plan 511 blir vedtatt, vil denne være gjeldende og fastsette arealbruken innenfor fradelt areal.

Inntil plan 511 blir vedtatt er arealet avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting» i kommuneplanens arealdel, og skal benyttes som dette.

Privatrettslige forhold skal være dokumentert (rett til bruk av annen manns grunn for parkering, veg- og ledningsanlegg). Erklæringer om rettigheter skal leveres i original til landmåler i forbindelse med oppmålingsforretningen:

Gjensidig rettighet til parkering for ny parsell på gbnr. 3/95, og for gbnr. 3/95 på ny parsell, inntil plan 511 er vedtatt.

Gjensidig rett til bruk og vedlikehold av VA anlegg i henhold til vedlagt avtale.

Rettighet til veg for ny parsell frem til offentlig veg, utledet av eksisterende vegrett for gbnr. 3/95

Rettighet til parkering for ny parsell der f_SPA ligger i plan 511, på gbnr. 3/91, og/eller på gbnr. 3/96, 182

Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av noen del av utearealet til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune - Avdeling for Kultur og folkehelse sitt samtykke.»

2. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

2.1 Planstatus

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, med formål «Offentlig eller privat tjenesteyting».

Tiltaket er tilpasset slik at det er i samsvar med forslag til reguleringsplan nr. 511, Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95 m.fl.

2.2 Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

2.3 Vurdering

Det er ikke nødvendig med dispensasjoner for omsøkt fradeling.

Tiltaket ligger i et område som i Askøy kommunes verdikart, er angitt med hensynsone «Bevaring kulturmiljø», og vegg i vegg med det vedtaksfredede Thomas Erichsens Minde, bygd i 1793.

Søknaden er derfor sendt på uttale til Vestland fylkeskommune (som kulturminnemyndighet). Det er mottatt uttale.

Vestland fylkeskommune (som kulturminnemyndighet) har i skriv av 05.05.2024 uttalt følgende:

«Hovudhuset på Thomas Erichsens Minde er bygd i 1793, og vart vedtaksfreda 06.06.1923. Bygningen er ein av dei største og mest særprega lyststadbygningane i bergensområdet, bygd i Louis seize-stil. I vinkelen mellom hovudhuset og sjukeheimsfløya frå 1989 ligg den gamle hagen, på ein oppmura terrasse. Det er fleire spor etter det gamle kulturlandskapet som opphavelag var knytt til garden Hop, mellom anna ein 600 meter lang allé ned til sjøen, og fleire gamle naust. 50 meter nord for hovudhuset ligg den automatisk freda gravhaugen «Kongshaugen».»

«I frådelingssøknaden går det fram at den fråskilde parsellen skal få bruksrett til utearealet til hovudbruket, noko som vil svekke bruksverdien til hovudbruket til fordel for den fråskilde parsellen.

Ei frådeling inneber ei vesentleg økonomisk svekking av hovudbruket med den freda bygningen. Dette vil i sin tur kunne få negative konsekvensar for kulturminneverdiane til det freda anlegget. Vestland fylkeskommune rår ifrå at søknad om frådeling på gnr. 3 bnr. 95 Askøy kommune blir godkjend, da det vil få negative konsekvensar for nasjonale kulturminneverdiar knytt til hovudparsellen Thomas Erichsens Minde.»

Vedtaket sendes med kopi til Vestland fylkeskommune.

Askøy kommune hensyntar Vestland fylkeskommunes bekymringer, med å sette en urådighet på gbnr. 3/95 i forhold til utearealet.

Det er ikke krav til uteoppholdsareal for arealformålet «Offentlig eller privat tjenesteyting». Dersom ny plan vedtas, har ny parsell uteoppholdsareal innenfor sine egne grenser.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Klagen må være sendt til kommunen innen 3 uker fra den dag du har mottatt informasjon om vedtaket. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks selv om det er påklaget, men du har anledning til å søke om at arbeidet stanses inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. For mer informasjon om din rett til å klage se siste side.

ØVRIG INFORMASJON:

Saksbehandlingsgebyr for fradelingssøknaden ettersendes.

Oppmålingsforretning:

Saken blir nå ekspedert videre til enhet for oppmåling, som foretar den fysiske fradelingen av parsellen(e). Oppmålingsforretningen beregnes til å bli gjennomført innen 16 uker. Alle berørte parter vil bli skriftlig varslet min. 2 uker før oppmålingsforretningen avholdes. Under forretningen vil kommunens saksbehandler kunne orientere om videre saksgang.

Faktura for oppmålingsgebyr og tinglysing blir sendt ut når saken sendes til tinglysing.

Vil du sende skriftlig henvendelse til oss kan du sende epost til postmottak@askoy.kommune.no eller benytte postadresse:

Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 24/1926.

