





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Chriss Grimstad
Camilla Pedersen Grimstad

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 757.3 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 182, bnr. 721
Oppdragsnr.: 1501250020

Boligtomt med rammetillatelse for oppføring av 2-mannsbolig m/ garasje

Spennende tomt i Nordgardsleitet hvor det kan oppføres 2-mannsbolig m/ garasje. Nydelig utsikt, solrikt og meget sentral beliggenhet.

Tomten har rammetillatelse datert 22.11.2023. Denne gjelder:

- Oppføring av 2-mannsbolig inkl. garasje tegnet av Urbanhus. 341 m²BRA
- Opparbeidelse av terreng/ intern tilkomstvei
- Oppføring av frittliggende bod

Tomten har et areal på 757,3 kvm. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Tiltaket må igangsettes senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt.

Nordgardsleitet er en sentral og attraktiv beliggenhet på Mjølkeråen i Åsane. Tomten er plassert i et populært et rolig boligområde rett ved sjøen. Området egner seg godt for barnefamilier, og har kort avstand til daglige fasiliteter og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Budskjema	53

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

757.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Nordgardsleitet er en sentral og attraktiv beliggenhet på Mjølkeråen i Åsane. Tomten er plassert i et populært et rolig boligområde rett ved sjøen. Området egner seg godt for barnefamilier, og har kort avstand til daglige fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det ca. 20 minutters gåtur til Rema 100 Marikollen som nærmeste dagligvare. Trenger du et bredere tilbud er det ca. 7 minutters kjøretur til Ikea, Gullgruven, Åsane Storsenter og Horisont kjøpesenter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Dersom man ønsker å benytte kollektiv transport finner du bussholdeplass ca. 2 minutter fra tomten. Buss tar deg raskt og enkelt til både Åsane terminal og Bergen sentrum.

For den aktive er det verdt å merke seg alle de gode turmulighetene i nærområdet. "Gamle Postveien" på Tellevikfjellet mellom Steinestogvegen og Angeltveit er særlig populær. Det er også bademuligheter og ulike turstier innen kort avstand.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Heimly barnehage
- Kidsa Toppemyr
- Salhus barnehage
- Mjølkeråen skole (barne- og ungdomsskole)
- Salhus skule
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Diverse

Det er igangsatt søknadsprosess vedr. bygging på tomten. Følgende dokumenter er mottatt fra kommunen:

Tillatelse til opprettelse og endring av eiendom.

Vedtakskart

Tomannsbolig:

- Fotomontasje.
- Tegninger snitt datert 16.04.2020.
- Plantegninger datert 16.04.2020.
- Skisse/forprosjekt datert 16.04.2020.
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten datert 29.05.2020.
- Søknad om rammetillatelse for nybygg tomannsbolig, vertikaldelt datert 11.06.2020.
- Lengeprofiltegning murer datert 30.09.2020.
- Situasjonsplan murer datert 30.09.2020.
- Rammetillatelse nybygg tomannsbolig datert 23.11.2023.

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av 2-mannsbolig inkl. garasje. 341 m²BRA (tomt 2)
- Opparbeidelse av terreng/ intern tilkomstvei
- Oppføring av frittliggende bod
- Oppføring av mur, Mur 2 -> lengde 31,29 meter og høyde mellom 0 og 4,3 meter, kote 36.50.

(Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.)

På nabotomten er det godkjent bygging av enebolig. Det vil bli tinglyst avtale om at Enebolig som skal bebygges på bnr. 557 har rett til å bygge gjerde/sette opp hekk samt bygge pergola/hagestue nærmere enn 4 meter fra tomtegrense mellom bnr. 557 og utskilt parsell for tomannsbolig.

Omsøkt parsell, fra gnr 182 bnr 557, har tinglyst rett til adkomst over felles adkomstvei beliggende på gnr 182 bnr 703. Erklæringen er datert 12.02.2013 og tinglyst 04.03.2013. Til veiretten ligger det krav om vedlikeholdskostnad for bruk og vedlikehold som brøyting etc.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

-Sotra Rør AS har levert pro24 vedlagt rammesøknad for forhåndsuttalelse for vann og avløp.

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?

-rammetillatelse for bygging av enebolig på eksisterende tomt 182/557

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Brukstillatelse/Ferdigattest er ikke gitt da dette først foreligger når kjøper har fulgt vilkår i rammetillatelse

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

-Kjenner ikke til rapporter utover det som ligger i søknad for rammetillatelse for tomannsbolig og for søknad rammetillatelse for enebolig på eksisterende tomt 182/557

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)?

-Eier av gnr/bnr 182/557 gis rett til å knytte seg til eksisterende vei-, vann- og avløpsanlegg på gnr/bnr 182/703. Bnr 557 dekker en forholdsmessig del av kostnadene knyttet til legging av avløpsledningen. Denne forholdsmessig kostnad ved tilkobling dekkes av kjøper -Skredfarevurdering ligger vedlagt sammen med all annen dokumentasjon i rammesøknad.

-Enebolig på 182/557 vil starte opp bygging snarest mulig etter salg av utskilt del tomannsbolig.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er på kr 455,- for 2025.

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 182, bruksnummer 721 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/182/721:

17.02.2005 - Dokumentnr: 5837 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Aadnekvam Lillian

Fnr: 291166 39236

Rettighetshaver: Aadnekvam Odd Arild

Fnr: 140960 33142

med bruksrett i veien for d.e. Fremtidige kjøpere av tomter

fra d.e. skal også ha bruksrett i veien mot vedl.hold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

Gjelder denne registerenheten med flere

- Aadnekvam har rett til å vederlagsfritt anlegge adkomstvei til sine eiendommer på gnr/ bnr 182/ 557. Eier av veigrunn skal ha bruksrett til veien som blir anlagt, men skal ikke ha forpliktelser med hensyn til vedlikehold o.a. Fremtidige kjøpere av tomter som daværende eier av gnr/ bnr 182/ 557 skal også ha bruksrett til veien. Disse skal delta i drift og vedlikehold, alt etter behov for bruk av veien.

08.02.2008 - Dokumentnr: 114988 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:609

Kan bygge/utvide sin veranda i 2. etasje.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

Gjelder denne registerenheten med flere

- Hjemmelshaver av gnr/ bnr 182/ 557 samtykker til at gnr/ bnr 182/ 609 kan bygge/utvide sin veranda i husets 2. etasje inntil nabogrense mot gnr. 182 bnr 557.

13.07.2023 - Dokumentnr: 755577 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr/ bnr 182/ 557 har veirett over gnr/ bnr 182/ 4 frem til offentlig vei ved gnr/ bnr 182/ 666.
- Gnr/ bnr 182/ 557 deltar i utbedring og vedlikeholdet av veien etter bruken. Gnr/ bnr 182/ 557 er ansvarlig for skade dette bruket måtte påføre veggen og/ eller infrastruktur som ligger i veglegemet.
- Gnr/ bnr 182/ 557 har rett til å overføre veirett til fradelte bruk.

13.07.2023 - Dokumentnr: 755600 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

Gjelder denne registerenheten med flere

Etter sak i lagmannsrett vedr. veirett o.l er det fattet følgende slutning:

- Overskjønn er fremmet.
- Eier av gnr/ bnr 182/ 557 er gitt veirett for en enebolig i samsvar med skjønnsforutsetningene over den delen av Slembevegen som ligger på gnr/ bnr 182/ 40 mot vederlag.
- Pliktig å ta del i kostnader ved utbedring og vedlikehold av veien.

20.03.2025 - Dokumentnr: 318016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

20.03.2025 - Dokumentnr: 318086 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

- Bnr 721 har veirett over bnr 557.

20.03.2025 - Dokumentnr: 318191 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:557

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

- Tillatelse til at overbygd garasje/bod bnr 721 bygges 1,22 meter fra grense til bnr 557 i henhold til delingsplan.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei. Det vil foreligge veirett over privat vei.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3620000

Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 4-6, 7 MFL., MJØLKERÅEN

Ikrafttrådt: 28.01.1972

Dekningsgrad: 99,9 %

- Arealet er regulert til enebolig/boligområde.

Planid: 3620004

Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 557, DEL AV MJØLKERÅEN

Ikrafttrådt: 24.09.2009

Saksnr: 200612612 < 0,1 %

Dekningsgrad: (9384,5 m²)

- Arealet er regulert til felles grøntareal og frittliggende småhusbebyggelse.