Med hilsen

Gro Birkeland Sjøvik

leder Kart og oppmåling

Kjersti Totland

ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptre på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentcenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no . Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

Kart og oppmåling

Norstrand Eiendomsrådgivning As
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Vår ref. 24/1926 Saksbehandler Kjersti Totland / 47 78 12 49 Deres ref. Dato 16.05.2024

Saksnr.	Utvalg
20/24	Delegert oppmåling - fradelingssaker

Gbnr 3/95 - Fradeling av areal - Vedtak om deling

Tiltak: Fradeling av areal
Byggested: Gbnr: 3/95 Hovedgården 38A
Tiltakshaver: Land & Strand Eiendom As
Søker: Norstrand Eiendomsrådgivning As

Klar for behandling: 07.03.2024 Beh.frist: 12 uker Antall mangelskriv: 1

1. VEDTAK:

I samsvar med pbl. §§ 20-1 og 21-4 godkjennes deres søknad om fradeling av tomt rundt eksisterende bebyggelse fra gbnr. 3/95, mottatt 09.02.2024, på følgende vilkår:

Avløp:

Offentlig avløpsanlegg via privat ledning
Øvrige tekniske vilkår fastsettes ved behandling av eventuell byggesøknad
Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år

Vannforsyning:

Offentlig vannverk via privat ledning
Øvrige tekniske vilkår fastsettes ved behandling av eventuell byggesøknad
Ved behandling av byggesøknad vil det kunne bli stilt krav om oppdimensjonering av vann- og/eller avløpsledning. Eventuelle kostnader med dette er kommunen uvedkommende

Postadresse	Telefon	Kontonr	E-post
Klampavikvegen 1	+ 47 56 15 80 00	6515.06.05509	postmottak@askoy.kommune.no
5300 Kleppestø		Org.nr	Internett
		964 338 442	www.askoy.kommune.no

Atkomst:

Atkomst via eksisterende veg.

Avkjørsel til offentlig veg skal skje i tråd med Plan 511 - Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95 m.fl., dersom denne vedtas.

Det kan ikke gis tillatelse til oppstart av eventuelle byggearbeid på tomten før arbeidet med å utbedre avkjørselen er ferdig utført og det foreligger godkjenning fra Vestland fylkeskommune.

Øvrige vilkår:

Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd.

- Grensene skal fradeles i samsvar med kart merket Askøy kommune, dat. 15.05.2024, og i samsvar med forslag til reguleringsplan, plan 511.
- Enkelte av grensene er ikke oppmålte, og vises på kartvedlegget med omtrentlige grenser. Under oppmålingsforretningen kan de viste grensene mot disse eiendommene justeres slik at de samsvarer med eksisterende grenser.
- Dersom Plan 511 blir vedtatt, vil denne være gjeldende og fastsette arealbruken innenfor fradelt areal.
- Inntil plan 511 blir vedtatt er arealet avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting» i kommuneplanens arealdel, og skal benyttes som dette.
- Eventuelle privatrettslige forhold skal være dokumentert (rett til bruk av annen manns grunn for parkering, veg- og ledningsanlegg).

Erklæringer om rettigheter skal leveres i original til landmåler i forbindelse med oppmålingsforretningen:

- Gjensidig rettighet til parkering for ny parsell på gbnr. 3/95, og for gbnr. 3/95 på ny parsell, inntil plan 511 er vedtatt.
- Gjensidig rett til bruk og vedlikehold av VA anlegg i henhold til vedlagt avtale.
- Rettighet til veg for ny parsell frem til offentlig veg, utledet av eksisterende vegrett for gbnr. 3/95
- Rettighet til parkering for ny parsell der f_SPA ligger i plan 511, på gbnr. 3/91, og/eller på gbnr. 3/96, 182

- Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av utearealet (hagen) til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune - Avdeling for Kultur sitt samtykke.»

2. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**2.1 Planstatus**

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, med formål «Offentlig eller privat tjenesteyting».

Tiltaket er tilpasset slik at det er i samsvar med forslag til reguleringsplan nr. 511, Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95 m.fl.

2.2 Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

2.3 Vurdering

Det er ikke nødvendig med dispensasjoner for omsøkt fradeling.

Tiltaket ligger i et område som i Askøy kommunes verdikart, er angitt med hensynsone «Bevaring kulturmiljø», og vegg i vegg med det vedtaksfredede Thomas Erichsens Minde, bygd i 1793.

Søknaden er derfor sendt på uttale til Vestland fylkeskommune (som kulturminnemyndighet). Det er mottatt uttale.

Vestland fylkeskommune (som kulturminnemyndighet) har i skriv av 05.05.2024 uttalt følgende:

«Hovudhuset på Thomas Erichsens Minde er bygd i 1793, og vart vedtaksfreda 06.06.1923. Bygningen er ein av dei største og mest særprega lyststadbygningane i bergensområdet, bygd i Louis seize-stil. I vinkelen mellom hovudhuset og sjukeheimsfløya frå 1989 ligg den gamle hagen, på ein oppmura terrasse. Det er fleire spor etter det gamle kulturlandskapet som opphavelig var knytt til garden Hop, mellom anna ein 600 meter lang allé ned til sjøen, og fleire gamle naust. 50 meter nord for hovudhuset ligg den automatisk freda gravhaugen «Kongshaugen».»

«I frådelingssøknaden går det fram at den fråskilde parsellen skal få bruksrett til utearealet til hovudbruket, noko som vil svekke bruksverdien til hovudbruket til fordel for den fråskilde parsellen.

Ei frådeling inneber ei vesentleg økonomisk svekking av hovudbruket med den freda bygningen. Dette vil i sin tur kunne få negative konsekvensar for kulturminneverdiane til det freda anlegget.

Vestland fylkeskommune rår ifrå at søknad om frådeling på gnr. 3 bnr. 95 Askøy kommune blir godkjend, da det vil få negative konsekvensar for nasjonale kulturminneverdiar knytt til hovudparsellen Thomas Erichsens Minde.»

Vedtaket sendes med kopi til Vestland fylkeskommune.

Askøy kommune hensyntar Vestland fylkeskommunes bekymringer, med å sette en urådighet på gbnr. 3/95 i forhold til utearealet.

Det er ikke krav til uteoppholdsareal for arealformålet «Offentlig eller privat tjenesteyting». Dersom ny plan vedtas, har ny parsell uteoppholdsareal innenfor sine egne grenser.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Klagen må være sendt til kommunen innen 3 uker fra den dag du har mottatt informasjon om vedtaket. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks selv om det er påklaget, men du har anledning til å søke om at arbeidet stanses inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. For mer informasjon om din rett til å klage se siste side.

ØVRIG INFORMASJON:

Saksbehandlingsgebyr for fradelingssøknaden ettersendes.

Oppmålingsforretning:

Saken blir nå ekspedert videre til enhet for oppmåling, som foretar den fysiske fradelingen av parsellen(e). Oppmålingsforretningen beregnes til å bli gjennomført innen 16 uker. Alle berørte parter vil bli skriftlig varslet min. 2 uker før oppmålingsforretningen avholdes. Under forretningen vil kommunens saksbehandler kunne orientere om videre saksgang.

Faktura for oppmålingsgebyr og tinglysing blir sendt ut når saken sendes til tinglysing.

Vil du sende skriftlig henvendelse til oss kan du sende epost til postmottak@askoy.kommune.no eller benytte postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 24/1926.

Med hilsen

Gro Birkeland Sjøvik
leder Kart og oppmåling

Kjersti Totland
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Vedtakskart, datert 15.05.2024

Vedtakskart, med forslag til reg. plan

Gbnr 3/95 - Tilbakemelding - Oversender søknad til uttalelse

8. Rettigheter - VA

Mottakere

Land & Strand Eiendom Hovedgården 38A 5307 ASK
As

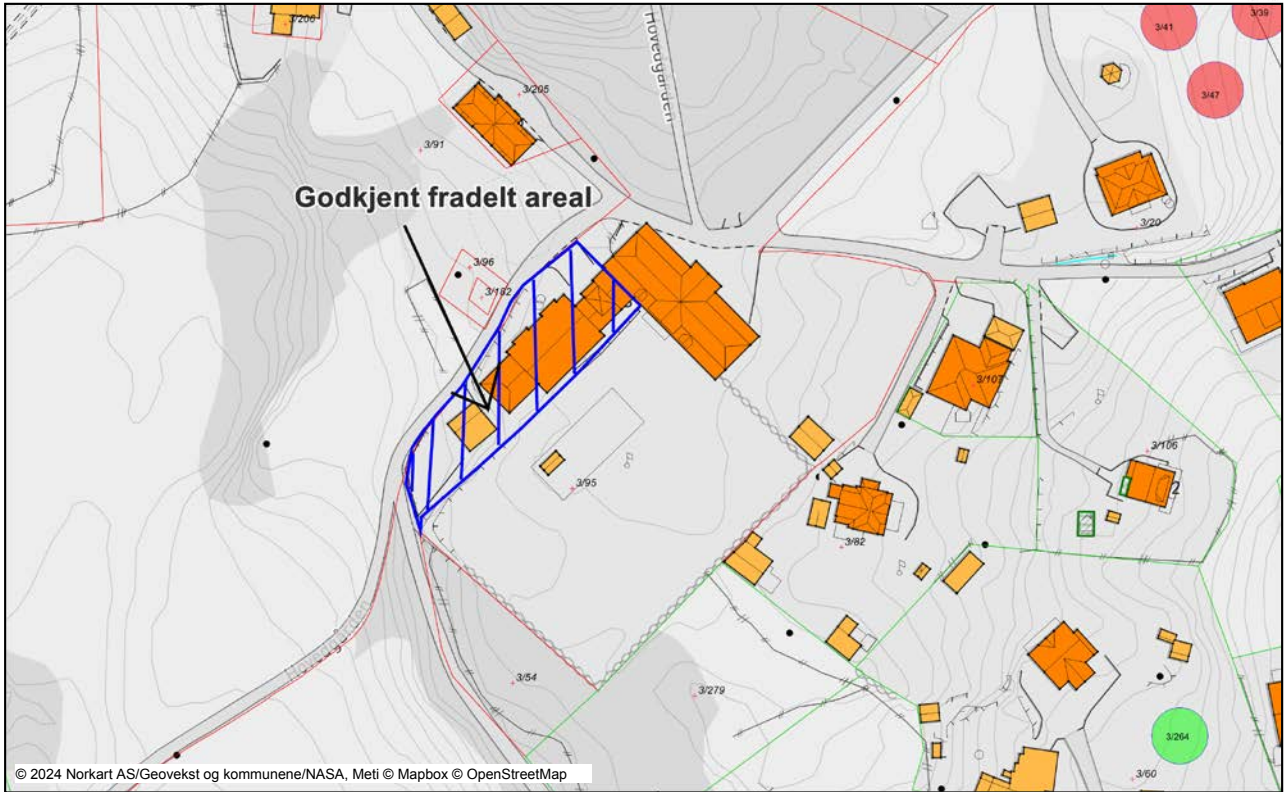
Mottakere
Vestland
Fylkeskommune
v/kulturmyndighet