Begrensninger i reguleringsplanen: Fristiktzone. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 3620005

Plannavn: ÅSANE. GNR 182, DEL AV MJØLKERÅEN

Saksnr: 190611184

Ikrafttrådt: 23.12.1987

- Mindre vesentlig reguleringsendring.

Planid: 3620006

Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 4 MFL., MJØLKERÅEN

Ikrafttrådt: 22.02.1980

- Mindre reguleringsendring.

Planid: 3620001

Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 493, MJØLKERÅEN, ENDRING

Ikrafttrådt: 03.03.1980

- Reguleringsendring, omlegging av adkomstvei.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt grønnstruktur, bebyggelse og anlegg og bruk og vern av sjø,

vassdrag.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Landskap: Funksjonell strandsone. Dekningsgrad 82,7 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 1,5 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

- Det ble sommeren 2024 gjennomført en åpen, digital evaluering av KPA2018. Blant annet med bakgrunn i den, er det vurdert at det viktigste i denne rulleringen er å stramme opp/endre bestemmelsene til KPA, mens arealstrategien og plankartet i hovedtrekk kan videreføres en periode til.

Avgrensingen er ventet å bidra til en rask prosess frem mot en bedre kommuneplan. Målene og ambisjonene for planarbeidet er omfattende og delvis overlappende. Flere boliger gir plass til nye innbyggere, i tråd med forventninger om fortsatt vekst. Det er samtidig nødvendig at boligområder bygges med kvaliteter som gjør den fremtidige byen robust for klimaendringer, trygg å bo i og attraktiv å flytte til. Nødvendig kvalitet er en premiss for god stedsutvikling, også for å sikre arbeidskraft til ønsket næringsutvikling. Utbygging med rett kvalitet bidrar til lavere konfliktnivå, det samme gjør forutsigbarhet.

Tydelige og forutsigbare rammebetingelser gir et godt styringsverktøy og er grunnlag for effektiv saksbehandling. I gjennomgangen under er relevante mål for ny KPA sortert og gitt et ikon for å synliggjøre effektene av hvert tema.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 3670003

Plannavn: ÅSANE. GNR 182, MJØLKERÅEN

- Gjelder trasé for adkomstvei til området Nordgard - Kistebakkane.

Planid: 70110000

Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 160 MFL., KISTEBAKKANE

Saksnr: 202220617

- Planforslag trukket.

Planid: 3670000

Plannavn: ÅSANE. GNR 182, MJØLKERÅEN, NORDGARD - KISTEBAKKANE

- Reguleringsplan for Kistebakkane.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 182/590

Bygningsnr: 9500227-2

Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 03.12.2021
Saksnr: 202118804
- Gjelder Kistebakkane 15.

Eiendom: 182/590
Bygningsnr: 9500227-1
Endring: Underbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Rammetillatelse
Dato: 20.06.2016
Saksnr: 201612845
- Gjelder Kistebakkane 15.

Eiendom: 182/704
Bygningsnr: 300427576
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 02.01.2015
Saksnr: 201332782
- Gjelder Vestre Nordgardsleitet 16.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

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

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 850 (Omkostninger totalt)

103 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 603 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 606 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Ansvarlig megler

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

27.03.2025









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Pedersen Grimstad	Chriss Grimstad
Gateadresse	
Tomt Nordgardsleitet	
Poststed	Postnr
MJØLKERÅEN	5137
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250020

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	-Sotra Rør AS har levert pro24 vedlagt rammesøknad for forhåndsuttalelse for vann og avløp.
	Arbeid utført av	Sotra rør AS

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 3 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
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 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 -rammetillatelse for bygging av enebolig på eksisterende tomt 182/557
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse -Brukstillatelse/Ferdigattest er ikke gitt da dette først foreligger når kjøper har fulgt vilkår i rammetillatelse
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse -Kjenner ikke til rapporter utover det som ligger i søknad for rammetillatelse for tomannsbolig og for søknad rammetillatelse for enebolig på eksisterende tomt 182/557
- 10 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
 Beskrivelse -Eier av gnr/bnr 182/557 gis rett til å knytte seg til eksisterende vei-, vann- og avløpsanlegg på gnr/bnr 182/703. Bnr 557 dekker en forholdsmessig del av kostnadene knyttet til legging av avløpsledningen. Denne forholdsmessig kostnad ved tilkobling dekkes av kjøper -Skredfarevurdering ligger vedlagt sammen med all annen dokumentasjon i rammesøknad.

Tilleggs kommentar

-Enebolig på 182/557 vil starte opp bygging snarest mulig etter salg av utskilt del tomannsbolig.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Pedersen Grimstad	07a233ebd36b9b95ea49aa 8938558cc6ec1b6d64	10.03.2025 11:15:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chriss Thomas Pedersen Grimstad	63af2d864a1cefdb9d96b7b 32003cd87b95e9619	10.03.2025 11:08:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250020

- 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>

URBANHUS

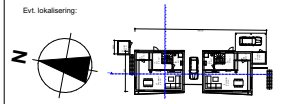
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektets
Urbanhus Bergen AS
 Statsminister Michelsens veg 38
 5231 Paradis

AREALOVERSIKT	
Etasje/enhet	Bruksareal, BRA
Evt. utleielighet	..... m2
Underetasje	126.6 m2
1. Etasje	143.3 m2
2. Etasje	..... m2
Garasje/carport	36 m2
Apert overbygd areal	..... m2
Sum, BRA	305.9 m2

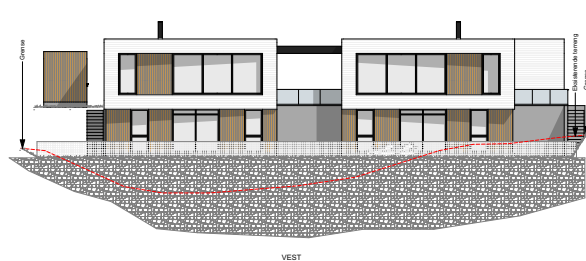
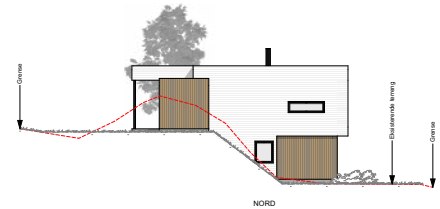
Enhet		Bebyggt areal, BYA
Bolig	156.8 m2	
Garasje/carport	34.7 m2	
Evt. p-plasser	..... m2	
Sum, BYA	191.5 m2	

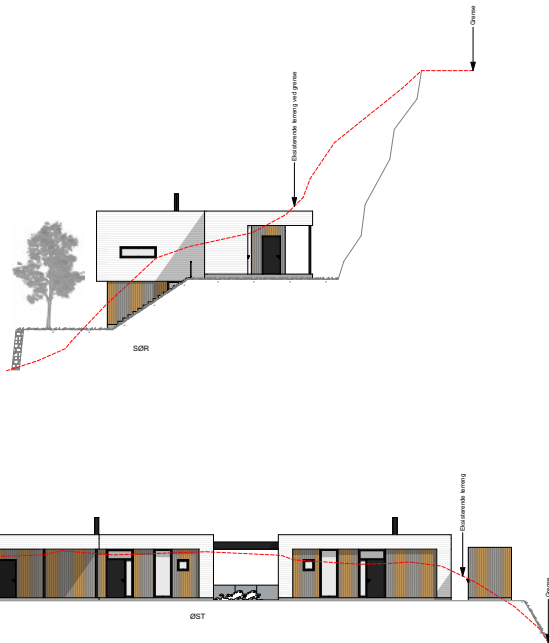
Merknader
 Prosjektet etter TEK 17



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kost.

Skisse/ forprosjekt			
Tilskriver:		Prosjektør:	
Chriss Thomas Grimstad		Kontroll prosjekt:	
Prosjekt:		Sign.	Kontroll
Nordgardsleitet, Tomanns bolig		Dato	
Forhandler:		16.04.2020	
Urbanhus Bergen		Revisjon nr.	
Gnr./Bnr./F.estavn.:			
182/ 557			
Type tegning:		Målestokk	
Fasade Nord og Vest		1:200 (A3)	
		Tegningsnr.:	
		A40-1	





URBANHUS

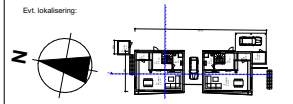
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektets
Urbanus Bergen AS
 Statsminister Michelsens veg 38
 5231 Paradis

AREALOVERSIKT	
Etasje/enhet	Bruksareal, BRA
Evt. utleielighet	..... m2
Underetasje	126.6 m2
1. Etasje	143.3 m2
2. Etasje	..... m2
Garasje/carport	36 m2
Apert overbygd areal	..... m2
Sum, BRA	305.9 m2

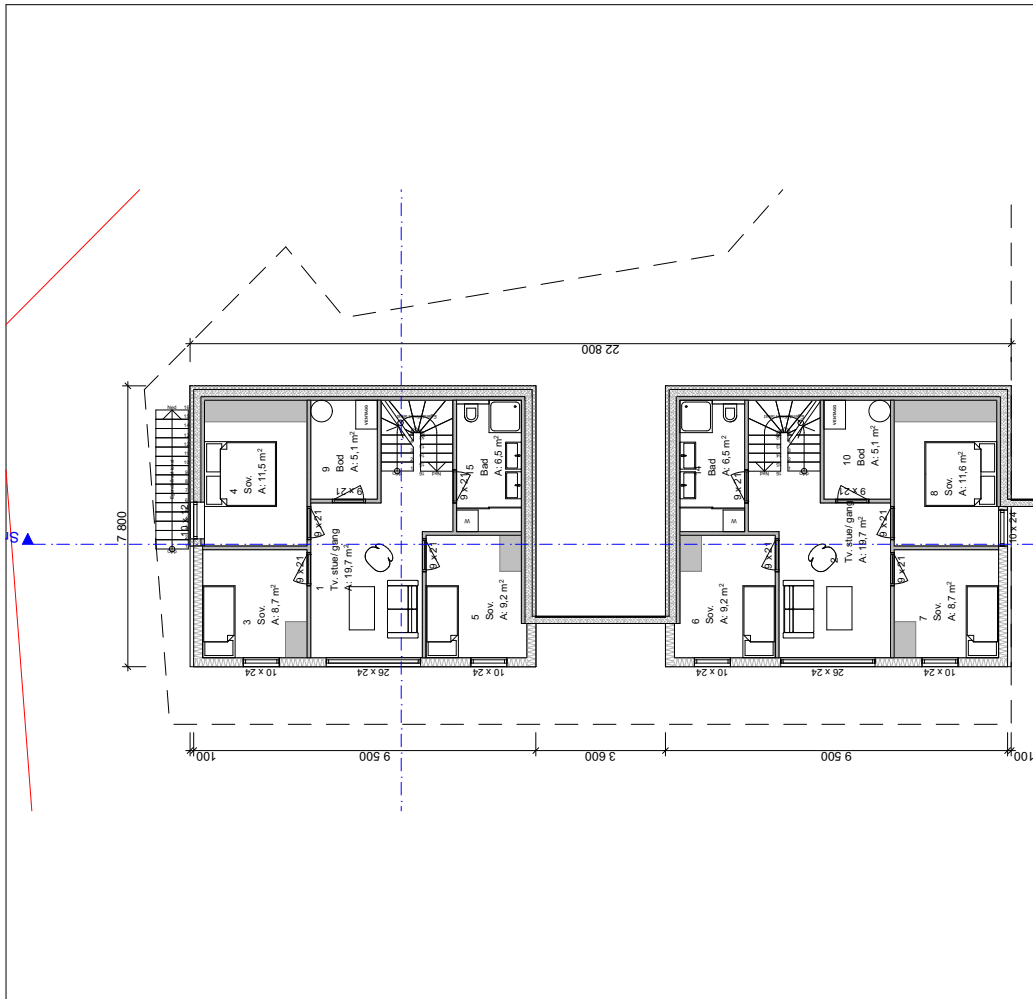
Enhet		Bebyggt areal, BYA
Bolig	156.8 m2	
Garasje/carport	34.7 m2	
Evt. p-plasser	..... m2
Sum, BYA	191.5 m2	

Merknader
 Prosjektet etter TEK 17



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode

Skisse/ forprosjekt		Prosjektør:	
Tittelarkitekt:		Kontroll prosjekt:	
Chriss Thomas Grimstad		Sign.	Kontroll
Prosjekt:		Dato:	
Nordgardsleitet. Tomanns bolig		16.04.2020	
Forhandler:		Revisjon nr.:	
Urbanus Bergen			
Gnr./Bnr./F.estavn.:		Type tegning:	
182/ 557		Fasade Sør og Øst	
Målestokk:		Tegningsnr.:	
1:200 (A3)		A40-2	



URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektets eier:
Urbanhus Bergen AS
 Statsminister Michelsens veg 38
 5231 Paradis

AREALOVERSIKT	
Etasje/brutt	Bruksareal, BRA
Evt. utstillehet	..... m2
Underetasje	126.6 m2
1. Etasje	143.3 m2
2. Etasje	..... m2
Garasje/carport	36 m2
Apert overbygd areal	..... m2
Sum, BRA	305.9 m2

Enhet		Bebyggt areal, BYA
Bolig	156.8 m2	
Garasje/carport	34.7 m2	
Evt. utstillehet	..... m2	
Sum, BYA	191.5 m2	

Merknader:
 Prosjektert etter TEK 17

Skisse/forprosjekt

Chris Thomas Grimstad

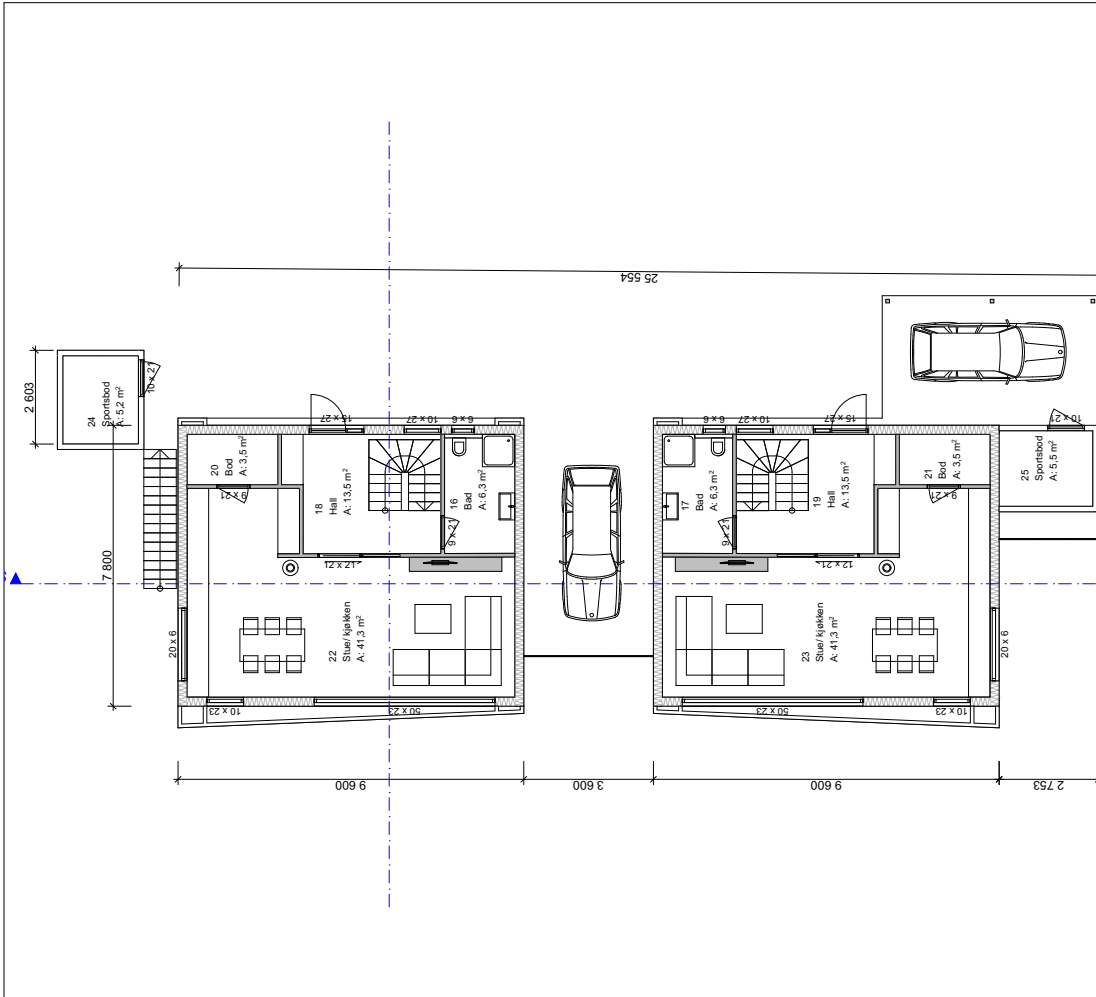
Prosjekt: **Nordgardsleitet, Tomanns bolig**