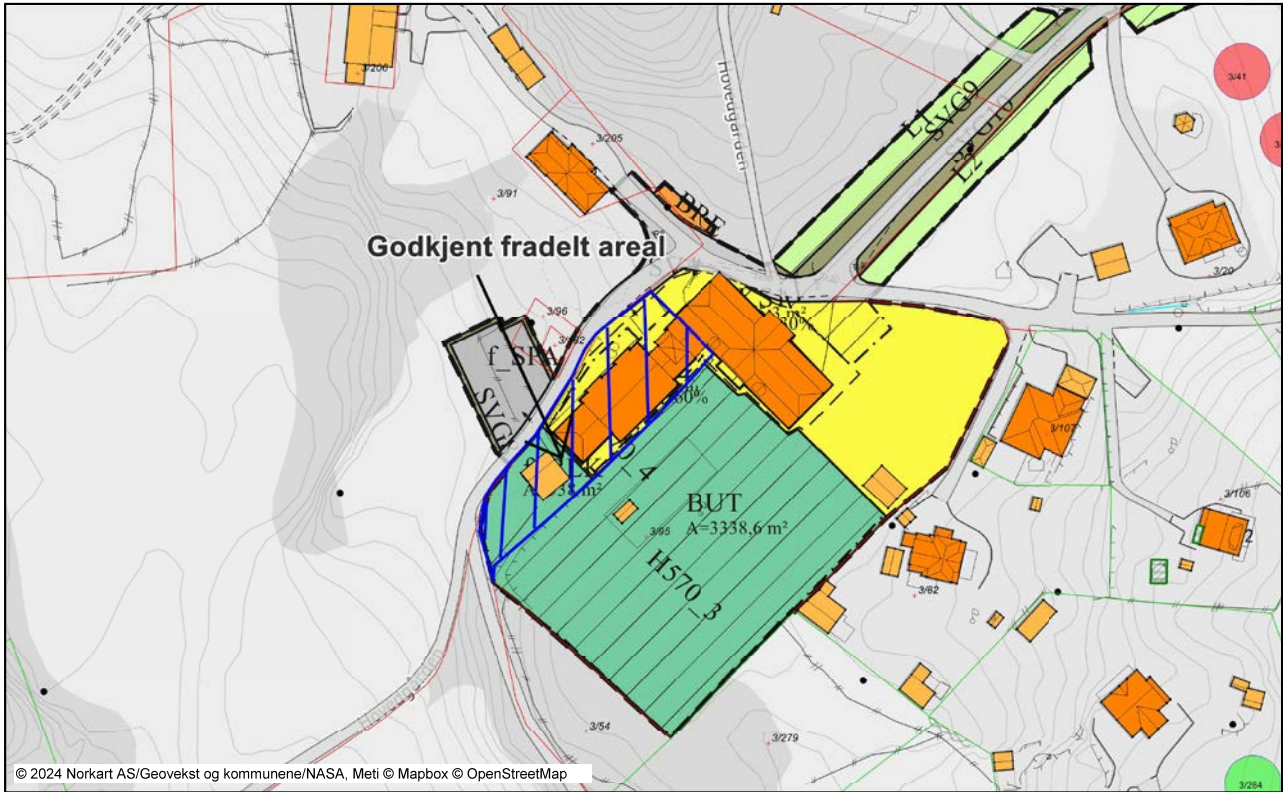
Postboks 7900

5020

BERGEN

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptrer på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentssenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no . Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.





Erklæring VA

I forbindelse med fradeling av ny tomt med bestående bygg fra gnr. 3, bnr. 95 er det avtalt følgende mellom gnr. 3, bnr. 95 og ny fradelt tomt:

De to eiendommene skal ha felles vann- og avløpsanlegg. Slamavskilleren er plassert på ny fradelt tomt, og bnr. 95 skal ha fortsatt rett til å bruke og vedlikeholde denne. Bnr. 95 har også rett til å ha liggende og vedlikeholde nødvendige vann- og avløpsledninger i grunn og gjennom bygningsmasse på ny fradelt tomt.

Bnr. 95 beholder eierskapet til hovedledninger og slamavskiller. Ny fradelt tomt har bruksrett.

Faste utgifter og vedlikeholdsutgifter knyttet til slamavskiller og va-ledninger i bruk av begge eiendommer deles likt.

Ny fradelt tomt har fått tildelt gnr. 3, bnr. _____.

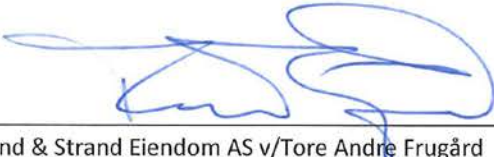
Denne avtale kan tinglyses på de eiendommer omtalt i dette dokument.

Alle eiendommer i 4627 Askøy kommune.

Askøy 08.02.2024

913 806 123

Org.nr.


Land & Strand Eiendom AS v/Tore Andre Frugård

STATSFORVALTAREN I VESTLAND AVD BERGEN
Kaigaten 9
5015 BERGEN

Dato	06.06.2024
Vår referanse	2022/57552-44
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Øystein Monsen
E-post	Oystein.Monsen@vlfk.no
Telefon	

Klage på vedtak om frådeling av eigedomsparsell på gnr. 3 bnr. 95 Askøy kommune, Thomas Erichsens Minde.

Eigar av Thomas Erichsens Minde har søkt om og fått innvilga løyve til frådeling av eigedomsparsell på gnr. 3 bnr. 95 Askøy kommune, Thomas Erichsens Minde. Vi viser til vedtak om frådeling, motteke 21.05.2024.