Førhandler: **Urbanhus Bergen**
 Giv. brev. nr.: **182/ 557**

Type tegning: **Plan 1. Etasje**

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll

Tittelskisse		Prosjektør:	
Kontroll prosjekt		Kontroll	
Sign.		Kontroll	
Dato		16.04.2020	
Revisjon nr.			
Målestokk		1:100 (A3)	
Tegningsnr.		A20-1	



URBANHUS

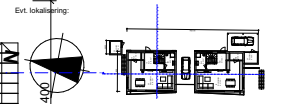
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektets eier:
Urbanhus Bergen AS
 Statsminister Michelsens veg 38
 5231 Paradis

AREALOVERSIKT	
Etasje/enhet	Bruksareal, BRA
Evt. utleielighet	..... m2
Underetasje	126,6 m2
1. Etasje	143,3 m2
2. Etasje	..... m2
Garasje/Carport	36 m2
Apent overbygd areal	..... m2
Sum, BRA	305,9 m2

Enhet		Begygd areal, BYA
Bolig		156,8 m2
Garasje/Carport		34,7 m2
Evt. p-plasser		..... m2
Sum, BYA		191,5 m2

Merkeblad
 Prosjektleder: TEK, 17



Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode

Skisse/ forprosjekt

Tittelskisser:
Chriss Thomas Grimstad
 Prosjekt:
Nordgardsleitet, Tomanns bolig

Prosjektør:	
Kontroll prosjekt	Kontroll
Sign.	Kontroll
Dato	16.04.2020

Førhandler:
Urbanhus Bergen
 Gnr./Bnr./F.estavn. nr:
182/ 557

Revisjon nr.	

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Målestokk	
1:100 (A3)	
Tegningsnr.:	A20-2



Din Byggtjeneste AS
Skjøvelandsveien 20-
4322 SANDNES

Vår referanse: BYGG-2022/17085-8
Saksbehandler: Anne Karin Sedal
Dato: 23.11.2023

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 182 Bnr 557
Adresse : Nordgardsleitet
Tiltakshaver : Liga Invest AS
Tiltaket : Nybygg tomannsbolig

Vi viser til søknad mottatt 02.05.20.

Det er sendt inn 2 søknader på samme eiendom, en for enebolig og en for to-mannsbolig. Saken har vært stilt i bero i påvente av veirett- over gnr. 182 bnr. 4 i forbindelse med oppføring av enebolig. Søknadene, oppføring av enebolig og to-mannsbolig behandles samtidig.

Vi viser til søknad mottatt 02.05.20 og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.08.23

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av 2-mannsbolig inkl. garasje. 341 m²BRA (tomt 2)
- Opparbeidelse av terreng/ intern tilkomstvei
- Oppføring av frittliggende bod
- Oppføring av mur, Mur 2 → lengde 31,29 meter og høyde mellom 0 og 4,3 meter, kote 36.50

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan R. 5.362.0000 vist som 2 eneboliger.

Det søkes om 3 boliger, samlet sett på tomten.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2, takform.

Det er søkt om slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av 2-mannsbolig inkl. garasje. 341 m²BRA (tomt 2)
- Opparbeidelse av terreng/ intern tilkomstvei
- Oppføring av frittliggende bod
- Oppføring av mur, Mur 2 → lengde 31,29 meter og høyde mellom 0 og 4,3 meter, kote 36.50

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 3620000 § 2, vedrørende takform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra plan R. 3620000/plankart, formål- vist som enebolig.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen av bolig godkjennes som omsøkt med min. 4,0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Plasseringen av frittstående bod godkjennes som omsøkt med henholdsvis 1,396 og 2,753 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

2.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 43.0 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.5 Atkomst og avkjørsel

Det foreligger tinglyst erklæring for veirett over gnr.182 bnr. 703.

Bymiljøetaten har gitt positiv uttalelse vedrørende utvidet bruk av avkjørsel til kommunal vei.

2.6 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 29.05.20 med saksnummer 2020/35339. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan R. 3260000. Åsane- Gnr. 182 bnr. 4-6, 7 m/fl-Mjølkeråen, stadfestet 28.01.72.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018) viser del av eiendommen som bebyggelse og anlegg- Øvrig byggesone. Del av eiendommen også vist som Grønnstruktur. Del av eiendommen ligger innenfor kulturminne, krigshistorisk.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra

- Gnr. 182 bnr. 692, Eli Lundeland
- Gnr. 182 bnr. 693, Janne Elin Skålevik
- Gnr. 182 bnr. 695, Atle Brudvik
- Gnr. 182 bnr. 695, Glenn Sæthre
- Gnr. 182 bnr. 694, Erik Sørensen
- Gnr. 182 bnr. 693, Christian Bratland
- Gnr. 182 bnr. 610, Steinar Aalvik
- Gnr. 182 bnr. 609, Lars Seeberg

Merknadene går i hovedsak på bruken av den private veien i forhold til trafikk i byggeperioden, barn som leker og sykler, generell belastning på veien ved etablering av 2 nye boenheter, veibanen bredde- eller manglende bredde, at det ligger varmekabler i veien er noen av de momentene som går igjen i merknadene.

Søkers kommentar til merknadene:

Når det gjelder betenkeligheter rundt trafikkmengden fra og slitasje på grunn av anleggstrafikk, anser vi ikke dette som relevant. Anleggstrafikk vil det alltid være med tomteutvikling, og man må forutsette at trafikantene tar hensyn til beboere.

Vår vurdering

Adkomstvei til eiendommen gnr. 182 bnr. 703 er en privat vei.

Det foreligger tinglyst erklæring (statens kartverk) datert 12.02.2013- veirett for eiendommen gnr. 182 bnr. 557 over gnr.182 bnr. 703.

Eiendommen er regulert til bolig.

Det er foretatt en mindre reguleringsendring R. 362000, stadfestet 24.09.2009 fra regulert 4 eneboliger til fire vertikaldelte tomannsboliger. Aktuelt planområde har adkomstvei til privat felles boligvei. Felles atkomstvei er forlenget frem til friområde i nordvest.

Tiltakshaver har fått tinglyst rett til vei over bnr. 703.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Din Byggjeneste AS	983225144	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Søk
URBANHUS BERGEN AS	917791724	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	arkitekturprosjektering

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Atkomst og avkjørsel

Ansvarlig søker opplyser at det foreligger tinglyste erklæringer som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

3.5 Skredfare

Det er foretatt skredfarevurdering fra GeoRisiko datert 20.04.20 som dokumentere at tiltaket innehar tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK 17 § 7-3. Det er ikke behov for å iverksette avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Konklusjon *Det planlegges oppføring av nybygg (enebolig og tomannsbolig) på GBnr 182/557 ved Nordgardsleitet, Asane, i Bergen kommune. Krav til sikkerhet mot skred for planområdet skal tilfredsstillende sikkerhetsklasse S2 ($\geq 1/1000$), og utearealer skal tilfredsstillende sikkerhetsklasse S1 ($\geq 1/100$). Planområdet ligger delvis innenfor NVEs aktsomhetssone for snøskred. Vi dokumenterer at planområdet ikke ligger utsatt til for snøskred. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for at snøskred kan treffe planområdet er vesentlig mindre enn 1/1000. I planområdets sørøstlige del er det en ca. 10 m høy, naturlig fjellskjæring. Det ble under feltundersøkelsen påvist noe sprekkdannelse med mulige forløste blokker. Vi vurderer at den årlige sannsynligheten for blokkutfall er større enn 1/100. Blokkutfall vil følgelig stanse på planområdet og det er tegnet faresoner for sikkerhetsklasse S1 og S2. Faresonene for dimensjonerende steinsprang kan reduseres eller frafalle helt ved enkle sikringstiltak. Bolting av de aktuelle blokkene/sprekkene vil trolig være det mest egnede sikringstiltaket. Dersom sikringstiltaket utføres av sakkyndig foretak vil faresonen frafalle, og det trengs ikke gjøres en ny skredfarevurdering*

3.6 Visuelle kvaliteter

Området består av eneboliger, rekkehusbebyggelse og blokkbebyggelse. Både boligenes takform og plassering på eiendommene varierer.