Parsellen det er gjeve frådelingsløyve til er ei nyare sidefløy til hovudbygningen med eit areal rundt bygningen, vist på kart vedlagd vedtaket. Parsellen er ikkje ein del av fredinga, men ligg i omsynssone H570_1 i arealdelen til kommuneplanen.

Vestland fylkeskommune gav 05.05.2024 følgande fråsegn til søknaden (utdrag):

I frådelingssøknaden går det fram at den fråskilde parsellen skal få bruksrett til utearealet til hovudbruket, noko som vil svekke bruksverdien til hovudbruket til fordel for den fråskilde parsellen. Ei frådeling inneber ei vesentleg økonomisk svekking av hovudbruket med den freda bygningen. Dette vil i sin tur kunne få negative konsekvensar for kulturminneverdiane til det freda anlegget.

I vedtaket var det sett som vilkår at det skal tinglysast ein urådighet på eigedommen:

Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av utearealet (hagen) til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune - Avdeling for Kultur sitt samtykke.»

Her er «utearealet» spesifisert som «hagen», sett i parentes. Det er uklart kva som her er meint med «hagen». Er det berre den gamle hagen i forlenginga av sørvestfasaden som er meint, eller er det heile det gjenstående arealet av hovudbruket, inkludert arealet nord for veggen (Hovedgården)?

Ut ifrå ei kulturminnefagleg vurdering er heile det attverande arealet og bruken av dette arealet viktig for kulturmiljøverdiane knytt til Thomas Erichsens Minde. Urådigheten bør difor gjelde heile det attverande arealet, ikkje berre ein del av dette.

Tilføyinga «hagen» gjev rom for misforståingar, og bør etter vårt syn sløyfast. Vi ber om at ordlyden i vedtaket blir endra slik:

Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av noen del av utearealet til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune, avdeling for kultur og folkehelse sitt samtykke.»

Vi ber om å bli orientert om den vidare handsaminga av klagen.

Med helsing

Per Morten Ekerhovd
direktør
avdeling for kultur og folkehelse (KFO)

David J. Sandved
seksjonsleiar
KFO - kulturarv

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Kopi til:

LAND & STRAND EIENDOM AS	Hovedgården 38A	5307	ASK
NORSTRAND EIENDOMSRÅDGIVNING AS	Storebotn 10	5309	KLEPPESTØ
TORRE ANDRE FRUGÅRD	Sprengsdalen 44	5305	FLORVÅG
RIKSANTIKVAREN	Postboks 1483 Vika	0116	OSLO
ASKØY KOMMUNE	Klampavikvegen 1	5300	KLEPPESTØ

Kart og oppmåling

Land & Strand Eiendom As
Hovedgården 38A
5307 ASK

Vår ref.
24/6431

Saksbehandler
Kirsti Solemslie / 47 78 12 48

Deres ref.

Dato
27.05.2024

Gbnr 3/95 - Varsel om oppmålingsforretning

Tiltak: Oppmålingsforretning over ny grunneiendom
Adresse: Gbnr: 3/95 Hovedgården 38A
Rekvirent: Land & Strand Eiendom As

Vi viser til godkjent vedtak om deling av eiendom.

Tid og sted

Oppmålingsforretningen avholdes **tirsdag 25. juni 2024 kl. 10:00** på stedet.

Informasjon om saken

Forretningen gjelder fradeling av ny grunneiendom rundt eksisterende bebyggelse fra gbnr. 3/95.

Under forretningen vil partene bli bedt om å påvise sine grenser og stedbundne rettigheter. Utover dette vil fradelingskart og skylddelingsbeskrivelser kunne legges til grunn for koordinatfesting av grenser.

Er det noe som er uklart, eller mener du at det er andre som burde vært varslet til forretningen, kan du ta kontakt med undertegnende på telefon eller epost kiso@askoy.kommune.no

Minner partene om vilkår i fradelingen:

Postadresse
Klampavikvegen 1
5300 Kleppestø

Telefon
+ 47 56 15 80 00

Kontonr
6515.06.05509
Org.nr
964 338 442

E-post
postmottak@askoy.kommune.no
Internett
www.askoy.kommune.no

Erklæringer om rettigheter skal leveres i original til landmåler i forbindelse med oppmålingsforretningen:

- Gjensidig rettighet til parkering for ny parsell på gbnr. 3/95, og for gbnr. 3/95 på ny parsell, inntil plan 511 er vedtatt.
- Gjensidig rett til bruk og vedlikehold av VA anlegg i henhold til vedlagt avtale.
- Rettighet til veg for ny parsell frem til offentlig veg, utledet av eksisterende vegrett for gbnr. 3/95
- Rettighet til parkering for ny parsell der f_SPA ligger i plan 511, på gbnr. 3/91, og/eller på gbnr. 3/96, 182
- Det skal tinglyses en urådighet på gbnr. 3/95, med følgende ordlyd: «Det kan ikke tinglyses rettighet for andre eiendommer til bruk av utearealet (hagen) til Thomas Erichsens Minde, gbnr. 3/95, uten Vestland fylkeskommune - Avdeling for Kultur sitt samtykke.»

Erklæringer kan sendes inn på forhånd eller tas med på forretningen. Vi må ha erklæringene i original.

Ny tomt vil få gbnr. **3/371**, og vi anbefaler at partene bruker vedlagte skjema for rettigheter i fast eiendom.

Den som stiller for en bedrift, må ha med firmaattest og eventuell fullmakt.