Omsøkte to-mannsbolig (og enebolig) vil således ikke skiller seg vesentlig ut fra områdets karakter.

Tomten har skrånende terreng. Tiltaket er utformet som bolig med vindusflater mot vest som ligger gode lysforhold. Sammen med gode uteoppholdsarealer mot vest fremstår boligene med gode kvaliteter. Det etableres garasje for ene del av boligen- mens det etableres bilparkeringsplass mellom boligene.

Tiltaket er avhengig av forstøtningsmur for å gi uteoppholdsarealer gode kvaliteter. Muren bygges i naturstein, som i hovedsak vil følge terrenget. Området nedenfor eiendommen er

vist som grønnstruktur og består i dag av trær- som med tiden vil gjøre mur mindre synlig, spesielt fra sjøsiden.

Det fremkommer av KPA 2018 § 8 at nye skal ha god terrengtilpassning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Tiltaket vil medføre en skjæring i bakkant av boligen- for bl.a. bedre tilkomst til boligen fra privat vei- og vill ikke være til sjenanse for naboer eller det visuelle uttrykk, sett fra sjøsiden. Noe som vil bidra til at byggene innlemmes i omgivelsene og skaper en harmonisk overgang mellom bygning og natur..

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

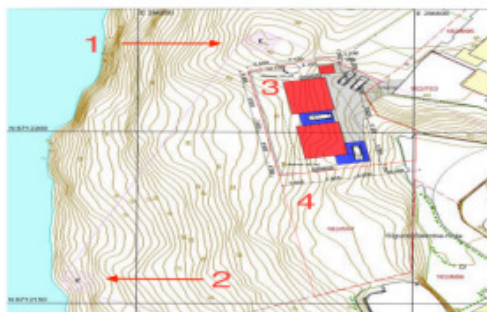
Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 22.09.20.

Vurdering og konklusjon *Ettersom lokalitetsavgrensingene i krigsminneregistreringer vanligvis ikke fanger opp samtlige krigsminner/strukturer/bygningsrester innenfor en lokalitet, bad Byantikvaren om en redegjørelse for om tiltaket kan få konsekvenser for eventuelle andre krigsminner innenfor lokalitetsavgrensingen som tidligere ikke har blitt kartfestet. Tiltakshaver stadfester at ingen krigsminner vil bli berørt av omsøkt tiltak (bk360-nr: 2020/58669-3)*

Byantikvaren har ingen ytterligere merknader til tiltaket.



Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 26.06.20.

Bymiljøetaten viser til søknad datert 23.4.2020, vedrørende utvidet bruk av etablerte avkjørsler fra kommunal vei; Nordgardsleitet, til ovennevnte eiendom.

De aktuelle avkjørslene er regulert. Bymiljøetaten er uttalepart

Uttalelse Bymiljøetatens vurdering er at vi kan godkjenne økt bruk av avkjørslene på følgende betingelser:

Avkjørslene med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne, skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen. - Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, av midlertidig eller permanent art, høyere enn 0,5 m over hovedveiens nivå. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Parkering i frisiktsonene tillates ikke. - Anbefalingen gjelder alene for utvidet bruk av tilknytningene til den kommunale veien via eksisterende avkjørsler. Dersom privat vei skal benyttes må det innhentes nødvendig tillatelse fra grunneier/veilag. Det samme gjelder for det tilfellet at bruken skulle forandre andre privatrettslige tillatelser. - Anbefalingen gjelder for inntil 1 ny boenhet til avkjørsel via gnr 182 bnr 40 og 2 nye boenheter til avkjørsel via gnr 182 bnr 703.

Saksnummer BYGG-2022/17085

Side 5 av 9

Søknaden er sendt Statsforvalteren/Fylkeskommunen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens plankart hvor det er vist 2 boliger. Det søkes om oppføring av enebolig og en to-mannsbolig på gnr. 182 bnr.557.

Tiltaket kommer i strid med reguleringsbestemmelsene § 2, takform
For frittliggende enebustadar skal takforma fortrinnsvis vera saltak eller valmtak. Takforma skal godkjennes av bygningsrådet.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra sakbehandlingsregler.

Hensynet bak formålet med reguleringsplanen er at reguleringsplanen skal fastsette hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.

Hensynet bak bestemmelsen om takform er å skape en ensartet byggestil i et område.

Det følg av formålsbestemmelsene i plan- og bygningslovens at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktig løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø, samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søkers kommentar

Området er bebygget med ulike type bebyggelse.

Flatt tak er valgt for å gi et moderne uttrykk, og holde boligens lavest mulig i terrenget. Det er flate tak på flere omkringliggende bygg, og omsøkte tiltak vil på den måte stå i stil med disse.

I denne konkrete saken, søkes det om oppføring av to-mannsbolig, intern adkomstvei samt biloppstillingsplass og frittliggende bod. Reguleringsplanen er fra 1972 og eiendommen vist med 2 eneboliger. Den bebyggelige del av tomten er på ca. 1600m².

På naboeiendom er det godkjent reguleringsendring fra regulert 4 eneboliger til 4 to-mannsboliger. Omsøkte eiendom tåler en ekstra bolig (en boenhet) som ikke vil gå på bekostning av utearealer eller infrastruktur. Til sammenligning er areal på tomanns boligen rett i overkant av 40 m² større en godkjent enebolig på samme tomt.

Når det gjelder planbestemmelsen § 2 som omhandler takform, fortrinnsvis valmet eller saltak, er det fir å skape en ensartet byggestil i området.

I denne konkrete saken søkes det om oppføring av enebolig med flatt tak. Området er bebygget med boliger, rekkehusbebyggelse og blokkbebyggelse. Både boligens takform og

plassering på eiendommene varierer. Her er boliger med bl.a. flatt tak, valmet tak og saltak. Omsøkte bolig med flatt tak, er således ikke strid med strøkskarakteren for området.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen er at tiltakshaver kan få utnytte eiendommen maksimalt, men innenfor øvrige krav i KPA 2018.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen om takform er å holde boligen lavest mulig i terrenget. Området er bebygget med bygninger hvor takformen er av ulik utforming, som saltak, valmet tak og flate tak. Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene

4. **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anne Karin Sedal

saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Liga Invest AS, Langarinden 5, 5132 NYBORG
Robert Gary Minnich, Slembevegen 50, 5137 MJØLKERÅEN
Christian Bratland, Nordgardsleitet 20 B, 5137 MJØLKERÅEN
Steinar Aalvik, Nordgardsleitet 2, 5137 MJØLKERÅEN
Lars Seeberg, Nordgardsleitet 24, 5137 MJØLKERÅEN
Glenn Sæthre, Nordgardsleitet 16 A, 5137 MJØLKERÅEN
Atle Brudvik, Nordgardsleitet 16 B, 5137 MJØLKERÅEN
Eli Lundeland, Nordgardsleitet 22 B, 5137 MJØLKERÅEN
Janne Elin Skålevik, Nordgardsleitet 20 B, 5137 MJØLKERÅEN
SAMEIET SLEMBE TERRASSE, c/o Vestbo BBLPostboks 1947
Nordnes, 5817 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Bergen Kommune
Pb. 7700
N-5020 BERGEN

Att.:

Deres ref.: DELE-2024/16364

25. november 2024

VEDR.: Gnr. 182 og Bnr. 557 – tilbakemelding på foreløpig svar, deling av grunneiendom

Bakgrunn

Vi viser til innsendt søknad, og kommunens foreløpige svar. Det vises også til korrespondanse mellom vår medhjelper Din Byggtjeneste AS, og saksbehandler. Det er blitt diskutert brevets innhold, og innvilget utsatt svarfrist på grunn av behov for ny nabovarsling.

Vi tar utgangspunkt i samme nummerering som kommunens brev, og besvarer hvert enkelt punkt.

Det gjøres oppmerksom på at den faktiske planen for deling er justert i forhold til tidligere.

Det ble opprinnelig søkt om å dele eiendommen i to omtrent like store deler, som utløste behov for flere dispensasjoner. Nå søker man i stedet kun om å fradele eiendom for den godkjente tomannsboligen.

2. Behandlingsfrist

Kommunen skriver at søknad ikke oppfyller krav til 3 ukers behandling. Dette punkt må skyldes en misforståelse, da dette aldri er blitt hevdet. Det fremgikk av innsendt søknad, at denne *ikke* oppfylte krav til 3 ukers behandling.

3.1 Grenser for deling

Som gjort rede for innledningsvis, har man besluttet å endre planene for hvordan eiendommen ønskes delt. I stedet for å dele tomten i to deler, søker man i stedet om å fradele kun *selve boligtomten* for den godkjente tomannsboligen.

Vedlagt følger reviderte kart som den planlagte tomten, se vedlegg 2-5. Det søkes tillatelse til å fradele boligtomt på ca 759m².

3.2 Grad av utnytting

Det er uklart hvilke opplysninger for grad av utnytting det vises til. Grad av utnytting var ikke oppgitt i søknad om deling, så vidt vi kjenner til, men det var et tema i byggesaken hvor det er gitt rammetillatelse for enebolig og tomannsbolig.

I tabell under er det satt opp oversikt som viser ny tomtestørrelse, netto tomt for beregning av utnytting, total BRA (inkl. parkering), samt grad av utnytting per tomt.

Netto tomtestørrelse er beregnet av Geoform, hvor man har fastslått størrelse på areal avsatt til byggeområde i både reguleringsplan og KPA2018.

Som det fremgår av tabell, er begge tomter innenfor tillatt utnyttelse.

AREALER OG UTNYTTELSEGRAD (BRA) m²					
Parsell	Ny tomt	Netto areal		BRA (inkl. parkering)	Utnyttelse
		boligformål *	MUA		
Enhet	m ²	m ²	m ²	m ²	%BRA
182/557 (enebolig)	8636,3	803,0	200,0	326	40,6 %
Parsell 2 (tomannsbolig)	759,0	741,6	200,0	331	44,6 %

* Tomtestørrelse benyttet for beregnet grad av utnytting

3.3 Situasjonsplan

Begge tomter har avsatt minst 200m² uteoppholdsareal, iht. krav til MUA. Dette fremgår av vedlagte kart. Uteoppholdsareal, parkering og adkomst er markert på vedlegg 5.

3.4 Dispensasjon

Det er søkt om tomtedeling som fraviker fra reguleringsplan. Kommunen påpeker at den tidligere planlagte delingen også avhenger av dispensasjon fra *formål/ grønnstruktur, funksjonell strandsone, og byggegrense langs sjø*.

Tiltaket er nå justert, basert på hva som ble diskutert på telefon. Tiltaket skal dermed ikke lenger være i konflikt med funksjonell strandsone, eller byggegrense langs sjø.

Den omsøkte fradelingen av tomt for tomannsbolig følger prinsipp i kommuneplan og reguleringsplan. Som kommunen har påpekt, er en liten del av den fradelte parsell (tomannsbolig) avhengig av dispensasjon fra formålsområde friareal/grønnstruktur. Som vist på vedlagte kart, er dette arealet beregnet til 17,4m² (vedlegg 4).

Det ble gitt dispensasjon for forholdet i byggesaken (formålsområde friareal/grønnstruktur). I realiteten vil dagens omsøkte dispensasjon ha svært liten betydning.

Vi har allerede fått rammetillatelse for å opparbeide tomt, adkomst og boliger. Det eneste man nå søker dispensasjon for, er å opprette en ny eiendomsgrense i samsvar med den planlagte bruken.

Dette mener vi nærmest må kunne regnes som en formalitet, på dette tidspunkt. Man har allikevel valgt å gjøre det, da det anses ryddigst mulig for fremtiden.

Vi søker nå herved om dispensasjon for fradeling som delvis fraviker regulert tomtedeling, ettersom denne er avhengig av dispensasjon fra formål friareal/grønnstruktur.

Den opprinnelige grunneiendom er stor, totalt over 9mål. Totalt ca 7mål av denne består av areal avsatt til felles grøntareal. Som gjort rede for vil fradeling av tomt for tomannsbolig komme i konflikt med areal på ca 17,4m² som var avsatt til felles grøntområde. Den berørte andelen av grøntstruktur er dermed svært liten.

Hovedhensyn bak regulert tomtedeling er å skape forutsigbarhet, slik at tomtegrense og bebyggelse innenfor planområdet plasseres i tråd med planens intensjon. Formål grønnstruktur skal ivareta grønne lunger i utbyggingsområdene.

Grønnstruktur har en betydning for å bevare natur og dyreliv, og danner samtidig et friområde for uteopphold som kan benyttes til ulike aktiviteter av de som bor i området. Slike grøntområder kan benyttes til turer, lek og utfoldelse i natur, og har i tillegg verdi for området rent visuelt sett.

Tomtedelingen man nå søker om, er i all hovedsak i samsvar med gjeldende planer.

Vi mener det berørte arealet er så lite at dispensasjonen nærmest må kunne omtales som ubetydelig. Det er en fordel at de to regulerte boligtomter omsider blir bebygde i området, slik at den eksisterende infrastruktur kan nyttes fullt ut. Dette gir best mulig utnyttelse av kommunale investeringer i infrastruktur.

Vi kan ikke se noen nevneverdig ulempe ved tiltaket, når det berørte arealet er så beskjedent.

Fare for presedens anses ubetydelig, da området i all hovedsak må sies å være ferdig utbygd mot grønnstrukturen.

Det berørte arealet av grønnstruktur skyldes i stor grad at man har behov for å benytte dette arealet som adkomst til eiendommen. Dette er igjen en følge av at Nordgardsleitet ikke er opparbeidet i tråd med reguleringen. Dersom det hadde vært opparbeidet felles adkomstvei i tråd med reguleringen, ville man kanskje klart å unngå konflikt med grønnstrukturen. Vi mener det vil være urimelig dersom et slikt fravik fra reguleringsplan skal være til hefte for vår eiendom.

På grunnlag av vurderingen ovenfor, mener vi at hensynet bak bestemmelser det søkes dispensasjon for, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det er en åpenbar fordel for fremtidige eiere at man får ryddige forhold hvor eiendomsgrenser samsvarer med planlagt bruk.

Samtidig kan vi ikke se noen ulempe, når det allerede er gitt dispensasjon for planlagt bruk av arealet, i byggesaken.

Nabovarsling av søknad om dispensasjon

Naboene er varslet på nytt, om endringen i planer for tomtedeling.

De er samtidig blitt varslet om dispensasjon fra formålet grønnstruktur.

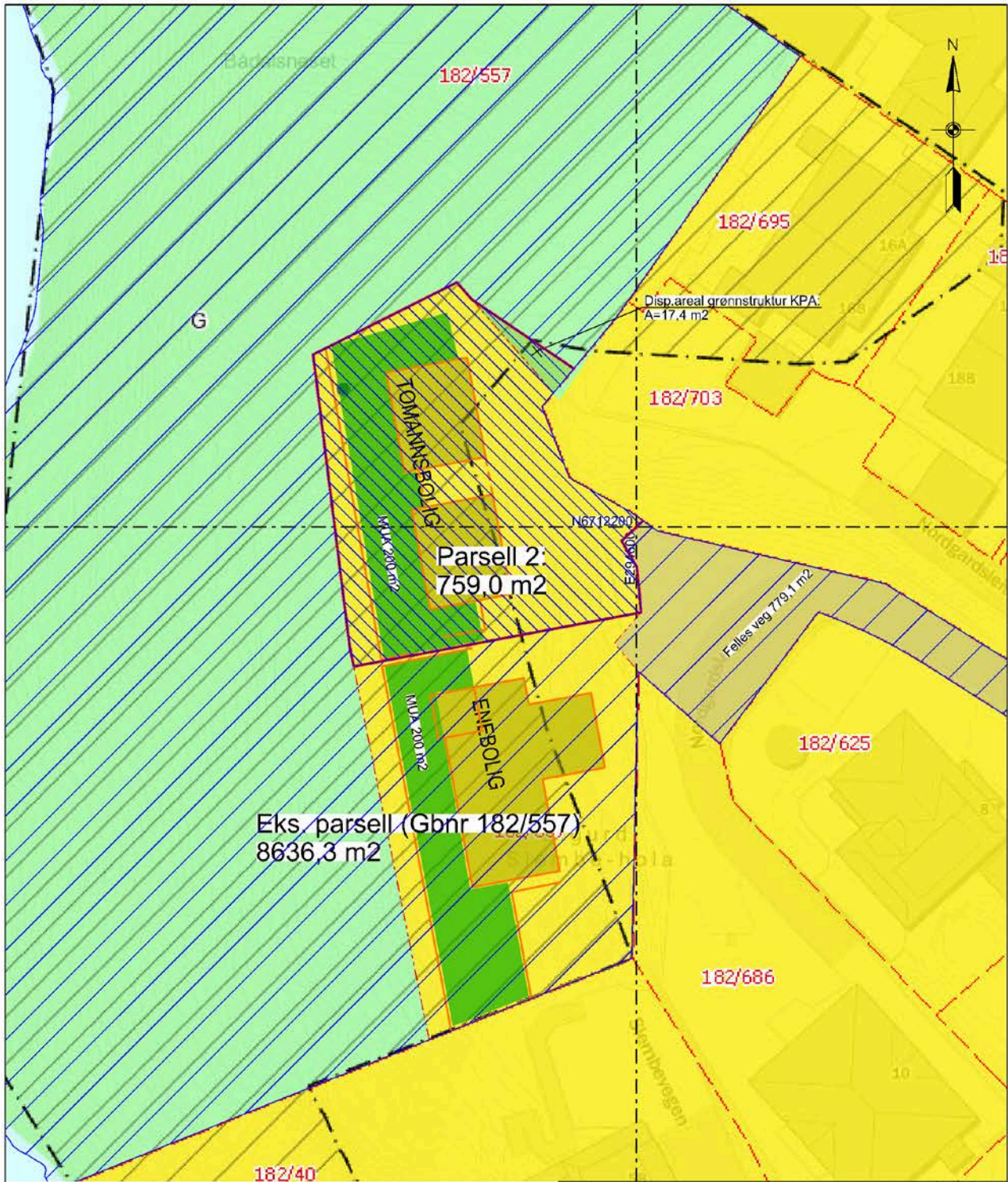
Vi har mottatt en merknad, som følger vedlagt. Nabo påpeker at grøntområder bør bevares. Vi vil i den forbindelse gjenta at det er en svært liten del av grønnstruktur som blir berørt av omsøkt dispensasjon, og viser forøvrig til begrunnelse for dispensasjon.

Ta gjerne kontakt om noe skulle være uklart.

Med vennlig hilsen

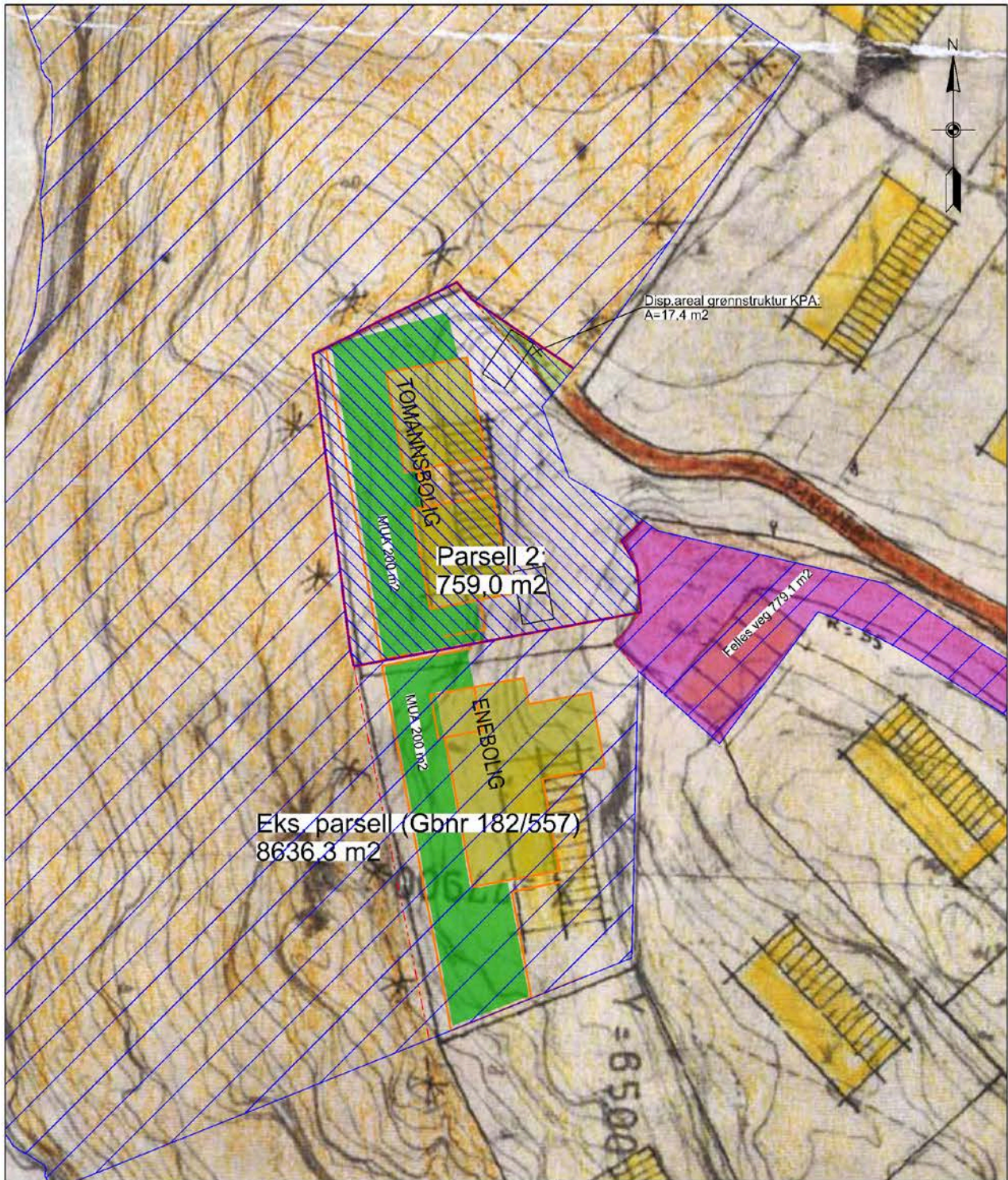
Chriss Thomas Pedersen Grimstad

Vedlegg:
Vedlegg 1 Søknad om deling
Vedlegg 2-5 Reviderte kart
Vedlegg 6 Nabovarsel
Vedlegg 7 Merknad



TEGNFORKLARING	
	Areal til ny tomannsbolig
	Areal til enebolig
	Takflate nybygg
	Oppholdsareal
	Fri- og grøntareal
	Adkomst/veg
	Eks teiggrænse
	Ny eiendomsgrænse
	Deleininge boliformått
 <small>Nordgrønneveg 1:100000 N=4912191,50</small>	

Beregnet	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjent
		CHRISS & CAMILLA GRIMSTAD		
		DELINGSPLAN M/KART KPA 2018	Dato 01.11.2024	
		GBNR 182/557, NORDGARDELITET I BERGEN	Utarbeidet av GOB	
			Godkjent av OT	
			NBrestokk 1500 (A3)	
			Jobbnummer 20020	
			Tegningsnummer 06-3	
			Revisjon B-04.11.2024	
		Nedre Åstveit 12 5106 Øvre Ervik Tlf 982 20 450 post@geoform.no www.geoform.no		



TEGNFORKLARING

	Areal til ny tomannsbolig		Eks. teiggrense
	Areal til enebolig		Ny eiendomsgrense
	Takflate nybygg		Delelinje boliformål
	Oppholdsareal		
	Fri- og grøntareal		
	Areal avsatt til vegformål fra reg plan		

Beregnet	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjent
		CHRISS & CAMILLA GRIMSTAD		
DELINGSPLAN M/REGULERINGSKART 1971		Dato		01.11.2024
GBNR 182/557, NORDGARDESELITET I BERGEN		Utarbeidet av		GOB
		Godkjent av		OT
		Skala		1:500 (A3)
		Jobbnummer		20020
		Tegningsnummer		06-4
		Revisjon		B-04.11.2024



Nedre Åstveit 12
5106 Øvre Ervik
Tlf 982 20 450
post@geoform.no
www.geoform.no

Nabolagsprofil

4601-182/557/0/0 - Nabolaget Kistebakkane/Nordgard - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kistebakkane Linje 3E, 35	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	19 min 17.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 17.9 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 682 elever, 39 klasser	20 min 1.4 km
Salhus skule (1-7 kl.) 97 elever, 7 klasser	22 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 5.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