Angående gbnr. 3/97: Eiendommen er tinglyst på avdød hjemmelshaver Lars Nesse. Jeg er usikker på om rette vedkommende er varslet, og forså vidt beliggenheten til eiendommen (om den kommer i berøring med fradelingen).

Videre saksgang

Saken sendes til matrikkelføring og tinglysing når alle grenser er avklart, og kommunen har mottatt nødvendig dokumentasjon fra partene. Partene får tilsendt matrikkelbrev/ deler av matrikkelbrev når saken er tinglyst.

Saken faktureres når rekvirent har fått matrikkelbrev tilsendt.

Askøy kommunes gebyrregulativ: https://pub.framsikt.net/2024/ask%C3%B8y/bm-2024-handlingsplan_og_budsjett_2024#/generic/summary/feesmanagemant

Matrikkelføringen er et enkeltvedtak, og kan påklages med 3 ukers klagefrist, i henhold til forvaltningsloven §§ 28, 29.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
Kirsti Solemslie
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Norstrand
Eiendomsrådgivning As

Storebotn 10

5309

Kleppestø

TØRE ANDRE FRUGÅRD
Sprengsdalen 44
5305 FLORVÅG

Dato	12.04.2024
Vår referanse	2022/57552-40
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Øystein Monsen
E-post	Oystein.Monsen@vlfk.no
Telefon	

Vedtak om pålegg om vedlikehold av fredet bygg – Thomas Erichsens Minde – kulturminne-id 87117-1 – gnr. 3 bnr. 95 Askøy - Vestland

Vi viser til Riksantikvarens fredningsvedtak datert 06.06.1923 for kulturminne-id 87117-1 Thomas Erichsens Minde, gnr. 3 bnr. 95 Askøy, Vestland. Vi viser også til tilsendt varsel om pålegg om vedlikehold av fredet bygg, datert 08.03.2024. Vi har ikke mottatt merknad til varselet.

Som du vil være kjent med, har Thomas Erichsens Minde vært preget av mangelfullt vedlikehold gjennom en årrekke. Høsten 2022 søkte du om midler fra statsbudsjettet kapittel 1429 post 71 til istandsetting av bygningen. Du fikk tildelt 900 000 kroner for 2023, mot en egenfinansiering tilsvarende samme sum; 900 000 kroner. Tilskuddet har frem til nå gått til å dekke 66 750 kroner for arkitektarbeider i forbindelse med selve søknaden.

Du har selv ved flere anledninger gitt uttrykk for at det haster å komme i gang med å utbedre lekkasjene. Det er også vår vurdering at situasjonen er prekær, og at bygningen er i ferd med å forfalle. Til tross for dette er ingen av de omsøkte arbeidene forsøkt igangsatt eller gjennomført.

Vestland fylkeskommune gjør med dette vedtak om at du vil bli pålagt å utføre følgende nødvendige utbedringsarbeider på kulturminne-id 87117-1 – Thomas Erichsens Minde – gnr. 3 bnr. 95, Askøy.

1. Utbedring av lekkasjer på vestfasade
2. Eventuell utbedring av takkonstruksjon på østfasade
3. Oppretting av søyler langs østfasade
4. Restaurering av fem av skyveinduene på vestfasade

Vi viser til kulturminnedokumentasjonen fra b+b arkitekter as som ble vedlagt søknaden din om tilskudd fra statsbudsjettet kapittel 1429 post 71 for 2023.

Vilkår

- Arbeidene i punktene 1-3 skal være gjennomført i løpet av inneværende år.
- b+b arkitekter as skal ha ansvar for prosjekt- og byggeledelse for arbeidene.
- Tidsfrist for restaurering av skyvevinduer avtales nærmere med Vestland fylkeskommune.

Begrunnelse

Vi er kjent med at du har planer om å gjennomføre fradeling av fløyen mot nordvest, og at du ønsker å beholde denne, og selge resten av eiendommen med hovedbygning og hage. Vestland fylkeskommune ønsker å komme i gang med istandsettingsarbeidene så fort som mulig, og tar

Postadresse	Telefon	E-post	Heimeside	EHF-Fakturaadr.	Organisasjonsnr.
Postboks 7900 5020 Bergen	05557	post@vlfk.no	www.vestlandfylke.no	821311632	821 311 632

sikte på å gjennomføre arbeidene uavhengig av eventuelle delings- og salgsprosesser.

Du hadde lagt ved et detaljert budsjett for istandsettingsarbeidene for 2023, 2024 og 2025, basert på befaring og en grundig kulturminnefaglig analyse utarbeidet av b+b arkitekter as. Arbeidene innebar bygningsmessige undersøkelser og utbedring av lekkasjer fra tak og vegger, oppretting av søyler langs østfasade, samt restaurering av samtlige av de engelske skyvevinduene (s.k. «sashvinduer»). Utbedring av lekkasjer, oppretting av søyler og restaurering av fem av sashvinduene var prioritert for 2023. Planen for de to påfølgende årene var i hovedsak å restaurere alle de øvrige sashvinduene, da disse har en særlig høy kulturhistorisk verdi.

Søknaden din om tilskudd fra post 71 for 2023 ga et svært godt arbeidsgrunnlag for å komme i gang med nødvendige istandsettingsarbeider, utbedre lekkasjer og stanse ytterligere forfall. Vi har vært i dialog med deg ved flere anledninger for om mulig å komme i gang med arbeidene. Du hevder at du ikke har økonomi til å bidra til å vedlikeholde bygningen, og at det offentlige bør bidra vesentlig mer for å ivareta kulturminnet.