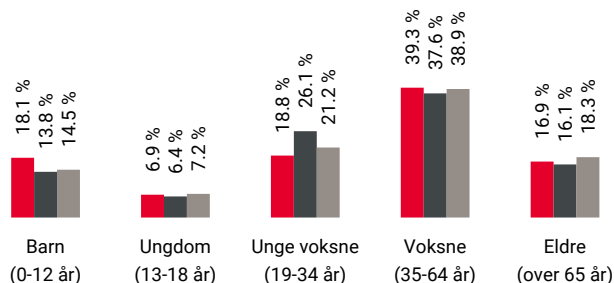
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kistebakkane/Nordgard	610	240
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.3 km
Kidsa Toppemyr (1-5 år) 49 barn	21 min 1.5 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Marikollen PostNord	20 min 1.4 km
Kiwi Toppe PostNord	24 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



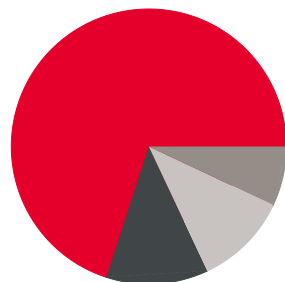
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Salhus idrettsplass	15 min
Fotball, friidrett	
1.1 km	
Mjølkeråen skole (barnetrinnet)	23 min
Aktivitetshall, ballspill	
1.5 km	
EVO Toppe	25 min
Max Fitness Salhusvegen	4 min

Boligmasse

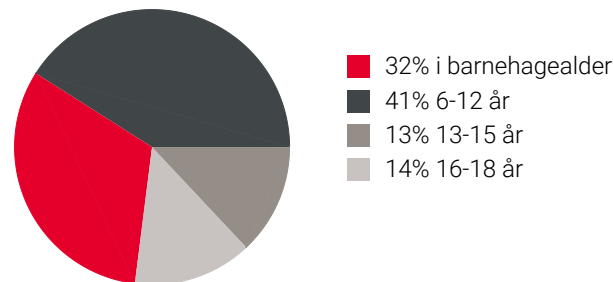


- 70% enebolig
- 12% rekkehus
- 7% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

Horisont	7 min
Apotek 1 Toppe	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

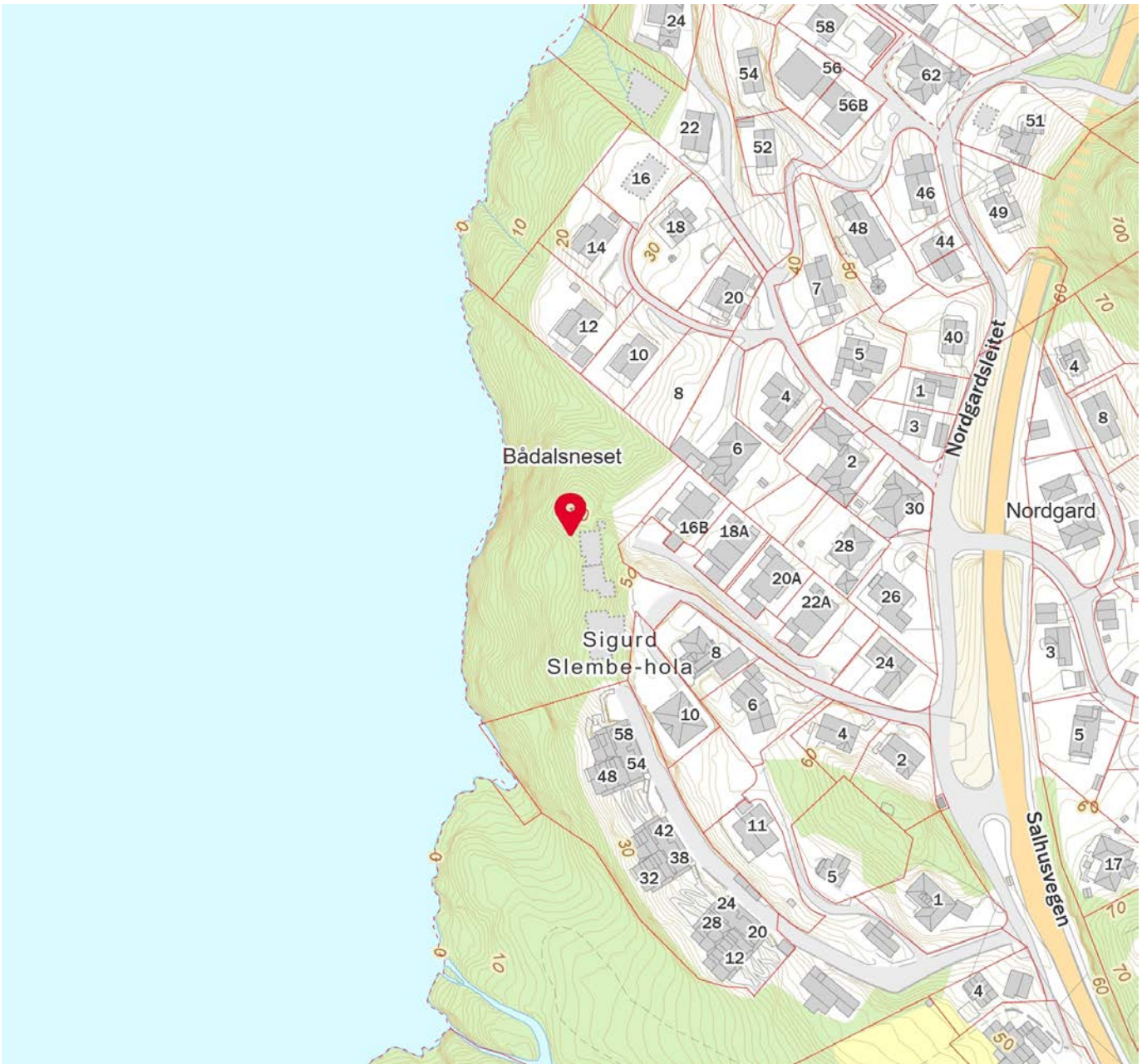
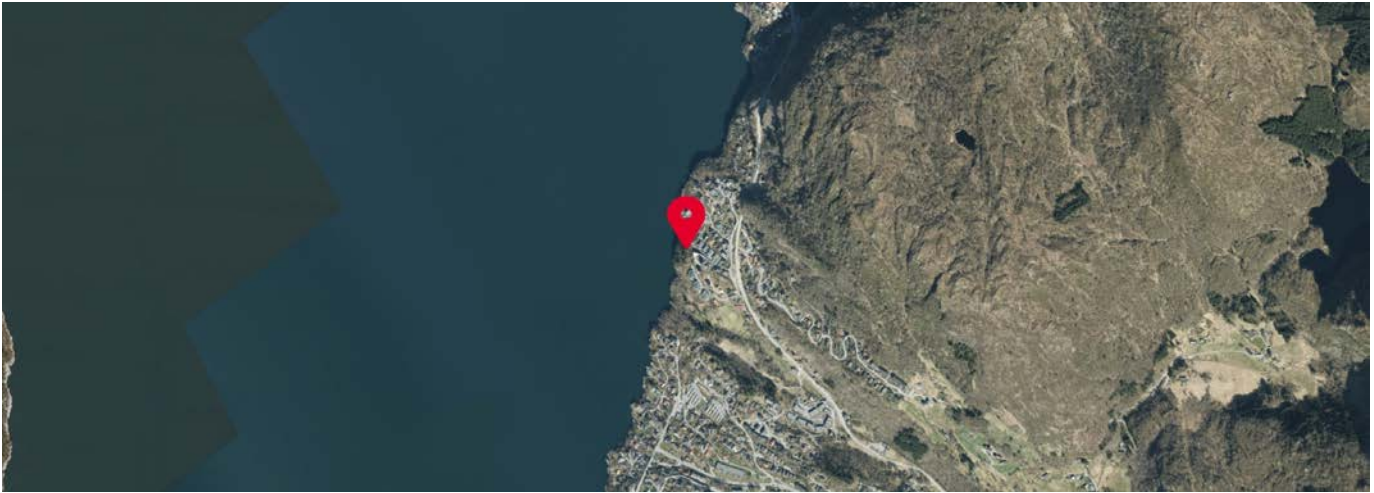
- Kistebakkane/Nordgard
- Bergen
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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: Tomt Nordgardsleitet
5137 MJØLKERÅEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@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:

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