Ifølge plan- og bygningsloven § 31-1 har eier plikt til å holde byggverk i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø. Eier av et fredet byggverk har også en vedlikeholdsplikt etter kulturminneloven jf. §§ 16 og 17. Eier skal imidlertid få helt eller delvis vederlag for antikvariske merkostnader, jf. kulturminneloven § 15a.

I kulturminneloven § 17. Vedlikehold av fredet byggverk m.v. heter det:

Får vedkommende myndighet rede på at et fredet byggverk er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehold, kan byggverket undersøkes. Er det fare for at det forfaller, kan – med samtykke av departementet – eieren eller brukeren innen en rimelig frist bli pålagt å gjennomføre tiltak for å motvirke dette. Følges ikke pålegget får § 16 tilsvarende anvendelse, om ikke eier eller bruker påviser at han ikke makter istandsettingen av økonomiske grunner. Departementet kan gi eier eller bruker tilskudd til vedlikehold, eller til endringer godkjent av vedkommende myndighet etter loven her.

Om eier ikke retter seg etter kravet, kan kulturminnemyndigheten sørge for at arbeidet blir utført for eiers kostnad, jf. kulturminneloven § 16.

Dersom pålegget ikke blir fulgt opp, gjelder kulturminneloven §§ 16 og 17, som innebærer at arbeidene kan utføres for eiers eller brukers regning, med mindre du kan påvise at du ikke makter istandsettingen av økonomiske grunner. Kostnadene blir midlertidig dekket av kulturminnemyndigheten, som etterskuddsvis sender regning til deg som eier/bruker, for alle kostnader ved istandsetting/sikring/vedlikehold av den fredete eiendommen.

Dersom du ikke dekker kostnadene, har kulturminnemyndigheten rettslig tvangsgrunnlag til å ta utlegg i eiendommen, jf. kulturminneloven § 17 første ledd, samt § 16 andre ledd.

Pålegg om istandsetting følger saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak i forvaltingsloven kap. IV-VI. Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at det er mottatt. En eventuell klage stiles til Riksantikvaren, men sendes til Vestland fylkeskommune.

Om du har spørsmål kan du ta kontakt med saksbehandleren din, Øystein Monsen på telefon 48 99 49 20, eller på e-post: Oystein.Monsen@vlfk.no

Med helsing

Per Morten Ekerhovd
avdelingsdirektør
Avdeling for kultur og folkehelse

David J. Sandved
seksjonssjef
KFO - Kulturarv

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskrivne underskrift

Kopi til:

RIKSANTIKVAREN

Postboks 1483 Vika

0116

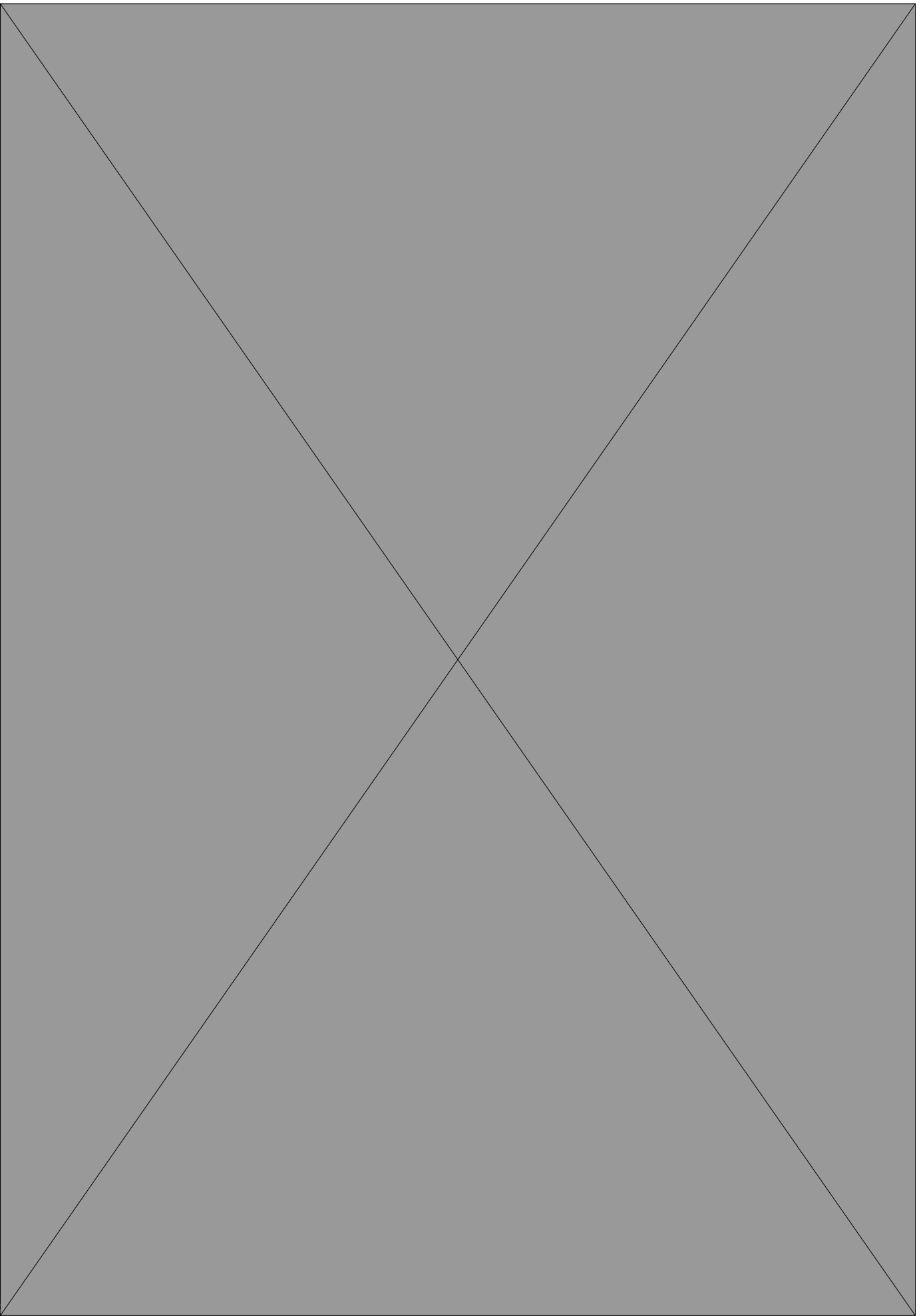
OSLO

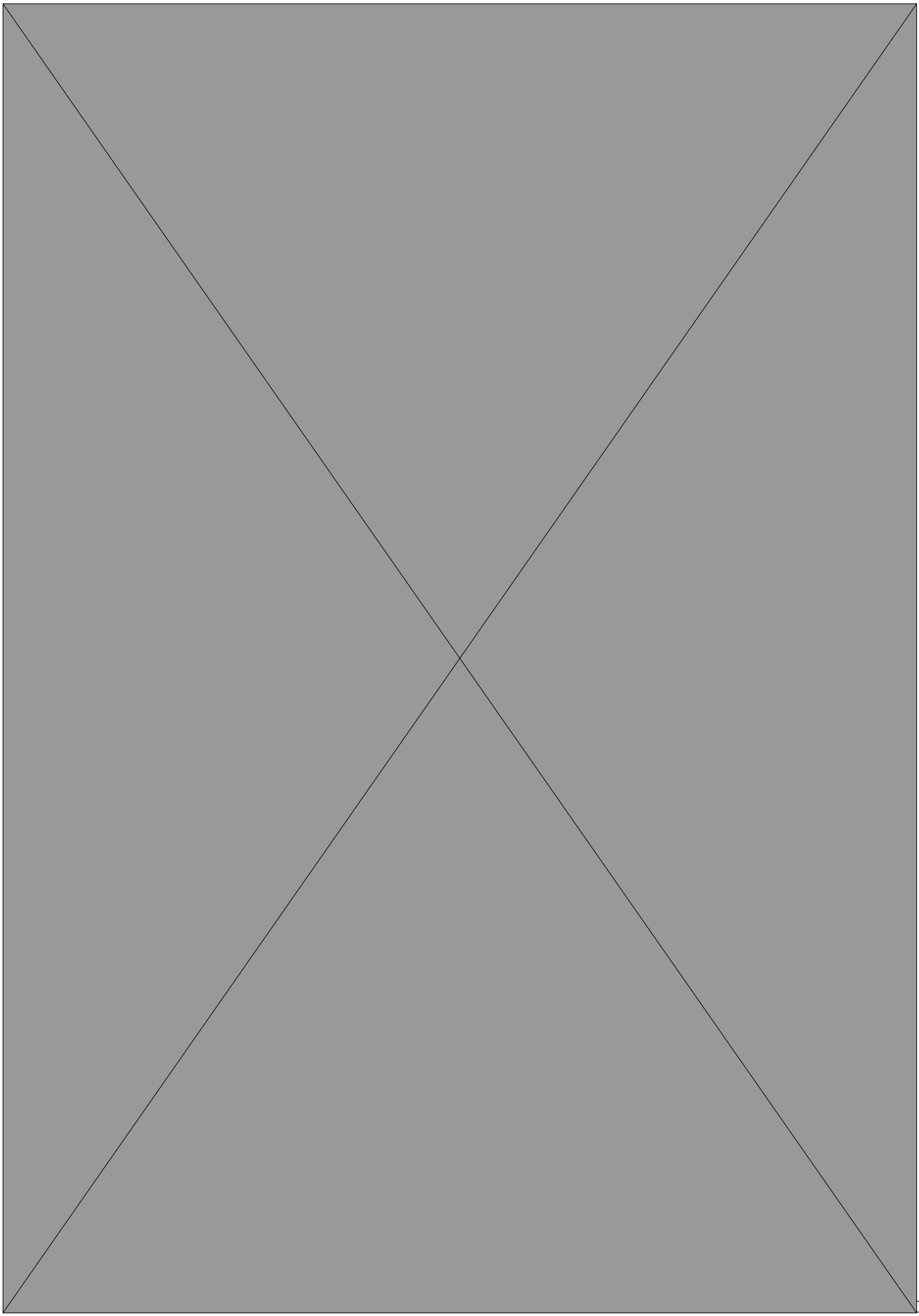
ASKØY KOMMUNE

Klampavikvegen 1

5300

KLEPPESTØ







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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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


Rettt skal være rett. For alle.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hovedgården 38A
5307 ASKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Folgerø

Oppdragsnummer: 1505240073

Telefon: 404 74 045
E-post: torbjorn.folgero@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 viderefordlet 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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.10.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre