

**aktiv.**

Nordgardsleitet, 5137 MJØLKERÅEN

**Boligtomt med rammetillatelse for oppføring av 2-mannsbolig m/ garasje | Urbanhus | Storslagen utsikt | Nær sjø | Solrikt**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465

**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Selger:** Chriss Grimstad  
Camilla Pedersen Grimstad

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

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

# Boligtomt Nordgardsleitet

Fantastisk 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 m<sup>2</sup>BRA
- 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.

Se video for detaljer



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	30
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

757.3 kvm

### **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.

### **Solforhold**

Tomten ligger i ett område med fantastisk utsikt og gode solforhold.

### **Diverse**

Det er gitt rammetillatelse 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 m<sup>2</sup>BRA (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 (datert 13.11.2025):

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.

-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.

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

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema (datert 31.03.2026):

Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- 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.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

- Alt vi kjenner til er vedlagt i salgsoppgave.

Merk at illustrasjonsbilder er opprettet av fotograf og kun illustrasjon.

## Energi

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 990 000

### **Omkostninger kjøper**

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

76 100 (Omkostninger totalt)

93 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er på kr 455,- for 2025.

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Informasjon om 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 om 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.

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.

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 m<sup>2</sup>)

- Arealet er regulert til felles grøntareal og frittliggende småhusbebyggelse.

Begrensninger i reguleringsplanen: Fristiktsone. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>).

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 premisse 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.

### **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. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning 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.

#### **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 budgivingen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

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](http://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 salgsoppdraget. 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 tinglysingsgebyr 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

### **Ansvarlig megler**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[jorn.hereide@aktiv.no](mailto:jorn.hereide@aktiv.no)  
Tlf: 992 51 465

### **Ansvarlig megler bistås av**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[jorn.hereide@aktiv.no](mailto:jorn.hereide@aktiv.no)  
Tlf: 992 51 465

Håvard Tobiassen Solheim  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[havard.solheim@aktiv.no](mailto:havard.solheim@aktiv.no)  
Tlf: 941 59 255

**Oppdragstaker**

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

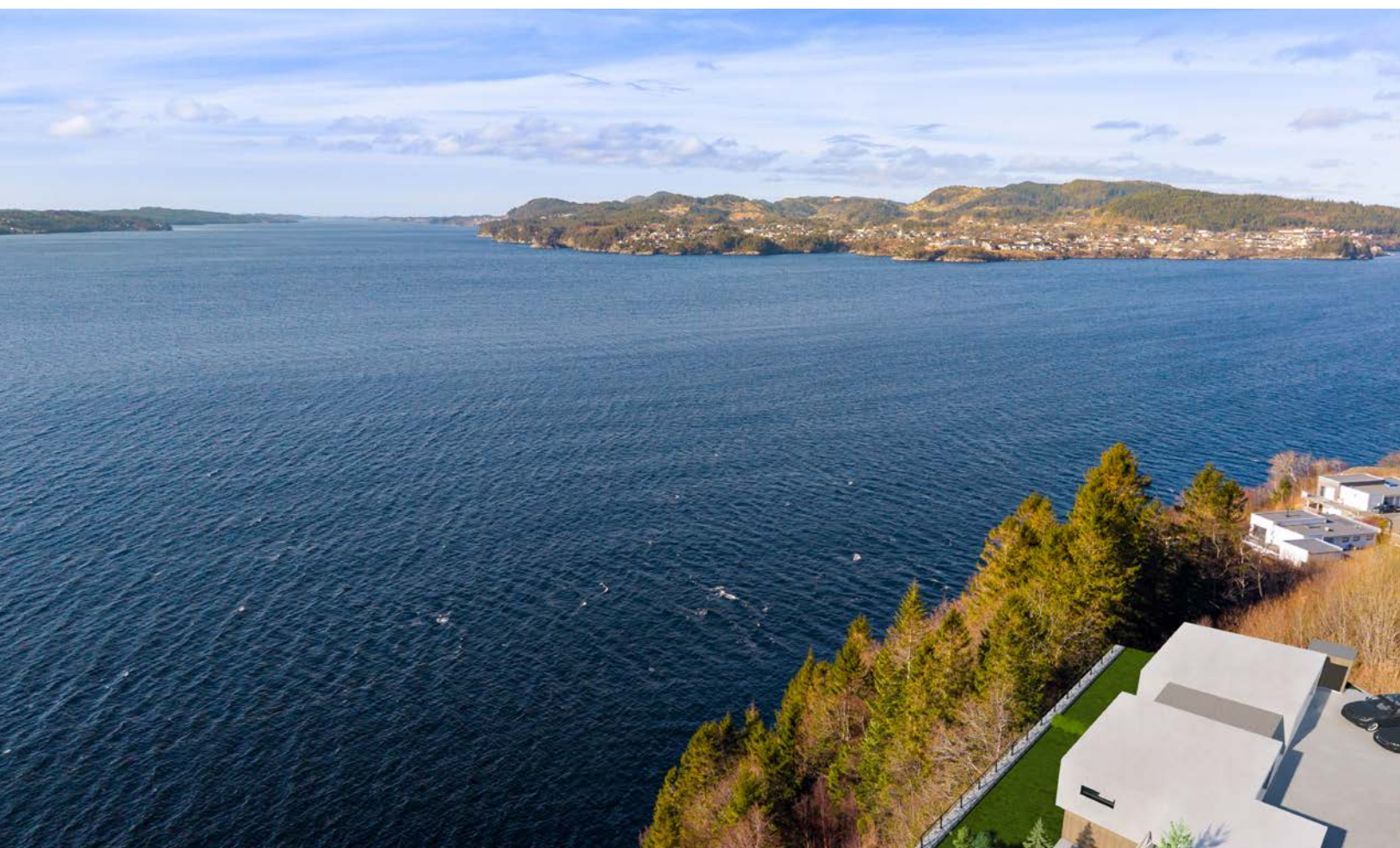
**Salgsoppgavedato**

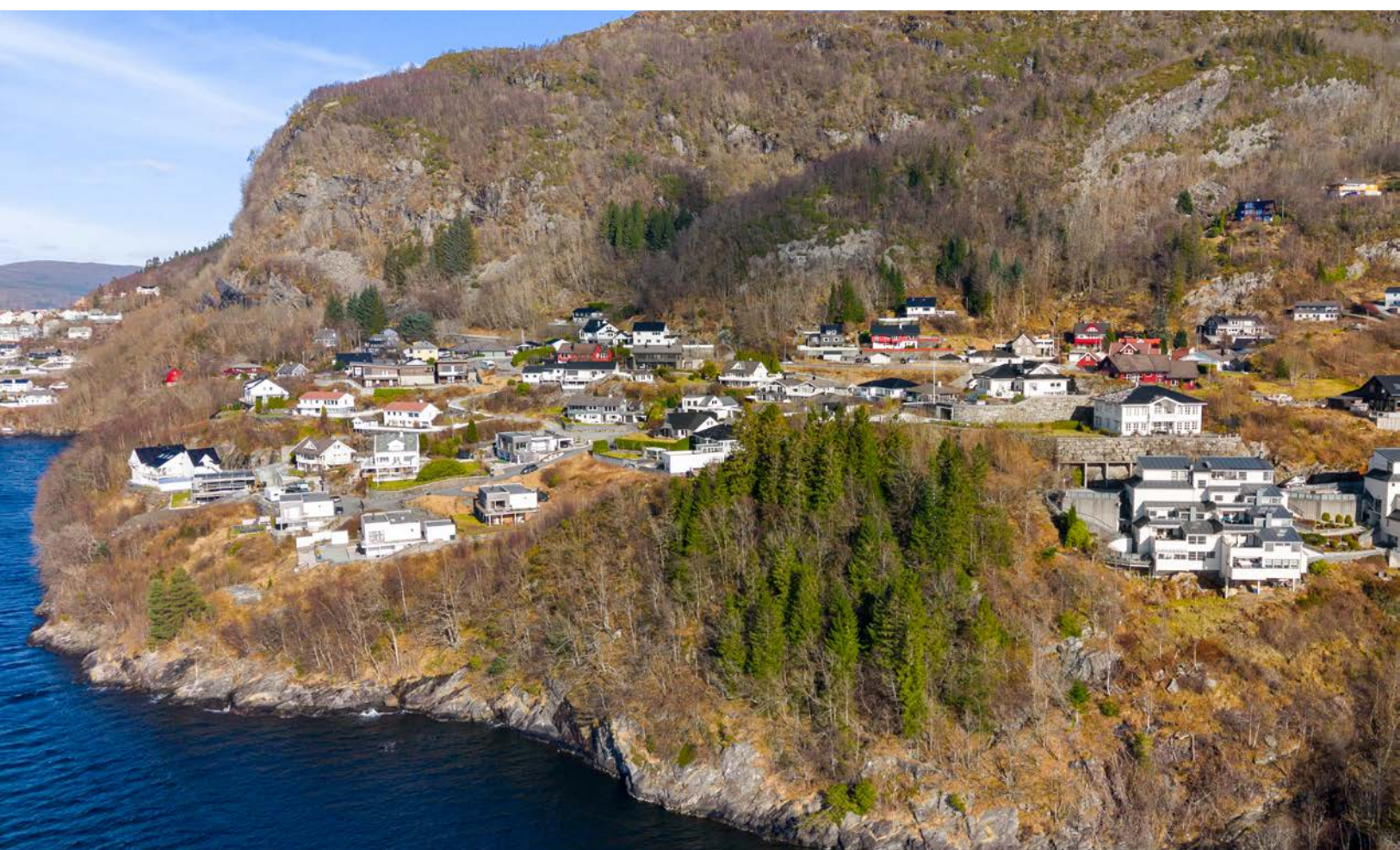
31.03.2026

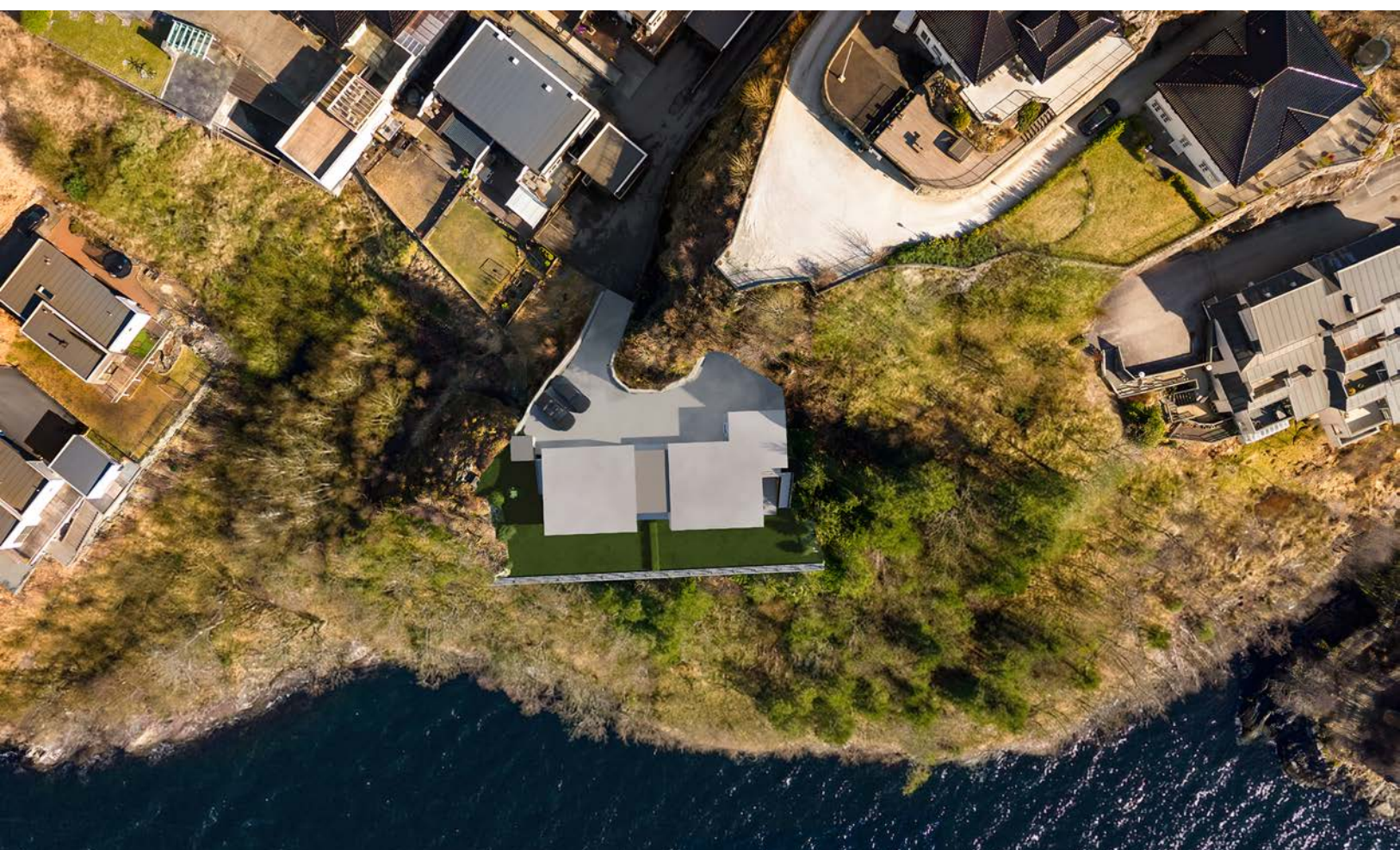


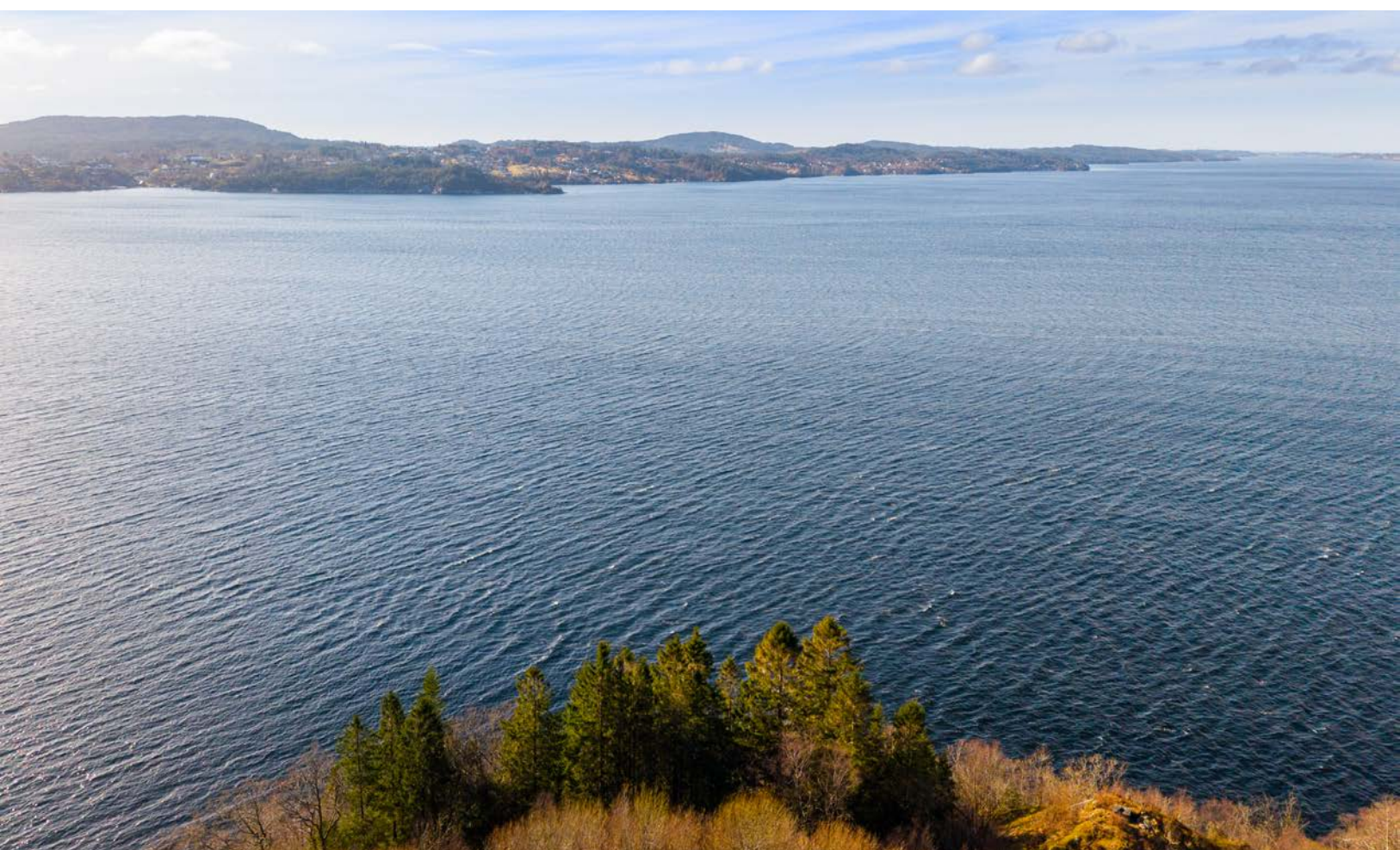














# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Chriss Grimstad

Camilla Pedersen Grimstad

---

## Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2024
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

5137 MJØLKERÅEN

4601-182/721/0/0



## Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

På nabolotmen 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.

---

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Ja**

Alt vi kjenner til er vedlagt i salgsoppgave.

---

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tomt selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arna/Åsane	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1501250020	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Camilla Pedersen Grimstad	Chriss Grimstad
<b>Gateadresse</b>	
Tomt Nordgardsleitet	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	9
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 avløpsledning. Denne forholdsmessig kostnad ved tilkobling dekkes av kjøper -Skredfarevurdering ligger vedlagt sammen med all annen dokumentasjon i rammesøknad. -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.

Document reference: 1501250020

## 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.

Document reference: 1501250020

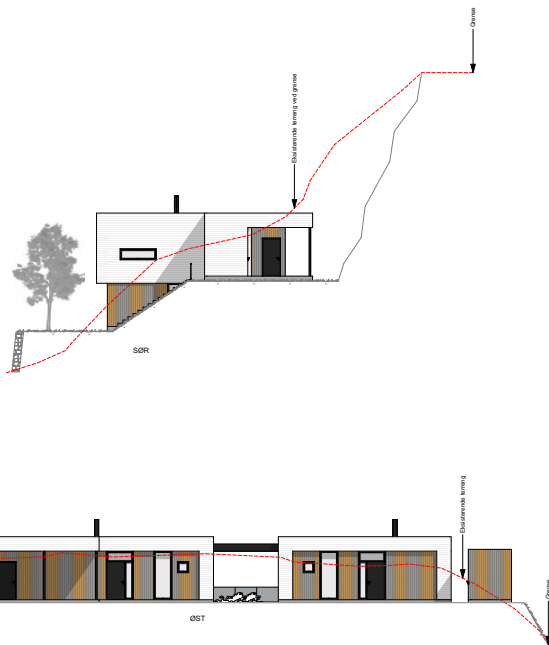
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Pedersen Grimstad	0842bef70b3ef17e1d928 d92b70de2a0aa7d3f2c	13.11.2025 10:24:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chriss Thomas Pedersen Grimstad	63af2d864a1cefdb9d96b 7b32003cd87b95e9619	13.11.2025 10:28:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250020

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





# URBANHUS

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

Prosjektets navn  
**Urbanhus Bergen AS**  
 Statsminister Michelsens veg 38  
 5231 Paradis

AREALOVERSIKT	
Etasje/enhet	Bruksareal, BRA
Evt. utleiesjellighet	..... m2
Underetasje	126,6 m2
1. Etasje	143,3 m2
2. Etasje	..... m2
Garasje/carport	36 m2
Apert overbygd areal	..... m2
<b>Sum, BRA</b>	<b>305,9 m2</b>

Enhet		Bebyggt areal, BYA
Bolig	156,8 m2	
Garasje/carport	34,7 m2	
Evt. p-plasser	..... m2	
<b>Sum, BYA</b>	<b>191,5 m2</b>	

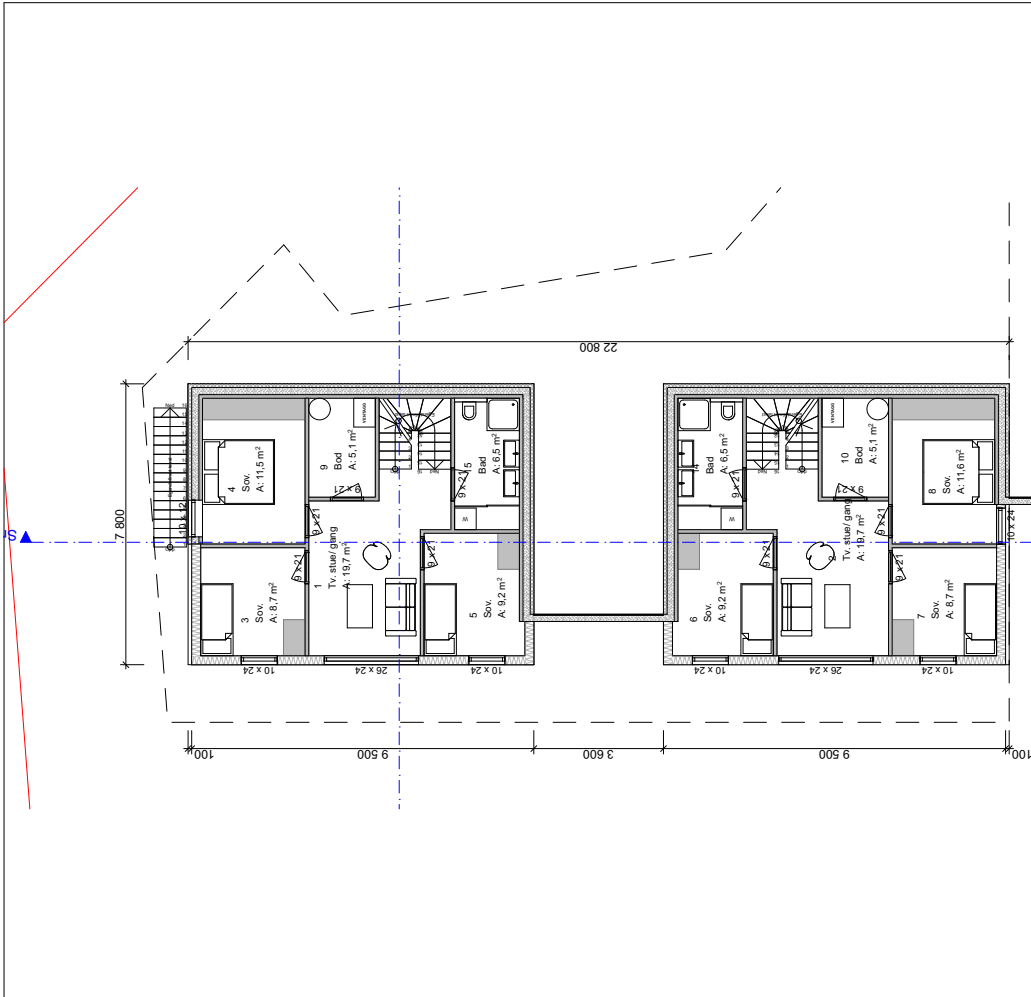
**Merknader**  
 Prosjektet etter TEK 17

Evt. lokalisering:



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode

Tittel		Prosjekt	
<b>Skisse/ forprosjekt</b>		Prosjekt:	
Tittelansvar:		Kontroll prosjekt:	
<b>Chriss Thomas Grimstad</b>		Sign.	Kontroll
Prosjekt:		Dato	
<b>Nordgardsleitet. Tomanns bolig</b>		16.04.2020	
Forhandler:		Revisjon nr.	
<b>Urbanhus Bergen</b>			
Gnr./Bnr./A-estavn.:			
<b>182/ 557</b>			
Type tegning:		Målestokk	
<b>Fasade Sør og Øst</b>		<b>1:200 (A3)</b>	
		Tegningsnr.:	
		A40-2	



# URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utlånerne 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	
Etasjehenheter	Bruksareal, BRA
Evt. utstillelighet	..... m <sup>2</sup>
Underetasje	126.6 m <sup>2</sup>
1. Etasje	143.3 m <sup>2</sup>
2. Etasje	..... m <sup>2</sup>
Garasje/carport	36 m <sup>2</sup>
Apert overbygd areal	..... m <sup>2</sup>
<b>Sum, BRA</b>	<b>305.9 m<sup>2</sup></b>

Enheter		Bebyggt areal, BYA
Bolig	156.8 m <sup>2</sup>	
Garasje/carport	34.7 m <sup>2</sup>	
Evt. p-plasser	..... m <sup>2</sup>	
<b>Sum, BYA</b>	<b>191.5 m<sup>2</sup></b>	

Merknader:  
 Prosjektert etter TEK 17

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode

**Skisse/ forprosjekt**

Tittelskisser:  
**Chris Thomas Grimstad**

Prosjekt:  
**Nordgardsleitet, Tomanns bolig**

Prosjektør:	
Kontroll prosjekt	
Sign.	Kontroll
Dato	
16.04.2020	

Førhandler:  
**Urbanhus Bergen**  
 Giv. Adv. A/estare:  
**182/ 557**

Type tegning:  
**Plan 1. Etasje**

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

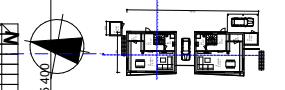
Etasje/enhet	Bruksareal, BRA
Evt. utleielighet	..... m2
Underetasje	126,6 m2
1. Etasje	143,3 m2
2. Etasje	..... m2
Garasje/Carport	36 m2
Apert overbygd areal	..... m2
<b>Sum, BRA</b>	<b>305,9 m2</b>

## Enhet

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

Merkeblad  
 Prosjektleder: TEK, 17

Evt. lokalisering:



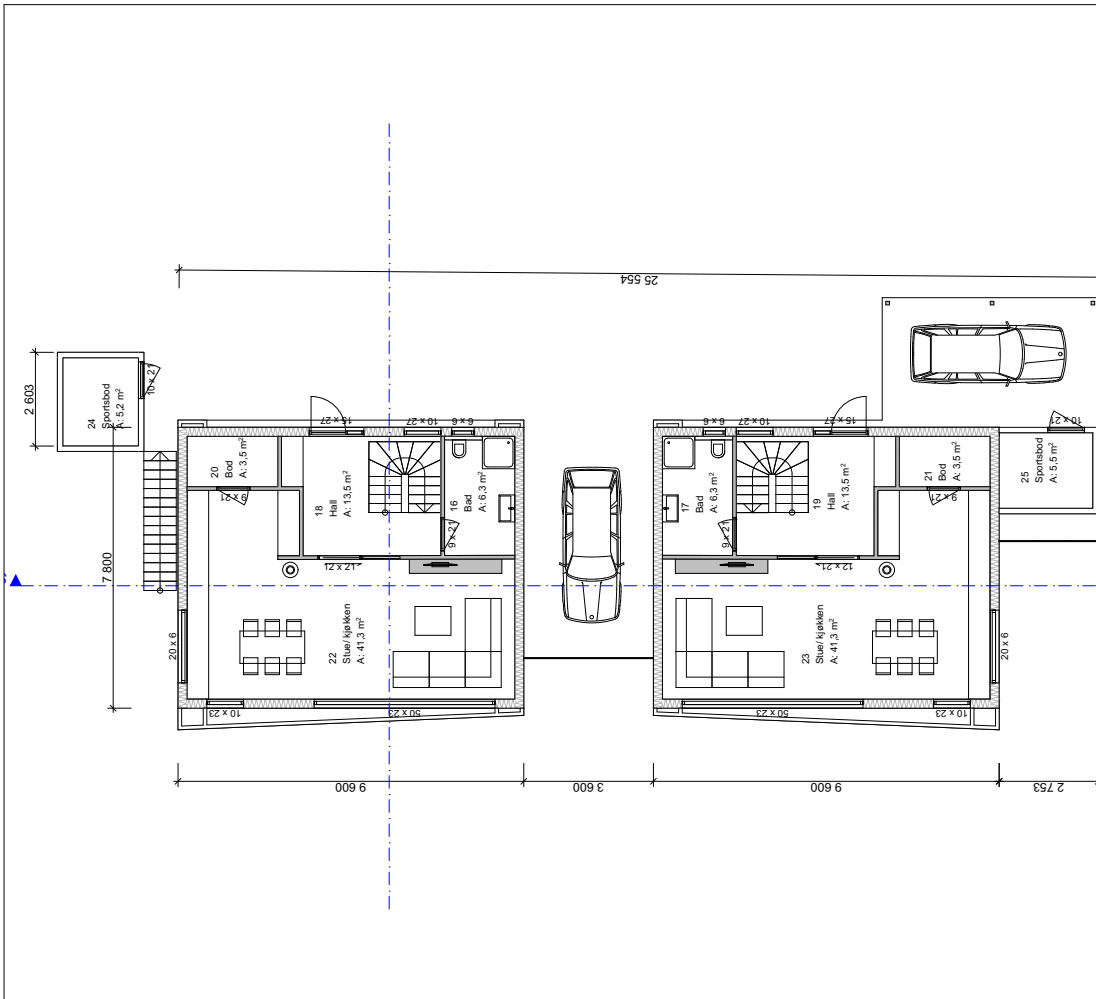
Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode

## Skisse/ forprosjekt

Tilskrevet	Prosjektør
<b>Chriss Thomas Grimstad</b>	
Prosjekt	Kontroll prosjekt
<b>Nordgardsleitet, Tomanns bolig</b>	Sign. Kontroll
	Dato
	16.04.2020

Førhandler	Revisjon nr.
<b>Urbanhus Bergen</b>	

Type tegning:	Målestokk
<b>Plan 2. Etasje</b>	<b>1:100 (A3)</b>
	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 m<sup>2</sup>BRA (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 m<sup>2</sup>BRA (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.

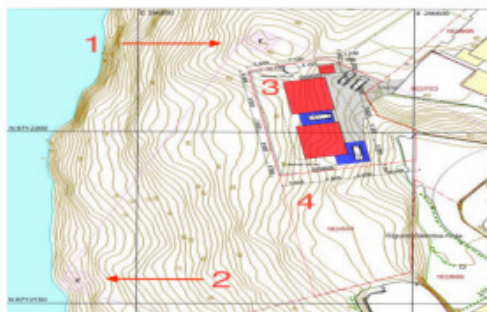
Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 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. 1600m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
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.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
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.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014178	26.03.2025	1501250020

---

## Om dokumentet

### Ident

2025/318016/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

Opprettet en ny: Grunneiendom  
 ørt med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 829 004  
 Vedlegg: Ja  
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

### ent av tinglysing

asjonsnr	Navn	Adresse
15	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 7700, 5020 BERGEN

### ent(er) av forretning

dato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
	GRIMSTAD CHRISS T P		Slettestølsvegen 36B, 5136 MJØLKERÅEN	
	GRIMSTAD CAMILLA PEDERSEN		Slettestølsvegen 36B, 5136 MJØLKERÅEN	

### reieendom(mer)

Gnr	Bnr	Fnr
182	557	

### nglyste eiere / kontakinstans

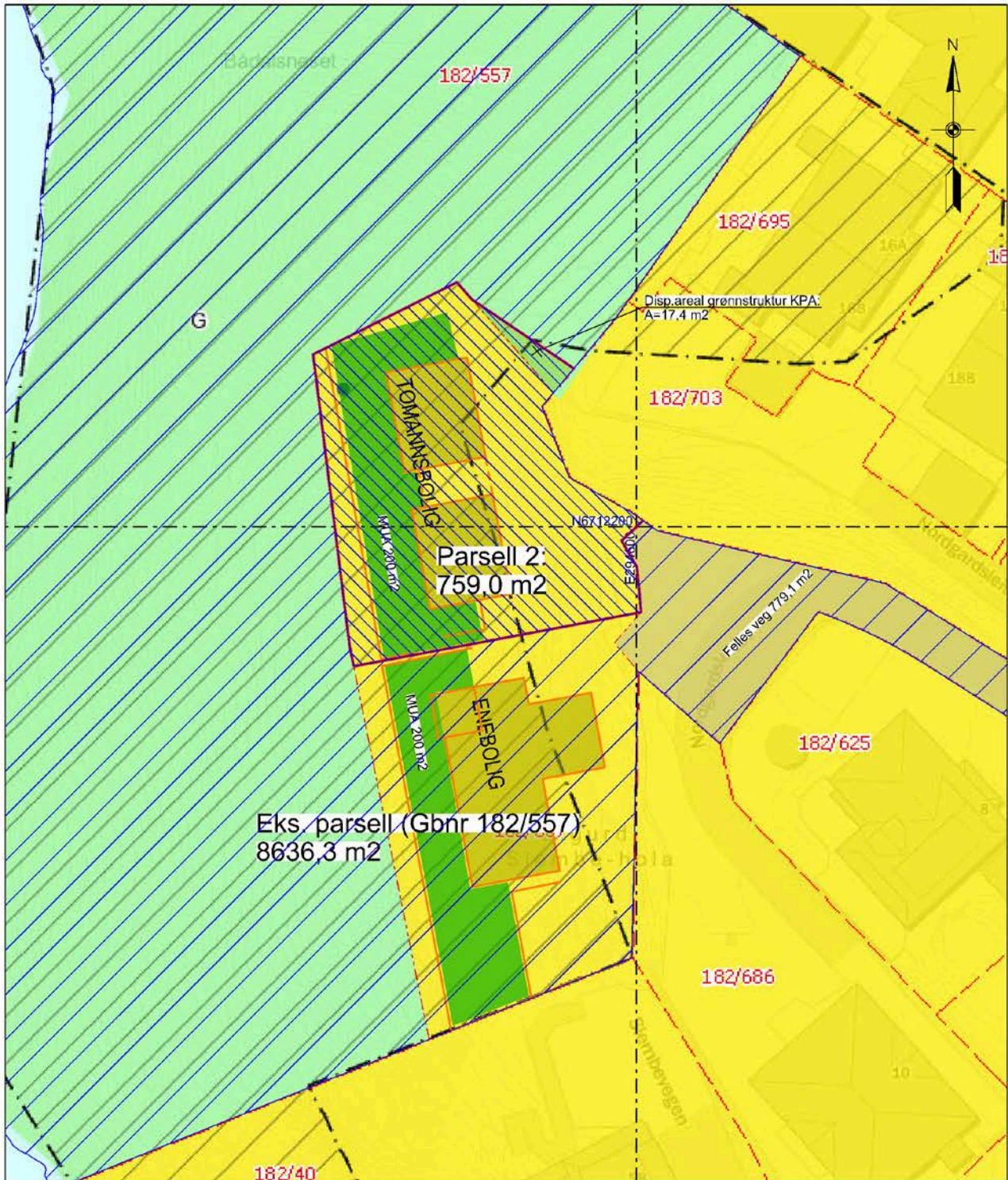
old	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
eier	GRIMSTAD CAMILLA PEDERSEN		Slettestølsvegen 36B, 5136 MJØLKERÅEN	1 / 2
eier	GRIMSTAD CHRISS T P		Slettestølsvegen 36B, 5136 MJØLKERÅEN	1 / 2

### trikkelenhet

Gnr	Bnr
182	721

til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



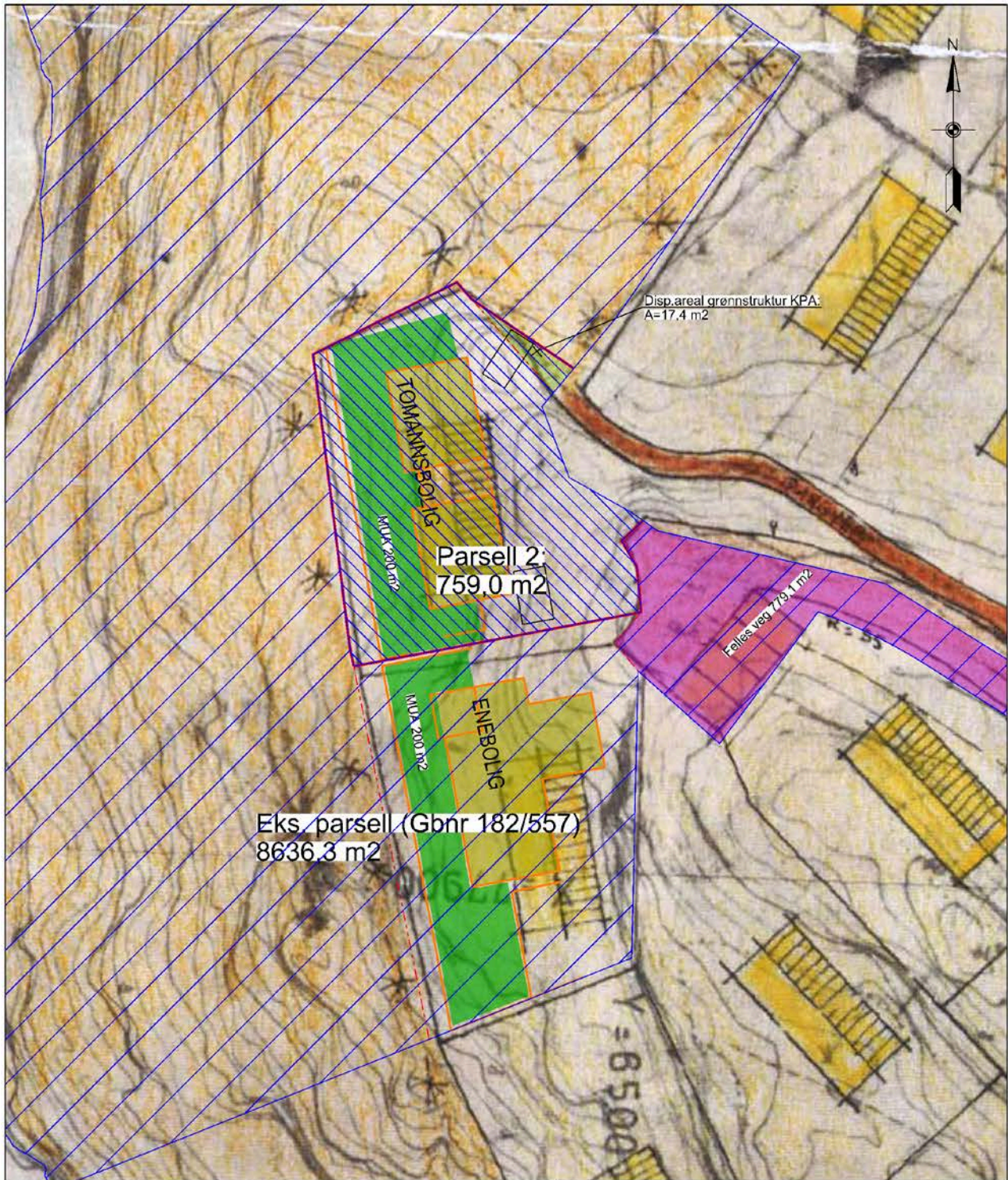


TEGNFORKLARING	
	Areal til ny tomannsbolig
	Areal til enebolig
	Takflate nybygg
	Oppholdsareal
	Fri- og grøntareal
	Adkomst/veg
	Eks teiggrænse
	Ny eiendomsgrænse
	Deleininge boliformått
 <small>Nordgrønneveg            1:100000            N=4912191,50</small>	

Beregnet	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjent
		CHRISS & CAMILLA GRIMSTAD		
		DELINGSPLAN M/KART KPA 2018	Dato 01.11.2024	
		GBNR 182/557, NORDGARDESELITET I BERGEN	Utarbeidet av GOB	
			Godkjent av OT	
			NBstokk 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
CHRIS & CAMILLA GRIMSTAD				
DELINGSPLAN M/REGULERINGSKART 1971			Dato	01.11.2024
GBNR 182/557, NORDGARDELITET I BERGEN			Utarbeidet av	GOB
			Godkjent av	OT
			NBrestok	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

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006960	28.01.2025	1501250020

---

## Om dokumentet

### Ident

2023/755600/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
921 027 583  
org.nr./fødselsnr.

**GULATING LAGMANNSRETT**

Doknr.: 755600 Tinglyst: 13.07.2023  
STATENS KARTVERK

**OVERSKJØNN**

**Sagt:** 16.03.2023 i Gulating lagmannsrett,  
**Saksnr.:** 22-133719SKJ-GULA/AVD2  
**Dommar:** Lagdommar Vigdis Bygstad  
**Skjønnsmedlem:** Ingeniør/takstmann Per Magne Skaar  
Bygningsingeniør/ Geir Olav Stenhjem  
takstmann  
**Saka gjeld:** Krav om overskjønn

Helene Eide Liebenberg

Advokat Børje Lihaug Hoff

**mot**

Sameiet Slembe Terrasse  
Astrid Oma  
Inga Elin De Leeuw  
Jan Erik Clementsen  
Nina Minde Clementsen  
Kari Sofie Hamlander Meyer  
Roald Meyer  
Vibeke Lekven  
Harald Nøss  
Per Rudolf Nilsen  
Tove Alfild Nilsen  
Rune Bjørsvik  
Inger Lise Margareta Sperbund  
Karl Woldseth  
Marita Askvik Landsvik  
Roald Meland  
Grethe Sofie Kvamme Meland

Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland  
Advokat Per Ludvig Erland

Runar Landøy	Advokat Per Ludvig Erland
Per Nils Bjørnø	Advokat Per Ludvig Erland
Eva Vida Minnich	Advokat Per Ludvig Erland
Robert Gary Minnich	Advokat Per Ludvig Erland
Alexandra Helen Larsen	Advokat Per Ludvig Erland
Helge Helvik Larsen	Advokat Per Ludvig Erland
Turid Ellefsen	Advokat Per Ludvig Erland
Rolf Holgersen	Advokat Per Ludvig Erland
Agnes Elisabeth Pedersen	Advokat Per Ludvig Erland
Bodil Elisabeth Knabenschuh	Advokat Per Ludvig Erland
Waldemar Gilbert Knabenschuh	Advokat Per Ludvig Erland
Britt Elis Andersen	Advokat Per Ludvig Erland
Anne Lisbeth Gjøvåg	Advokat Per Ludvig Erland
Terje Knudtzon Waagbø	Advokat Per Ludvig Erland
Wenche Margrethe Hestad	Advokat Per Ludvig Erland
Rolf Wallem	Advokat Per Ludvig Erland
Helga Soldal	Advokat Per Ludvig Erland
Birte Dahlberg	Advokat Per Ludvig Erland
Paul Ove Haukebø	Advokat Per Ludvig Erland
Vigdis Straume	Advokat Per Ludvig Erland
Asbjørn Farestveit Olsen	Advokat Per Ludvig Erland
Henning Dingen	Advokat Per Ludvig Erland
Kari Wenche Andersen	Advokat Per Ludvig Erland
Tore Nilsen	Advokat Per Ludvig Erland

## SKJØNN

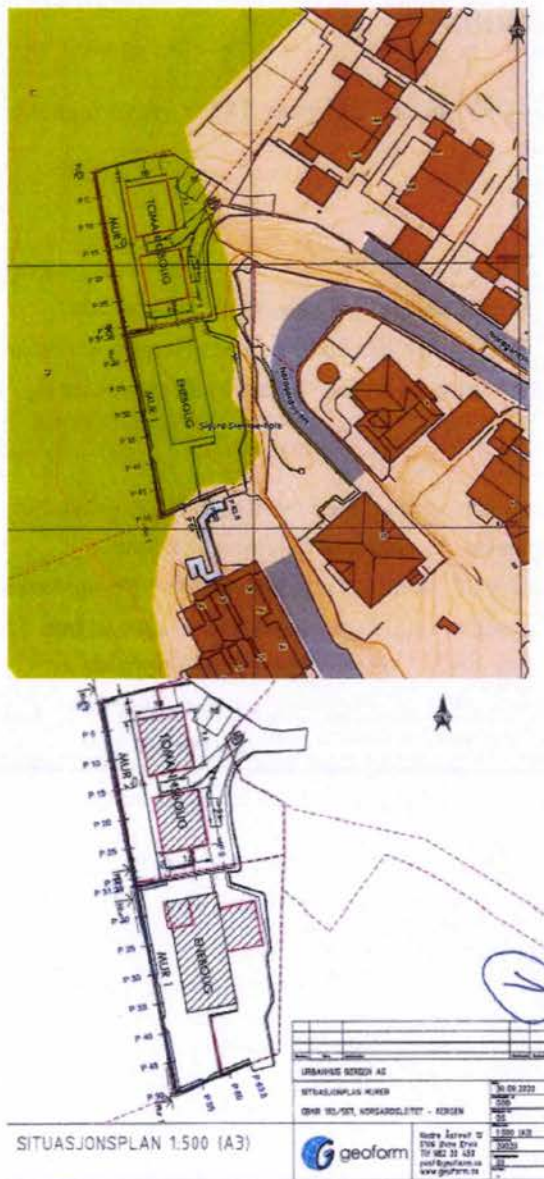
Overskjønnet gjeld vegskjønn etter veglova § 53 om private vegar. Det er kravd innpåkjøp i ein eksisterande veg.

### Bakgrunnen for saka.

Saksøkte, Slembe Terrasse, sin eigedom gnr. 182 bnr. 40, og saksøkjar, Helen Eide Liebenberg, sin eigedom gnr. 182 bnr. 557 ligg på Mjølkeråen i Åsane i Bergen kommune. Begge eigedomane er frådelt gnr. 182 bnr. 4. Partane vert som oftast kalla saksøkjar og saksøkt.

Bnr. 40 vart frådelt bnr. 4 i 1932. Eigedomen vart utbygd med tre låge blokker på slutten av 80-talet, og det vart etablert i alt 26 seksjonar / bueningar. Slembe Terrasse er i sameiga med seksjonseigarane. Ved utbygging av Slembe Terrasse vart den private vegen, Slembevegen, etablert. Vegen går frå Salhusvegen og frå grensa til bnr. 4 fram til bnr. 557 går den over bnr. 40. Det er ei strekke på om lag 116 meter. Vegen går på oppsida av bustadblokkene og langs husrekka. Den nordre delen av vegen endar med ein snuplass som grensar mot bnr. 557. Vegen er smal og bilane som køyrer vegen må nytte snuplassen til å snu.

Bnr. 557 vart etablert og frådelt i 1980. Det er planlagt å etablere to tomter på eigedomen, ein einebustad, òg kalla tomt 7, og ein tomannsbustad, òg kalla tomt 6. Det vert vist til situasjonsplan av 2020 inntatt nedanfor.



Bnr. 557 har rett til å knyte seg til den privat vegen, Nordgardsleitet, som delvis går over bnr. 557. Nordgardsleitet er delt i to vegar der den eine går fram til den sida av tomta til bnr. 557 der det er planlagt å oppføre ein tomannsbustad. Det vil seie at Nordgardsleitet er på motsett side av tomta i høve til Slembevegen.

Chriss Grimstad har ein opsjon på å kjøpe bnr. 557. Han har planar om å oppføre ein tomannsbustad og ein einebustad på tomta. Det var ein førehandskonferanse mellom kommunen og Grimstad den 18. oktober 2019 for å avklare føresetnadane for dette tiltaket og den vidare sakshandsaming i byggjesaka, jf. plan- og bygningslova § 21-1 og

Det går fram av møtereferatet at graden av utnytting for ny bebyggelse er 45 %. Vidare heiter det under punktet «Arkitektur og byform»:

«Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform skal vurderes. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.»

Saksøklar meiner at den beste løysinga for tomta til einebustaden er å få tilkomst over Slembevegen. Saksøkte motsette seg dette og saksøklar sette fram krav om sak for Hordaland jordskifterett. Jordskifteretten handsama saka som krav om skjønn etter veglova kap. 7. I den samanheng handsama jordskifteretten òg spørsmålet om bnr. 557 hadde ein vegrett over bnr. 40.

Jordskifteretten avheimla skjønn den 5. juli 2022 med slik slutning:

1. Gnr. 182 bnr. 557 har ikke vegrett over gnr. 182 bnr. 40 i Bergen kommune.
2. Skjønnet fremmes.
3. Gnr. 182 bnr. 557 får rett til kjøreveg over gnr. 182 bnr. 40 i Bergen kommune, med de forutsetninger som er spesifisert i skjønnforutsetningene.
4. Vederlag for vegrett fastsettes til kr. 0 –null-
5. Vedlikehold av infrastrukturen er regulert i erklæring datert 28.11.1988, om rett til å anlegge og plikt til å vedlikeholde vei-, vann og avløpsledning over bnr. 40, punkt 8.2.
6. Helene Eide Liebenberg betaler kr. 330.470,- til eiere av gnr. 182 bnr. 40 innen 14 dager fra forkynning av avgjørelsen.
7. Helene Eide Liebenberg betaler de lovpålagte gebyr og utgifter til skjønnsmedlemmer som er knyttet til gjennomføring av skjønnet.

Sameiet Slembe Terrasse v/ styreleiar kravde overskjønn den 23. august 2022. Kravet om overskjønn gjaldt skjønnet sin slutning i punkt 2, 3, 4 og 5. Det gjaldt ikkje spørsmålet om saksøklar hadde vegrett. Helene Eide Liebenberg har gjeve tilsvar. Det vart halde forhandlingar i overskjønnet i Gulating lagmannsrett sine rettslokale den 17. februar 2023. Forutan partane høyrde lagmannsretten 4 vitne og var på synfaring. Om forhandlingane elles vert det synt til rettsboka.

#### Skjønnsføresetnadar:

Saksøklar har lagt fram utkast til skjønnsføresetnadar:

1. Eier av gnr. 182, bnr. 557 erverver en alltidværende bruksrett, og gjøre eventuelle nødvendige inngrep i terrenget for påkobling, til Slembevegen som kjøreadkomst fra grensen mellom gnr. 182, bnr. 4 og gnr. 182, bnr. 40 og frem til eiendomsgrensen til gnr. 182. bnr. 557.

3. Veien vil bli benyttet som tilkomst/anleggsvei (for tungtrafikk) under utbyggingen av eneboligtomten og tomannsboligtomten på gnr. 182, bnr. 557. Samlet effektiv anleggsperiode skal vare i inntil 6 måneder. Ferier og andre opphold i tungtrafikken ut over en uke inngår ikke i beregningen i de seks månedene.
4. Eventuelle skader på veien som oppstår i forbindelse med utbyggingen skal utbedres.
5. Skjønnsretten fastsetter innpåkøpsprisen for bruksretten.
6. De nye brukerne av veien må dekke en forholdsmessig andel av vegvedlikeholdet i samsvar med veglovens regler. Gnr. 182, bnr. 557s vedlikeholdsplikt fastsettes som en andel av de totale vedlikeholdskostnadene på veien over gnr. 182, bnr. 40.
7. Veiretten kan tiltres fra skjønnet er rettskraftig og vederlag for bruksretten er betalt.

Saksøklar har i hovudsak gjort gjeldande:

Eit inngrep der eigar av gnr. 182 bnr. 557, tomt 7 - einebustaden, får rett til å nytte saksøkte sin private veg som går frå grensa mot bnr. 4 og fram til bnr. 557, vil vere meir til gang for saksøklar enn det vil vere til skade for saksøkte slik at vilkåra for innkjøpsrett og for å fremje skjønn etter veglova § 53 er til stades.

Desse to tomtene på bnr. 557 har vore planlagt utbygd sidan 1972. Det er ein eldre reguleringsplan frå 1972 som er meir skisseaktig. Mykje har skjedd i området sidan den tid og denne reguleringsplanen er ikkje lenger gjeldande. Tomt 6, tomannsbustaden, har regulert veg via Nordgardsleitet. Tomta 7 – einebustaden - har ikkje regulert tilkomst i dag.

Det vil vere ein fordel for tomt 7, om det vert gitt tilkomst over Slembevegen framfor at tomta skal nytte Nordgardsleitet. Det vil innebere mindre kostnader, mindre sikring mot rasfare sidan skjeringa vert lågare og mindre risiko ved sprengingsskader for nabotomta. Utbygginga av tomtene vil bli lettare då det kan verte køyrd til tomta frå to kantar under anleggsperioden.

Sidan kommunen i følge saksanlegget legg vekt på minst moglege skjeringar vil det auke sjansane for å få godkjent prosjektet på bnr. 557 dersom det vert gitt rett til å bruke Slembevegen.

Tomtearealet er lite. Det vil ta meir areal frå tomta dersom einbustaden òg skal ha tilkomst via Nordgardsleitet. Det vil gå ut over uteareal og høvet til å parkere på eignedomen. Det vil krevje meir sprenging og vil føre til ein høgare skjeringar. Det vil i realiteten ikkje vere mogleg å oppføre tre bustadeiningar dersom tomt 7 ikkje får tilkomst via Slembevegen.

Saksøkte hevdar at det må vere moglege å endre utbyggingsplanane på bnr. 557 ved at til dømes den planlagde plasseringa av garasjen vert flytta eller at det vert laga eit anna prosjekt med same bruksingen. Men det er dette planlaete prosjektet som er utbyggingsplanen.

mot sjø noko som set grenser for utbygginga. Andre løysingar har vore vurdert, men ein har komme til at det ikkje let seg gjere. Det vil mellom anna krevje ytterlegare sprengingar og føre til utfordringar med omsyn til fare for ras og sikring, og det vil påføre tiltakshavar store kostnader. Det vil òg vere i strid med føresetnaden til kommunen om begrensa skjeringar, jf. referat frå førehandskonferansen.

Om tomta til einebustaden får nytte Slembevegen vil det ikkje føre til ulemper for saksøkte. Det er hevda at det er usikkert om vegen vil tole anleggstrafikken i byggjefasen, men det er ikkje påvist at vegen ikkje er solid nok til å tole den forventa anleggstrafikken. Vegen er sprengt inn i fjellet og ligg på sprengt masse. Den vart nytta ved utbygging av Slembe Terrasse, og den vert nytta av tunge køyrety no bl.a. i samband med henting av boss. Det er ikkje påvist at dette har påført vegen skadar. Dersom det likevel vert skadar som følgje av saksøklar sin bruk i anleggsperioden, har utbyggjar alminneleg plikt til å erstatte slike skadar.

Det vil ikkje utgjere ulemper i det heile for saksøkte når anleggsperioden er over om einebustaden får nytte vegen. Det er alt 26 seksjonseigarar som nyttar vegen, og det vil ikkje merkast om det vert ein brukar til. Saksøklar vil ikkje ta i bruk vegarealet til parkering, då det skal skje på tomta.

Samla sett er fordelane for saksøklar større enn ulempene for saksøkte slik at vilkåra for å gje rett til å bruke den private vegen er til stades og skjønne bør verte fremja.

Dersom det vert gjeve rett til å bruke vegen, skal saksøklar yte ei erstatning til saksøkte som har krav på full erstatning av sitt økonomiske tap, jf. Grunnlova § 105. Ved inngrep etter veglova er det veglova § 53 tredje ledd andre punktum som gjev rettleiing med omsyn til korleis vederlag skal verte fastsett. Rick Falck har anslått at ei erstatning bør vere kr 150 000. Dette er noko høgt. Erstatninga må verte sett til ein verdi lik dagens samla verdi fordelt på 27 einingar. Vidare skal det setjast ein fordelingsnøkkel for kostnader knytt til mellom anna vedlikehald av vegen, jf. veglova § 54. Det vil vere naturleg å fordele denne i høve til den enkelte sin bruk av vegen.

Det er lagt ned ein slik påstand:

- a. Overskjønnet fremmes
- b. Eier av gnr. 182 bnr. 557 gis vegrett for enebolig og ellers i samsvar med skjønnsforutsetningene over den delen av Slembevegen som ligger på gnr. 182, bnr. 40 i Bergen.
- c. Eierne av gnr. 182, bnr. 40 tilkjennes erstatning fastsatt etter lagmannsrettens skjønn.

Saksøkte har i hovudsak gjort gjeldande:

Vilkåra for å fremje skjønn etter veglova § 53 er ikkje oppfylt. Saksøklar har ikkje trong for å få etablert ein vegrett til saksøkte sin veg. Bnr. 557 har alt ein veg og vil fortsatt ha vegrett til eigedomen sin over Nordgradsleitet. Det er ikkje omtvista.

Det at saksøklar ynskjer å plasser tre bueningar på eigedomen kan ikkje vektast i ei vurdering av om det er trong for vegtilkomst via Slembevegen. Overskjønnsretten si vurdering skal vere objektiv. Det at saksøklar har lagt planar som går ut på at Slembeveien skal nyttast som tilkomst er eit subjektivt forhold som overskjønnsretten ikkje kan ta omsyn til.

Ved å gjere endringar i prosjekteringa vil det vere enkelt å leggje til rette for at einebustaden òg kan få tilkomst via Nordgardsleitet. Eigar av bnr. 686 har gitt fråsegn om at bnr. 557 kan leggje garasjen inntil 3 meter frå felles grense. Dette talar for at det vil vere enkelt å flytte plasseringa av garasjen slik at einbustaden kan nytte sin rett til tilkomst over Nordgardsleitet. Det er mogleg det vil krevje noko meir sprenging, men ikkje mykje. At det vil føre til meir skjering kan heller ikkje ha noko å seie i dette området der det alt er høge skjeringar. Ei omlegging av planane / omplassering av garasjen til einebustaden vil føre til minimale meirkostnadar for saksøklar. Det kan dessutan tenkjast andre løysingar òg. Det vert hevda at dette ikkje vil vere mogeleg å få til andre løysingar, men det er ikkje lagt fram bevis som viser at saksøklar har vurdert alternative løysingar. Til samanlikning vert det vist til LG-2014-126101.

Det vil vere ei ulempe for saksøkte om det vert gitt vegrett for ein bustad på bnr. 557. Vegen er svært belasta som den er. Det er 26 seksjonar som nyttar vegen. I følgje byggetillatelsen skulle det vore 1,5 bilplass per buening, som vil seie 39 plassar. Men det er i dag bygd 33 plassar. Den eine sida av vegen vert nytta til parkering. Sidan vegen er smal må ambulans og anna trafikk køyre til enden av vegen og snu på snuplassen. Det er ikkje mogeleg å snu i vegen. Bebruarane på Slembe Terrasse er i hovudsak godt vaksne menneske, og dei fleste er pensjonistar som er avhengig av å nytte bil. Der er difor alt ein del trafikk på eigedomen, og ikkje rom for fleire brukarar av vegen.

Det går fram av skjønnsføresetnadane at vegen vil verte nytta til anleggstrafikk under byggeperioden. Falck Takst vurderer det til at vegen ikkje vil tole tungtrafikk av slik storleik og i eit slikt omfang som utbygging av bnr, 557 vil krevje. Infrastrukturen til Slembe Terrasse ligg i vegen. Det er ein fare for at anleggstrafikken vil påføre røyg og leidningsnett skadar.

Ut frå dette er det difor lite tvilsamt at gagnet for saksøklar ved å få etablert ein vegrett ikkje er større enn ulempene det kan påføre saksøkte, og det er ikkje grunnlag for å fremje skjønnet.

Dersom overskjønnsretten likevel kjem til at det skal verte gitt ein rett til å bruke av vegen, skal det utmålast ei erstatning. Det vert i denne samanheng vist til Falck Takst si verdivurdering av innkjøp i vegen er sett til kr 150 000. Eventuelle skadar anleggstrafikken vil påføre vegen må reparerast av saksøklar. Saksøklar sitt framlegg til skjønnsføresetnadar gjev ikkje god nok tryggleik for at reparasjon av skadar på vegen vil verte dekkja. Ei erstatning må difor omfatte eventuelle skadar. Vidare må saksøklar ta del i framtidig vedlikehald av vegen. Overskjønnsretten må fastsette korleis ei fordeling av kostnadar ved vedlikehald skal skje.

Det er lagt ned slik påstand:

Prinsipalt: Skjønnnet nektes fremmet.

Subsidiært: Overskjønnet fremmes med fastsettelse av forhøyet erstatning for etablering av veirett, krav til reparasjon av skader og fordelingsnøkkel vedrørende vedlikehold.

I alle tilfelle:

Rekvirenten Helen Eide Liebenberg dømmes til å betale omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Retten si vurdering.

*Imleing.*

Heimelen for saksøklar sitt krav om å oreigne rett til å nytte den private vegen over bnr. 40 er veglova § 53 første ledd andre punktum som har ein slik ordlyd:

«Jordskifteretten kan gjere vedtak om eigedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her òg gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade. På same måte og vilkår kan jordskifteretten òg gi rett til å bruke veg som alt ligg der.

I denne saka er det kravd innpåkjøp i veg som går frå gnr. 182 bnr. 4 over gnr. 182 bnr. 40 fram til grensa mot gnr. 182 bnr. 557. Kravet gjeld som nemnd for ein einebustad som er planlagd oppført på den delen av bnr. 557 som ligg mot grensa til bnr. 40.

Lagmannsretten skal vurdere om det «*må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade*». Det skal med andre ord gjerast ei vekting av interessene mellom inngrepet sin nytte for saksøklar og den skaden som saksøkte vert påført som følgje av inngrepet. Det vert vist til lovkommentaren i Juridika til veglova § 53 punkt 13 der det heiter:

«Det er et vilkår for inngrepet at det må anses «klårt» at eiendomsinngrepet vil være «meir til gagn enn til skade». Sammenlign med oreigningsloven § 2, annet ledd hvor dette kravet gjelder i generell form. Ordet «klårt» går på styrken av klarhet i beviset, og gir ikke anvisning på at fordelene må være overveiende store i forhold til skadene. Vurderingen

ligger til skjønnnet, og skjønnnsretten skal foreta en helhetsvurdering hvor fordelene ved å få vegen skal vurderes mot den skade inngrepet medfører. Vurderingstemaet knytter seg til vegen og dens bruk.»

Vidare vert det vist til LG-2020-22924 der det vart lagt til grunn ei slik forståing av veglova § 53. Der heiter det mellom anna:

«Det må såleis føreliggja minst vanleg interesseovervekt (dvs. meir enn 50%) for at gagnet av tiltaket overstig skaden den saksøkte vil bli påført ved inngrepet, for at skjønet kan fremjast. Vurderinga skal knyta seg til vegen og bruken av den. Meir indirekte verknadar av ein eventuell ekspropriasjon, kan etter sin art falla utanfor dei fordelar og ulemper som bør koma med i vurderinga, jf. Rt-1969-268.»

Det vert òg vist til LB-2019-170630 med vidare henvisingar som seier det same.

I tillegg vert det vist til lovkommentaren i Juridika punkt til § 53 punkt 13 som seier at det er eit minimuskrav at rekvirenten kan påvise at det er trong for veg.

I den vurderinga lagmannsretten skal ta vert denne rettsleg forståing av veglova § 53 som det er gjort greie for ovanfor lagt til grunn.

#### *Vurdering av om overskjønn skal fremjast.*

Den vegen som saksøklar krev å få ein rett til å bruke er ein privat stikkveg frå bnr. 4 over bnr. 40 og fram mot bnr. 557 der den endar med ein snuplass. Veglengda er om lag 116 meter. Vegen har eitt køyrefelt og er utan fortau. Tomta til den planlagde einebustaden grensar mot snuplassen.

På bakgrunn av synfaring og andre bevis har lagmannsretten som jordskifteretten komme til at fordelane ved inngrepet for saksøklar er større enn ulempene for dei saksøkte.

Saksøkte hevdar at saksøklar ikkje har trong for å kunne nytte Slembevegen då eigedomen, bnr. 557, alt har ein tilkomst over Nordgardsleitet og med enkle endringar i prosjekteringane av planlagd utbyggjing av bnr. 557, som til dømes ved at garasjen til einebustaden vert flytta og /eller at plasseringa av einebustaden vert endra slik den vert plassert lågare i terrenget. Dette vil krevje at det vert gjort ei meir omfattande sprenging av bergknausen som grensar mot bnr. 686 i bakkant av eigedomen. Dersom det ikkje let seg gjere, hevdar saksøkte at det bør vurderast å byggje færre bueningar på tomta. Dei saksøkte gjorde gjeldande at det ikkje var ført bevis for at eigedomen ikkje kunne nyttast dersom det ikkje vart gitt ein rett til å nytte Slembevegen.

Saksøkte har til støtte for sitt syn vist til LG-2014-126101. Men den saka gjaldt spørsmål om vilkåra for å fremje jordskifte etter dagjeldande jordskiftelova § 2 var oppfylt. Vilåret som vart vurdert var om det var vanskeleg å nytte eigedomen på «*ein tenleg måte*». Denne

saka som lagmannsretten har til handsaming er krav etter veglova § 53 og spørsmål er om det vil vere meir til gang for saksøklar å få rett til å nytte vegen enn det vil vere til skade for dei saksøkte. I tillegg skal lagmannsretten peike på at overskjønnsretten er beden om å ta stilling til saksøklar sitt krav om skjønn etter veglova § 53 på bakgrunn av saksøklar sine planar om utbygging. Det er difor desse planane lagmannsretten må halde seg til i den samla vurderinga av om vilkåra for å oreigne etter veglova § 53 er til stades, og ikkje om det er mogleg å nytte eigedomen på andre måtar. I denne vurderinga er det likevel relevant å vurdere om det vil vere mogleg å nytte vegen over Nordgardsleitet.

Slik som einebustaden er planlagd plassert på tomta er det utvilsamt at det vil verte ein betre tilkomst til einebustaden dersom det vert gjeve rett til å nytte Slembevegen enn om den skal gå over Nordgardsleitet. På bakgrunn av det som kom fram på synfaringa og framlagt planteikningar legg lagmannsretten til grunn at dersom einebustaden skal nytte tilkomst via Nordgardsleitet, vil det vere nødvendig å leggje vegen fram til tomta i bakkant mellom planlagd tomannsbustad og mur / skjering mot bnr. 686 som ligg ovanfor eigedomen. Det vil verte nødvendig å flytte planlagd plassering av garasjen og det kan verte nødvendig å trekke einebustaden lengre fram / retning mot sjøen. Det siste kan verte vanskeleg å få til på grunn av lovbestemte grenser om bygging mot sjø. Det vil òg verte nødvendig med meir sprenging mot bnr. 686, noko som vil føre til ein høgare skjering enn den som først var planlagt. Det vil føre til ein risiko for ras og utfordringar knyta til sikring

Ei slik løysing vil påføre tiltakshavar ein større kostnad. I følge eit kjapt overslag gjort av Bulken Maskin AS v/ Nestås kan meirkostnadane berre vere ein stad mellom kr. 60 000 til 75 000. Dette er uklare tal og kun eit estimat. Kor mykje dyrare ei slik løysing vil verte for tiltakshavar er usikkert, men det er ikkje tvilsamt at kostnadane vil auke ved ei slik endring i prosjektet. Ei slik endring vil uansett føre til at bueiningane på tomta, som i utgangspunktet er trong, bratt og ulendt, vil få eit mindre uteareal. Det vil òg kunne føre til at kommunen ikkje ville godta ein endra byggjesøknad som følgje av at det ville verte for lite utearela omkring bustaden og garasjen, og det vil verte ein høgare skjering i strid med føresetnaden om minst moglege skjeringar, jf. møtereferat frå førebels avklaring med kommunen. Det vert vist til vitneforklaringane frå Grimstad og ingeniør Bøe.

Ut frå dette har lagmannsretten komme til at saksøklar har gjodtgjort at det er ein trong for å kunne nytte Slembevegen over bnr. 40 og det vil vere ein fordel for saksøklar om det vert gitt ein rett til å nytte vegen. Det vil samla sett gje ei betre utnytting av bnr. 557 og det vil føre til mindre kostnadar enn om einebustaden sin tilkomst skal gå forbi tomta til tomannsbustaden og ut i vegen over Nordgardsleitet. Det vil òg gjere tilkomsten lettare under anleggsperioden då det vil verte høve til å køyre fram til tomta frå to kantar.

Det neste spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er om det å gje saksøklar rett til å bruke vegen vil vere meir til skade for dei saksøkte, enn til gang for saksøklar si tomt til einebustaden. Skadane og ulempeane må vurderast i lys av skjønnsføresetnadane.

Etter lagmannsretten sitt syn vil ikkje eit innkjøp på den private vegen til saksøkte føre til skadar. Den auka bruken av vegen vil verte minimal. Det er i alt 26 eigarseksjonar som nyttar vegen slik at det vil ikkje føre til særskilt auke i trafikken etter vegen om det kjem til ytterlegare ei buening som skal bruke denne. Det vil ikkje føre til nokon risiko for at det vil komme ytterlegare bueningar som skal nytte vegen, då det ikkje vil vere praktisk mogleg å byggje ut for fleire seksjonar på bnr. 557. Dessutan er det presisert i skjønnsføresetnadane at det berre er einebustaden som skal ha tilkomst til den private vegen. Det er framheva at det vil verte uheldig med tanke på eventuelle transport til og frå sameiga, men det er vanskeleg å sjå kva det i tilfelle skal gå ut på sidan det ikkje er nokon fare for at bnr. 557 sin bruk av vegen vil sperre for dei saksøkte sin bruk. Einebustaden skal ha garasje og parkering inne på tomta. Det vert vist til skjønnsføresetnaden post 1 som seier at det kun gjeld «kjøreadkomst».

Det er òg framheva at det kan vere uheldig med ein vegrett til bnr. 557, som då må kople seg til vegen og slik kan påverke snuplassen. Slik lagmannsretten ser det, kan det like gjerne vere ein fordel for dei 26 seksjonane at det vert lagt til meir vegareal som følgje av bnr. 557 si påkopling til snuplassen som kan nyttast av alle seksjonseigarane i Slembe Terrasse.

Det er frå dei saksøkte si side særleg framheva at vegen er tenkt nytta som anleggsveg under oppføring av alle tre bueningane, og at den ikkje vil tole slik tungtrafikk. Under forhandlinga vart det presisert av saksøklar og tiltakshavar Grimstad, at både vegen over Norgardsleitet og Slembevegen vil verte nytta i anleggsperioden. Dette legg lagmannsretten til grunn slik at ein stor del av anleggstrafikken i samband med oppføring av tomannsbustaden vil gå over Nordgardsleitet. Anleggstrafikken vil difor ikkje verte så omfattande som det jordskifteretten la til grunn.

Det er likevel hevda av dei saksøkte at vegen ikkje vil tole slik tungtransport. Vidare framheva dei saksøkte ein uro for at infrastrukturen til sameiga, som ligg i vegen, kan verte øydelagt. På bakgrunn av bevisføringa legg lagmannsretten til grunn at Slembevegen, som vart anlagt i 1988, vil kunne tole den tungtrafikken som vil vere der i anleggsperioden. Det vert vist til vitneforklaring frå mellom anna Knut Eide om at vegen er sprengt inn i fjell og ligg på sprengingsmasse. Vidare vert det vist til at vegen vart nytta i samband med oppføring av Slembe Terrasse og har sidan vorte nytta av tunge køyrety jamleg som mellom anna bossbilen, utan at vegen har vorte påført skadar.

Skulle det likevel verte skadar på vegen av anleggstrafikken, vil saksøkte måtte erstatte skadane. Dette er tatt inn i skjønnsføresetnaden punkt 4. Dei saksøkte hevdar at det ikkje kjem klart nok fram i skjønnsføresetnadane, noko lagmannsretten er samd i. Difor vert denne føresetnadane presisert slik at det i punkt 4 skal stå: *Eventuelle skader på veien som*

*oppstår i forbindelse med utbyggingen skal utbedres og erstattes av eier av gnr. 182 bnr. 557.*

Ut frå dette har lagmannsretten som jordskifteretten komme til at nytten det vil ha for saksøkar at det vert gitt rett til innkjøp i den private vegen er større enn ulempene det vil ha for dei saksøkte. Overskjønn vert fremja i medhald av veglova § 53. Skjønnsføresetnadane slik som går fram at saksøkar sitt framlegg med tillegget av lagmannsretten si presisering av punkt 4 skal gjelde.

*Erstatning og fordeling av kostnader ved utbetring og vedlikehald.*

Lagmannsretten skal i medhald av veglova § 53 jf. 60 avseie skjønn på vederlaget eigar av gnr. 182 bnr. 557, tom 7 - ein einebustaden, skal betalte for retten til innkjøp i Slembe Terrasse sin private veg over gnr. 182 bnr. 40. Vegen går frå grensa til bnr. 4 og fram til grensa mot bnr. 557, ei strekke på om lag 116 meter.

Jordskifteretten tok utgangspunkt i differanseprinsippet, jf. Rt-1976-150, ved fastsetting av vederlag for innpåkjøp og kom til at det ikkje førte til nokon verdireduksjon for dei saksøkte om ei tomt til einebustad på bnr. 557 fekk rett til å bruke vegen. Vederlaget vart difor sett til kr 0,-. Jordskifteretten har her vurdert vederlag etter prinsippa ved oreigning av grunn. Det er feil. Det er veglova § 53 tredje ledd andre setning som skal nyttast ved fastsetting av vederlag for bruksrett til veg. Der heiter det:

«Jordskifteretten kan fastsette at vederlag for bruksrett til veg som alt ligg der, skal omfatte ein forholdsvis part av utgiftene til anlegg og vedlikehald av vegen. Sak for jordskifterett til fastsetting av slikt vederlag kan krevjast av baa partane.»

Bruken av ordet «kan» tilseier at jordskifteretten har eit val. Til dømes kan vederlag verte sett til ein omsetningsverdi dersom det kan godtgjerast at vegen har ein sjølvstendig marknadsverdi. Som døme vert det vist til GL-2016-105795 med vidare henvisingar. I denne saka har ikkje vegen ein eigne verdi slik at det er ikkje aktuelt i denne saka.

Ei utmåling av vederlag etter differanseprinsippet, som jordskifteretten har gjort, kan vere aktuelt dersom det i samband med retten til å bruke veg og vert oreigna areal til utvidinga av vegen. Men det er heller ikkje aktuelt i denne saka. I denne saka skal lagmannsretten fastsette eit vederlag i samsvar med veglova § 53 tredje ledd andre setning.

Dei saksøkte har lagt fram ei verdivurdering av for vegretten frå Falck Taksering AS som har anslått verdien til kr 150 000. Dersom dette skal vere prisen per bueining vil det seie at anleggskostnadane per løpemeter er i overkant av kr 30 000. Dette blir noko høgt. Til samanlikning vart anleggskostnadane i GL-2016-105795 sett til kr. 1 000 per løpemeter.

Det heiter i verdivurderinga til Falck Takst at denne er vurdert ut frå prinsippet om fordeling av vedlikehaldskostnadar og den enkelte sin brukar sin bruk, samt at bnr. 557 vil bruke heile vegstrekninga. Men dette blir feil då fordeling av vedlikehaldskostnadar skal fastsetast etter ein fordelingsnøkkel i eit eige punkt. Det skal ikkje settast i ein eingongssum. Vidare er det frå saksøkte si side hevda at vederlaget må spegle risikoen for skader og omfatte eventuelle kostnadar til reparasjon. Men dette er tatt inn i skjønnsføresetnadane punkt 4 slik den lyder etter lagmannsretten si presisering, som har tatt omsyn til at saksøklar må erstatte utlegg til utbetring av skader i tilfelle anleggstrafikken i byggjefasen påfører vegen skadar. Ut frå dette er Falck Takst sin takserte verdi for vegretten per bueining for høg.

I eit skriv frå BMA ved Trond Aadnekvam vart det sett fram eit tilbod om tilknytning for veg på kr 56 000 per bueining. Det var vist til dei opphavlege kostnadane ved tilrettelegging med tillegg for prisjustering. Dette er i samsvar med lagmannsretten sitt syn på kva anleggskostnadane på vegstrekka ville vore i dag og kva kostnadane då ville vorte for kvar enkelt bueining. Etter dette vert vederlaget som saksøklar skal betale til dei saksøkte for å kjøpe seg inn på vegen etter beste skjønn sett til kr. 56 000.

Lagmannsretten er òg beden om å fastsette ei fordeling av utbetring og vedlikehaldskostnadar knytt til vegen. Etter lagmannsretten sitt syn vert det umogleg å fordele denne etter bruken til den enkelte seksjonseigar og eigar av bnr. 557 faktisk vil ha av vegen. Sakøkte har vist til at bnr. 557 vil måtte bruke heile vegen då denne bueinga ligg i enden av vegen, noko som skulle tilseie at bnr. 557 må dekke ein høgare del av kostnadar til vedlikehald enn dei andre 26 brukarane. Men fleire av seksjonseigarane vil måtte køyre til enden av vegen for å snu. Det vert vist til at saksøkte si utgreiing om at vegen er så smal at fleire av brukarane av vegen, som til dømes ambulanse, må køyre til enden av vegen og snu der. Til dette kjem at nokre av seksjonseigarane nyttar ein del av vegen til parkeringsplass noko bnr. 557 ikkje skal gjere. Det vert difor umoglege å gjere ei fordeling etter antatt bruk. Ut frå dette vert fordeling av utbetnings- og vedlikehaldskostnadar fordelt etter høvesvis eigardel som for bnr. 557 vert sett til 1/27.

#### *Sakskostnadar.*

Saksøkt har lagt ned krav på dekning av saka sin kostnadar ved overskjønnet. Desse skal dekkast av saksøklar, jf. 53. Saksøkte sin prosessfullmektig, advokat Erland, har lagt fram ei kostnadsoppgåve på i alt kr. 208 857. Av dette er kr. 154 450 honorar til prosessfullmektig. I tillegg kjem meirverdiavgift med kr 38 612,-. I tillegg omfattar kostnadsoppgåva utlegg til sakkunnige vitne med i alt kr. 15 795,-. Overskjønnsretten vurderer kostnadane som nødvendig og rimelege. Saksøklar har ikkje sett fram innvendingar mot kostnadsoppgåva, som etter dette vert lagt til grunn.

**SLUTNING**

1. Overskjønnet vert fremja
2. Eigar av gnr. 182 bnr. 557 vert gjeve vegrett for ein einebustad i samsvar med skjønnsføresetnadane over den delen av Slembevegen som ligger på gnr. 182, bnr. 40 i Bergen mot å betale eit vederlag på 56 000 – femtisekstusen- kroner.
3. Saksøklar skal ta del i kostnadar ved utbetring og vedlikehald av vegen med 1/27.
4. Saksøklar dekker saksøkte sine kostnadar med overskjønnet med 208 257 – tohundreogåttetusetohundreogfemtisju – kroner.
5. Sakasøklar betaler lagmannsretten sitt gebyr og utlegg til skjønnsmedlem etter særskilt oppgåve fastsett av lagmannsretten.

Retten heva

Vigdis Bygstad

Per Magne Skaar

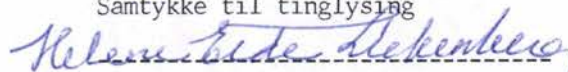

Geir Olav Stenhjem

Dokument i samsvar med signert original.

Siv Dyrkolbotn

Bergen 3/7-2023

Samtykke til tinglysing

Helene Eide Liebenberg  
gnr. 182 bnr. 557 i Bergen  
fnr. 010741 

## Rettleiing om overprøving av skjønn

### KRAV OM OVERSKJØNN TIL LAGMANNSRETTE

#### **Du har rett til å be om å få overprøvd skjønnet**

Dersom tingretten eller jordskifteretten har avsagt eit skjønn som du meiner er feil, kan du be om at lagmannsretten overprøver skjønnet. (Det kallast å krevje overskjønn)

Fristen for å krevje overskjønn er éin månad rekna frå det tidspunktet avgjerda i tingretten eller jordskifteretten blei forkynt (gjort kjent) for deg.

#### **Slik krev du overskjønn**

Dersom du har advokat, er det advokaten som krev overskjønn. Kravet blir då fremma skriftleg for den retten som har avsagt underskjønnet. Dersom du er sjølvprosederande (ikkje har advokat), kan du krevje overskjønn munnleg. I så fall må du kontakte retten i god tid før fristen går ut for å avtale oppmøtetidspunkt. Retten kan tillate at prosessfullmektigar som ikkje er advokatar, krev overskjønn munnleg.

Når du krev overskjønn, må du spesifisere:

- kva for ein lagmannsrett som skal overprøve skjønnet
- namn og adresse på partar, partsrepresentantar og prosessfullmektigar
- kva for eit skjønn du ønskjer å få overprøvd
- om det er heile skjønnet eller berre delar av det du vil få overprøvd
- kva du meiner er feil ved skjønnet
- kvifor du meiner du har rett til å krevje overskjønn

Dersom saka di gjeld eit samla krav på under 250 000 kroner, må lagmannsretten samtykkje til å behandle saka. Når lagmannsretten vurderer å gi samtykke, tar retten omsyn til kva saka gjeld, kva behov partane har for å overprøve skjønnet, og om han finn manglar ved skjønnet eller saksbehandlinga.

Lagmannsretten kan i alle tilfelle nekte deg overskjønn dersom han kjem til at det er klart at kravet ditt openbert ikkje vil føre fram.

### ANKE AV OVERSKJØNN TIL HØGSTERETT

#### **Når kan du anke overskjønnet til Høgsterett?**

Eit overskjønn frå lagmannsretten kan du berre anke til Høgsterett dersom du meiner det er feil i rettsbruken (at lova er tolka feil) eller feil i saksbehandlinga. Anken skal fremjast skriftleg for lagmannsretten.

Ankefristen er éin månad rekna frå overskjønnet blei forkynt (gjort kjent) for deg. Behandling av anke over overskjønn krev alltid samtykke frå ankeutvalet i Høgsterett. For å bli behandla i Høgsterett må anken gjelde spørsmål som har betydning utover saka di, eller det må liggje føre andre særlege grunnar.

#### **Gebyr**

Den som krev overskjønn for lagmannsretten eller ankar til Høgsterett, må betale behandlingsgebyr. Du kan få meir informasjon om gebyret frå domstolen.

#### **Aktuelt regelverk**

- Reglane for overskjønn finn du i skjønnsprosesslova §§ 32-39.
- Reglane for anke av overskjønn til Høgsterett finn du i tvistelova kapittel 30.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006961	28.01.2025	1501250020

---

## Om dokumentet

### Ident

2013/182281/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
885 082 912  
org.nr./fødselsnr.

### Erklæring om vei, vann og avløp

Helene Eide Liebenberg, pnr. 010741 [redacted] eller den som til enhver tid eier gnr. 182, bnr. 557 i Bergen kommune gis herved rett til å knytte seg til eksisterende vei-, vann- og avløpsanlegg på eiendommen gnr. 182, bnr. 703 i Bergen kommune. Det skal ikke betales vederlag for denne retten, men eier av eiendommen gnr. 182, bnr. 557 i Bergen kommune dekker en forholdsmessig del av kostnadene knyttet til legging av avløpsledningen til Byggmester Asbjørn Hitland As, org. nr. 966 742 178. Plikten til å betale denne kostnaden utløses ved tilknytning.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 182, bnr. 703 i Bergen kommune

Bergen, den

12. februar 2013



Doknr: 182281 Tinglyst: 04.03.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Helene Eide Liebenberg

Helene Eide Liebenberg, pnr. 010741 [redacted]

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 182, bnr. 703

Rett kope  
Paul Vei  
PAUL Vei

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006959	28.01.2025	1501250020

---

## Om dokumentet

### Ident

2023/755577/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Harris Advokatfirma AS		 Doknr.: 755577 Tinglyst: 13.07.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 4115 Sandviken		
Postnummer: 5835	Poststed: Bergen	
Fødselsnr./Org.nr. 921 027 583	Ref.nr. 12593502	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Knut Kristian Eide	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 140645 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601	Bergen	182	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4601	Bergen	182	557		
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Rett kopi bekrefte

HARRIS ADVOKATFIRMA AS



<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
<p>Gnr. 182, bnr. 557 har vegrett over gnr. 182, bnr. 4 frem til offentlig vei ved gnr. 182, bnr. 666.</p> <p>Gnr. 182, bnr. 557 deltar i utbedring og vedlikeholdet av veien etter bruken. Gnr. 182, bnr. 557 er ansvarlig for skade dette bruket måtte påføre vegen og/eller infrastruktur som ligger i veglegemet.</p> <p>Gnr. 182, bnr. 557 har rett til å overføre veirett til fradelte bruk.</p> <p>Det samtykkes til tinglysing av overnevnte utbedrings- og vedlikeholdsansvar på gnr. 182 bnr. 557 i Bergen:</p> <p><i>Helene Eide Liebenberg</i></p> <p>Helene Liebenberg - fnr. 010741 [REDACTED]        gnr. 182 bnr. 557 i Bergen</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Bergen , 28.06.2023	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

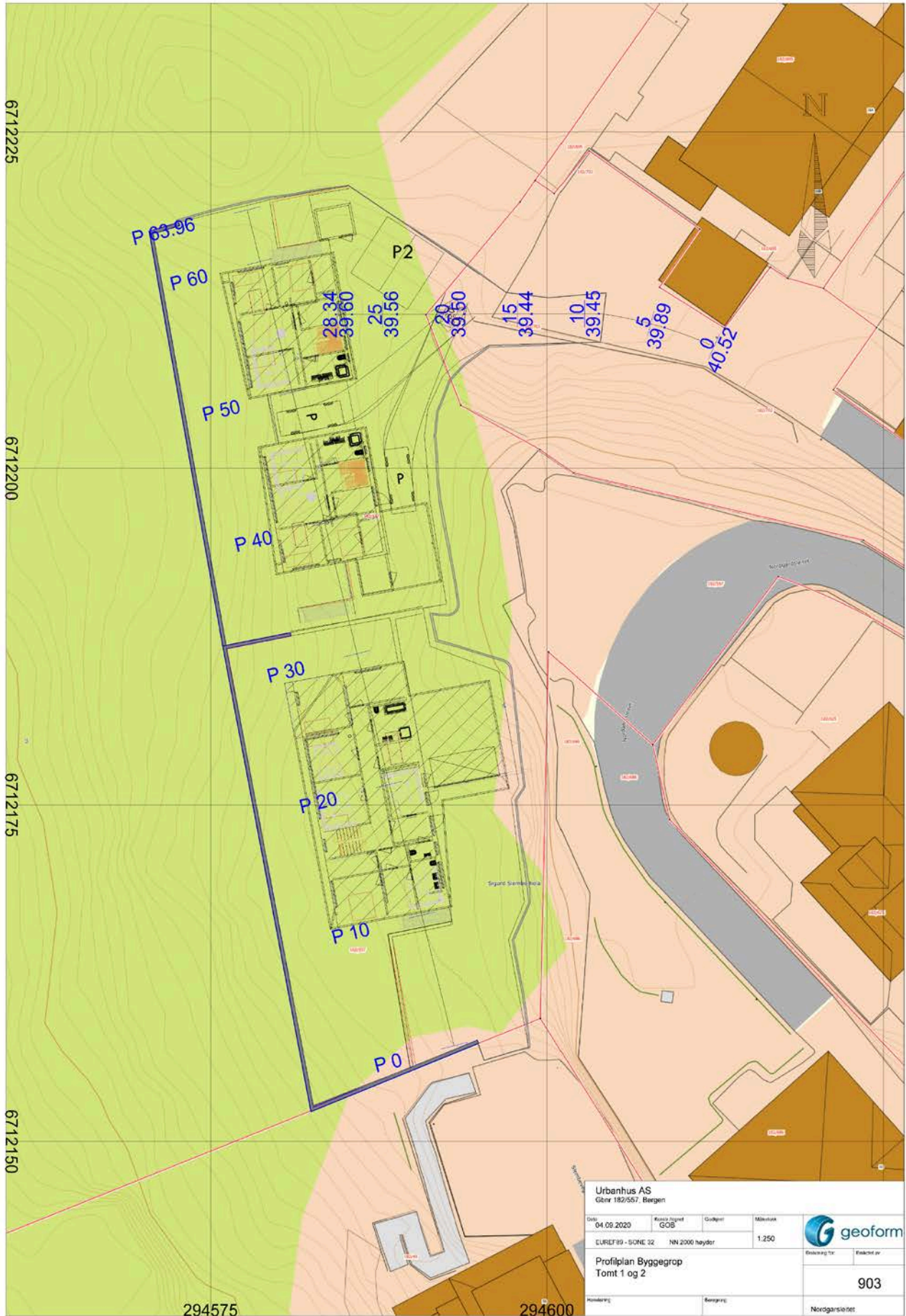
**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Dato: 28.06.23

Knut K. Eide



6712225

6712200

6712175

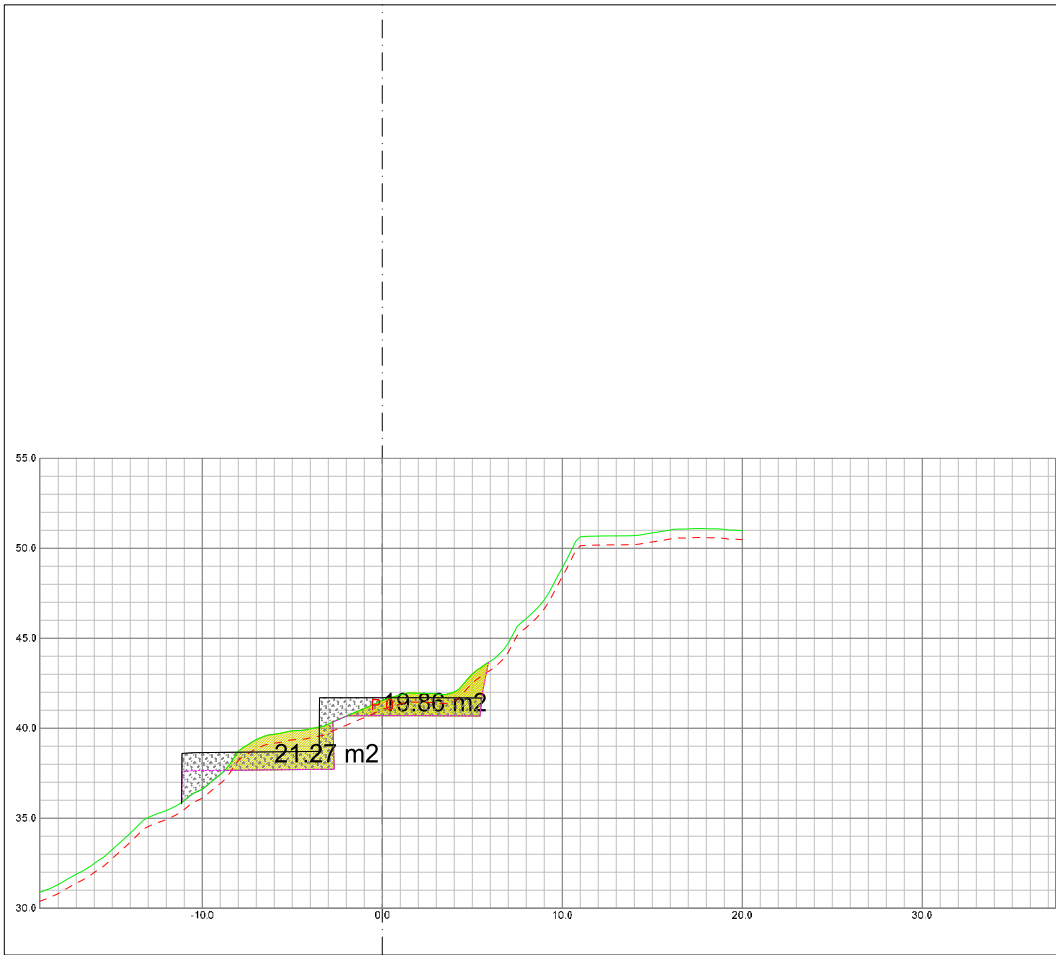
6712150

294575

294600

Urbanhus AS Gtne 182/557, Bergen			
Dato	Kartlagt	Gulvfl	Målestokk
04.08.2020	GOB		1:250
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder	
Profilplan Byggegrupp Tomt 1 og 2			Blått og hvitt
			903
Hordaland		Bergens	
Norgekartet			





### LAGTYPER

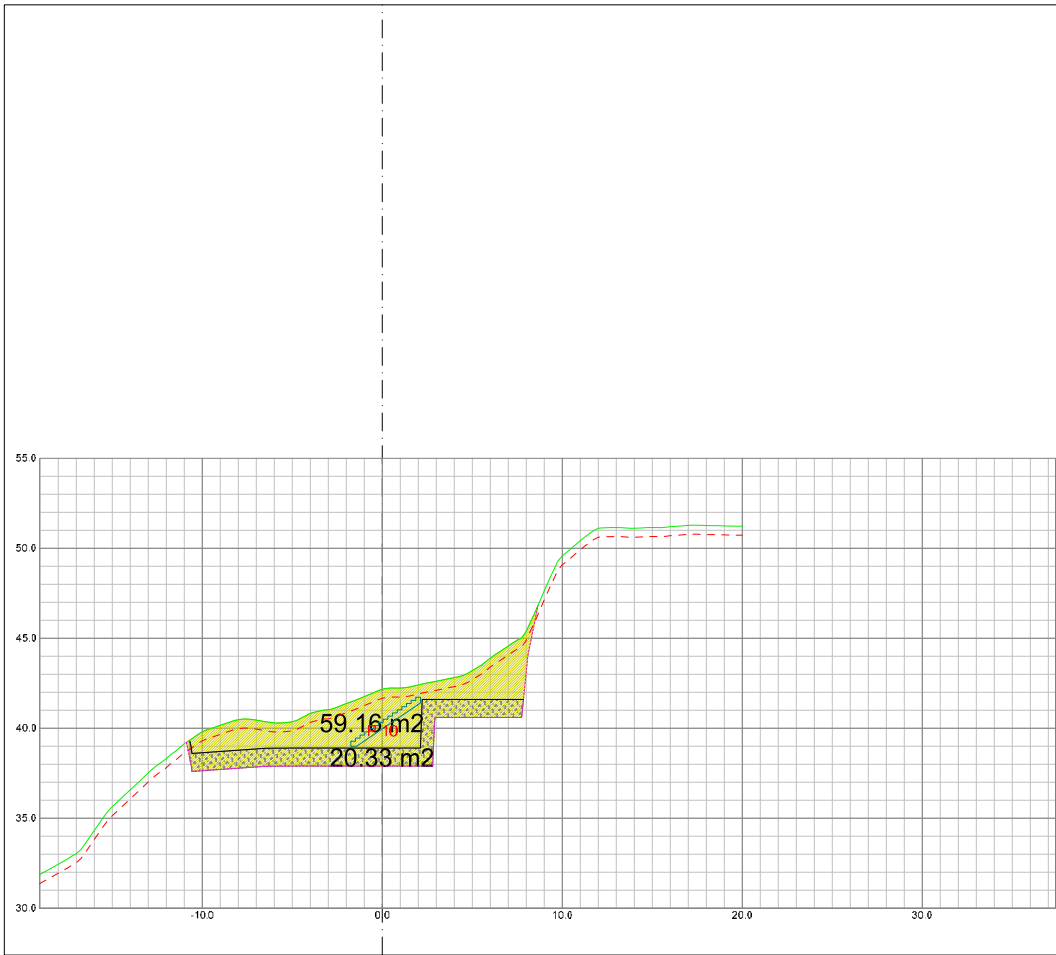
- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktjst
- Av.snitt 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snitt 40012350: Vegmessige anlegg
- Av.snitt 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snitt 319870005: ItcSlab
- Av.snitt 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snitt 319870010: ItcWindow
- Av.snitt 319870012: ItcDoor
- Av.snitt 319870013: ItcFurnishingElement

### MASSETYPER

Masserapport for: SRI@asis\_felles.sfi  
Standard: NS3420

- G13.211  
Profil Rå mengde  
0.000 19.837 m²
- F51.11  
Profil Rå mengde  
0.000 21.269 m²

Urbanhus AS Gsm: 182557, Bergen			
Dato: 04.09.2020	Prosjekt: GCB	Client: GCB	Skala: 1:200
ELREFB: SCME 32		NN 2000 høyder	
Tverrprofiler byggegrupp Eneblig og Tomtebeleg			304
NorskByg			NorskByg



### LAGTYPER

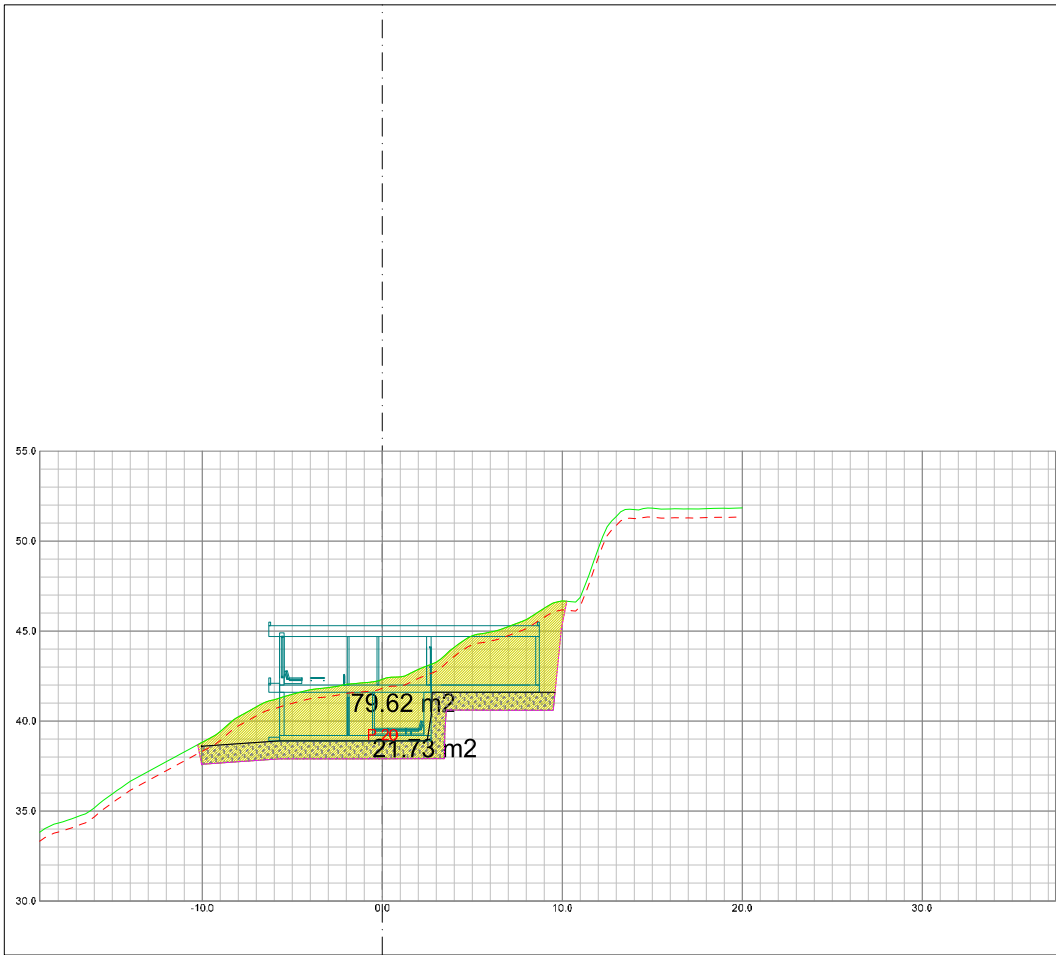
- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktør
- Av.snit 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snit 40012350: Vegvesege anlegg
- Av.snit 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snit 319870005: ItcSlab
- Av.snit 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snit 319870010: ItcWindow
- Av.snit 319870012: ItcDoor
- Av.snit 319870013: ItcFurnishingElement

### MASSETYPER

Masserapport for: SRI@asis\_felles.sfi  
Standard: NS3420

- G13.211  
Profil: Rå mengde  
10.000 58.164 m2
- F51.11  
Profil: Rå mengde  
10.000 20.327 m2

Urbanshus AS Gsm: 182557, Bergen			
Dato: 04.09.2020	Prosjekt: GCB	Client: GCB	Skala: 1:200
Tverrprofiler byggegrupp Enebygg og Tomtebygg			304
Norge			Norge



### LAGTYPER

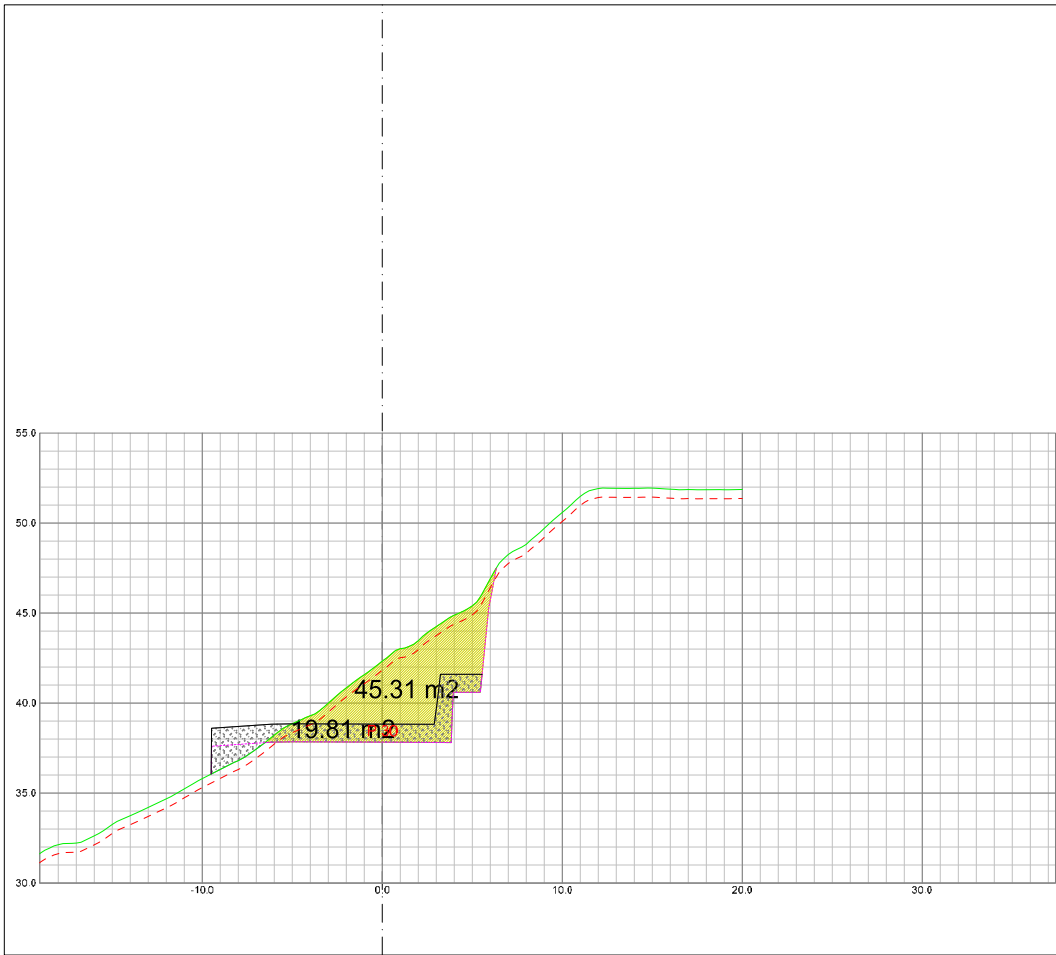
- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktør
- Av.snit 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snit 40012350: Vegveside.anlegg
- Av.snit 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snit 319870005: ItcSlab
- Av.snit 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snit 319870010: ItcWindow
- Av.snit 319870012: ItcDoor
- Av.snit 319870013: ItcFurnishingElement

### MASSETYPER

Masserapport for: SRI@asis\_felles.sfi  
Standard: NS3420

- G13.211  
Profil\_Rå\_mengde  
20.000 79.623 m2
- F51.11  
Profil\_Rå\_mengde  
20.000 21.728 m2

Urbanhus AS Gsm: 182557, Bergen				
Dato: 04.09.2020	Prosjekt: GCB	Client: Elvefoss	Skala: 1:200	
Tverrprofiler byggegrupp Enebelig og Tomtebelig				304
Revusjon:      Beskrivelse:				Norgeprosjekt



### LAGTYPER

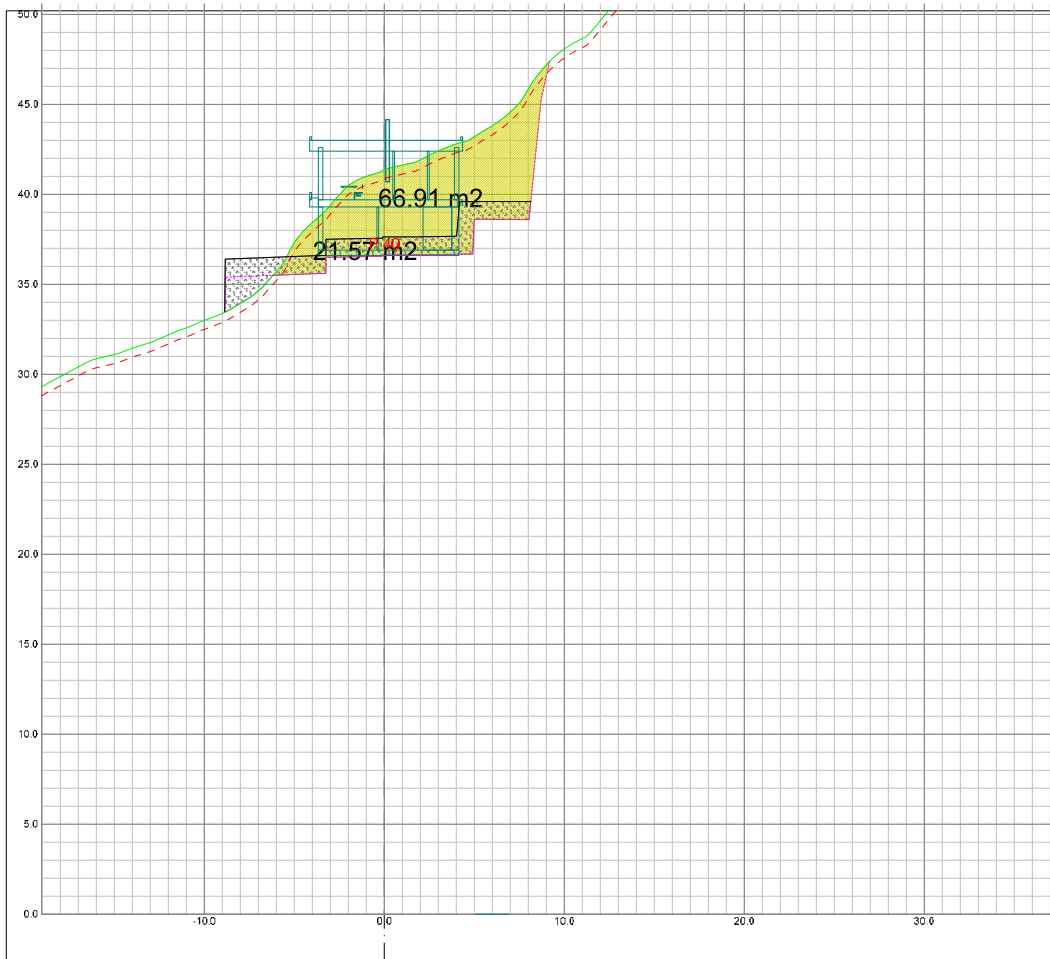
- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktør
- Av.snitt 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snitt 40012350: Vegvesege anlegg
- Av.snitt 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snitt 319870005: ItcSlab
- Av.snitt 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snitt 319870010: ItcWindow
- Av.snitt 319870012: ItcDoor
- Av.snitt 319870013: ItcFurnishingElement

### MASSETYPER

Masserapport for: SRIbasis\_felles.sfi  
Standard: NS3420

- G13.211  
Profil Rå mengde  
30.000 45.307 m<sup>2</sup>
- F51.11  
Profil Rå mengde  
30.000 19.813 m<sup>2</sup>

Urbanhus AS Gsm: 182557, Bergen			
Dato: 04.09.2020	Prosjekt: GCB	Client: GCB	Skala: 1:200
ELREFB: SCME 32		NN 2000 høyder	
Tverrprofiler byggegrupp Enebølg og Tomanebølg			Etasert nr: <b>304</b>
Navn: [ ]			Navn: [ ]
Norwegian			



### LAGTYPER

- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktar
- Av.snit 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snit 40012350: Vegmessige anlegg
- Av.snit 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snit 319870005: ItcSlab
- Av.snit 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snit 319870010: ItcWindow
- Av.snit 319870012: ItcDoor
- Av.snit 319870013: ItcFurnishingElement

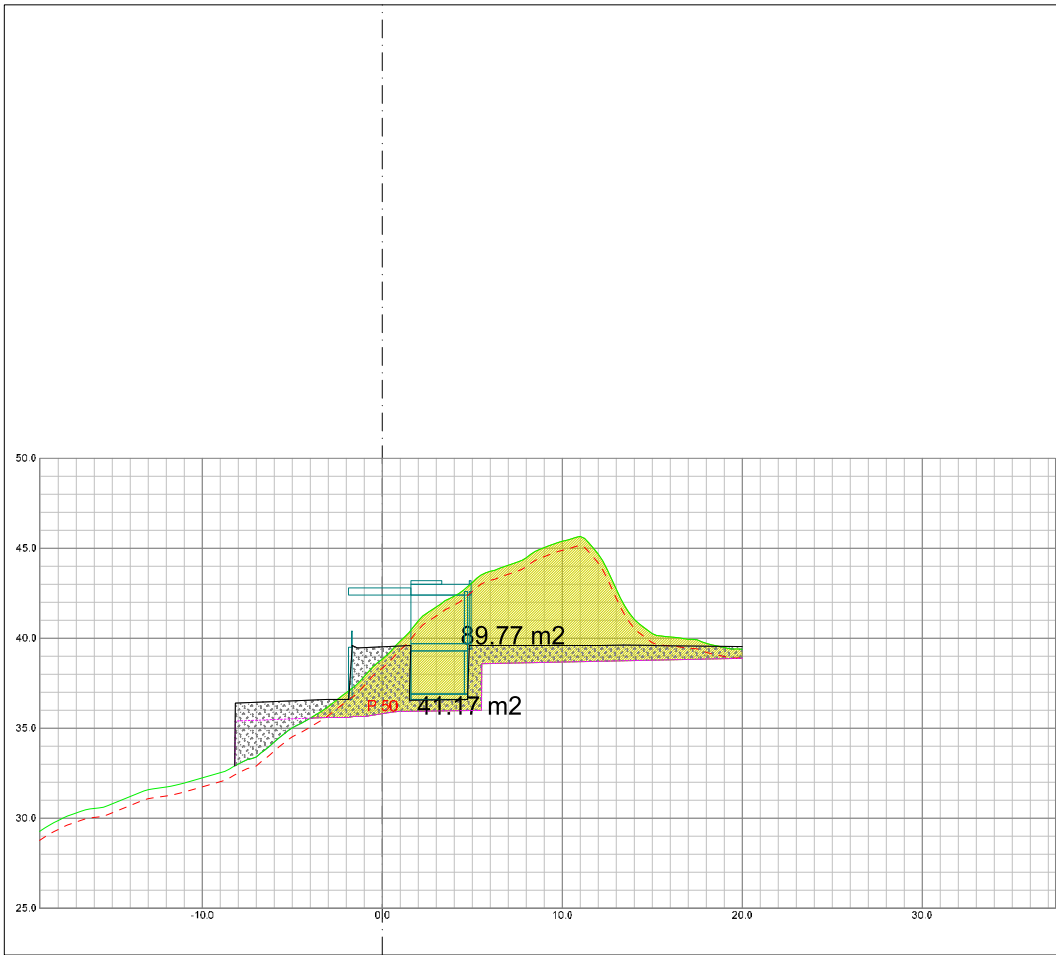
### MASSETYPER

Masserapport for: SRI@asis\_felles.sif  
Standard: NS3420

G13.211	Profil_Rå mengde	40.000	66.907 m2
F51.11	Profil_Rå mengde	40.000	21.567 m2

Urbanhus AS  
Gsm: 182557, Bergen

Ett:	Dato:	Prosjekt:	Client:	Skala:		
ELREFB	04.09.2020	SCME 32	NN 2000 Høyder	1:200		
Tverrprofiler byggegrupp					Etasje nr:	304
Enebolig og Tomteareal					Etasje nr:	
Nettutvalg					Norwegian	



### LAGTYPER

- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktør
- Av.snitt 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snitt 40012350: Vegvesege\_anlegg
- Av.snitt 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snitt 319870005: ItcSlab
- Av.snitt 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snitt 319870010: ItcWindow
- Av.snitt 319870012: ItcDoor
- Av.snitt 319870013: ItcFurnishingElement

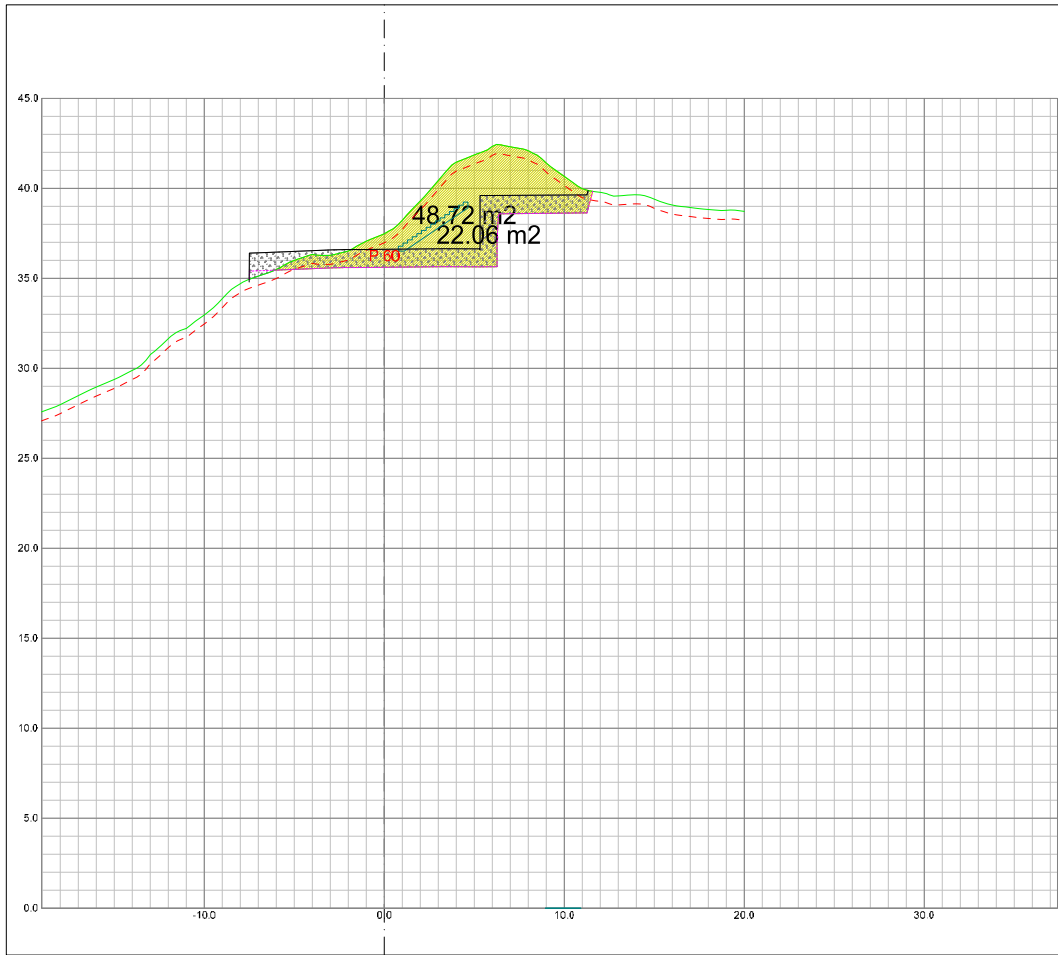
### MASSETYPER

Masserapport for: SRI@asis\_felles.sfi  
Standard: NS3420

- G13.211  
Profil: Rå mengde  
50.000 89.773 m²
- F51.11  
Profil: Rå mengde  
50.000 41.169 m²

Urbanhus AS  
Gsm: 182557, Bergen

Dato: 04.09.2020	Prosjekt: GCB	Client: GCB	Skala: 1:200	
ELREFB: SCME 32	NN 2000	Hayler		
Tverrprofiler byggegrupp				304
Enebygg og Tomsnebbelg				
Norge				Norge



### LAGTYPER

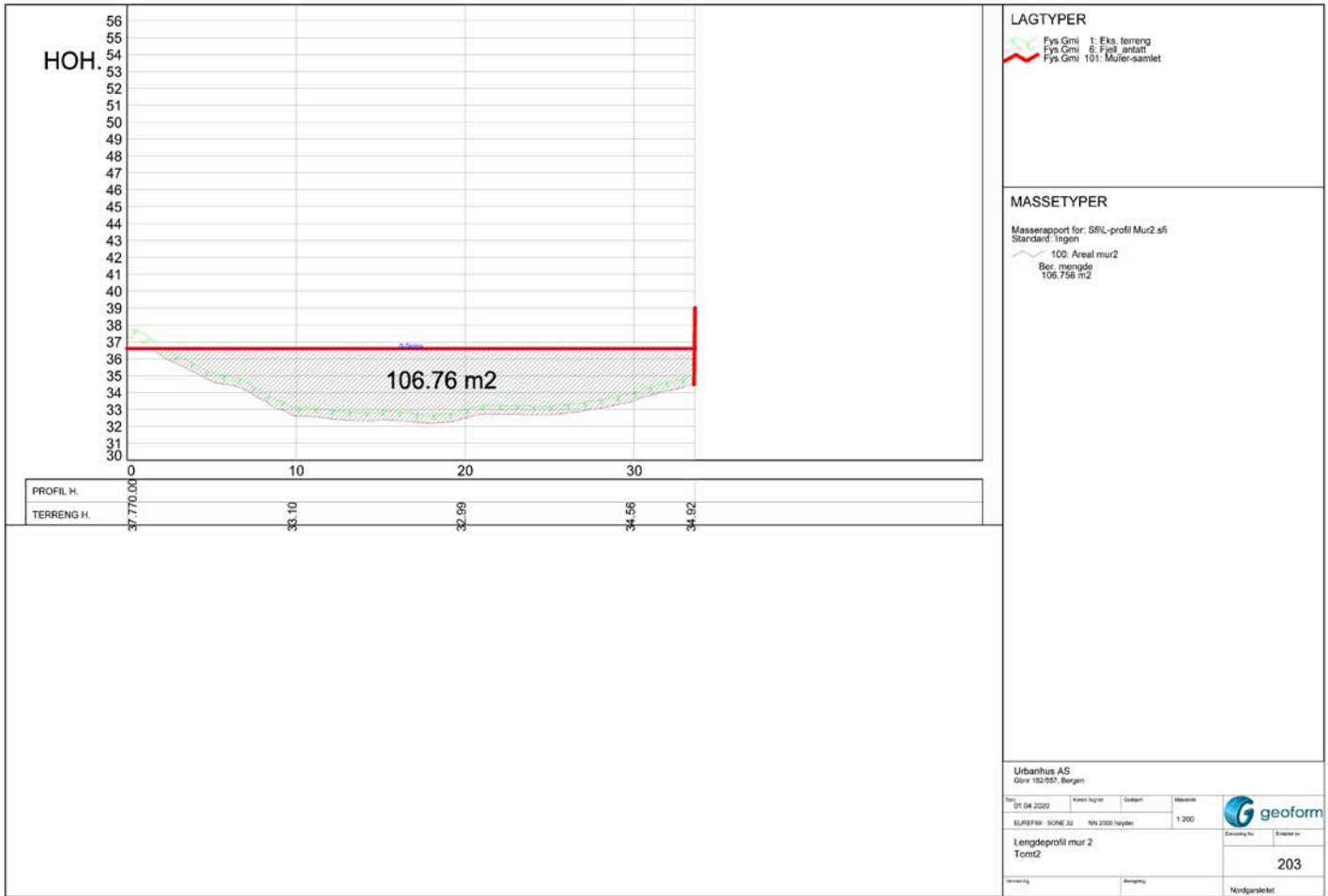
- Teo.Gmi 0: Overflate
- Teo.Gmi 2: Dypsprengning
- Fys.Gmi 1: Hyclestat\_2018
- Fys.Gmi 6: Fjell\_aktiøt
- Av.snitt 0: Snitt fra 3D modell
- Av.snitt 40012350: Vegvesege anlegg
- Av.snitt 319870004: ItcBuildingElementProxy
- Av.snitt 319870005: ItcSlab
- Av.snitt 319870008: ItcWallStandardCase
- Av.snitt 319870010: ItcWindow
- Av.snitt 319870012: ItcDoor
- Av.snitt 319870013: ItcFurnishingElement

### MASSETYPER

Masserapport for: SRI@asis\_felles.sfi  
Standard: NS3420

- G13.211  
Profil Rå mengde  
60.000 48.717 m²
- F51.11  
Profil Rå mengde  
60.000 22.064 m²

Urbanhus AS Gsm: 182557, Bergen			
Dato: 04.09.2020	Prosjekt: GCB	Skala: 1:200	Blattnr: 304
Tverrprofiler byggegrupp Enebygg og Tomsnebbellg			Blattnr. 304
Nettverksnr: 304			Nordgata 10





Prosjektfil:  
Prosjektinfo.:

## Masserapport Nordgardsleitet

NS3420	G13.211	F51.11
Beskrivelse		
Massetype-ID:	3: Sprengning	6: Fylling stein
Beregningstype:	Volum	Volum
Enhet:	m3	m3
0.0	99	106
10.0	592	203
20.0	796	217
30.0	453	198
40.0	669	216
50.0	898	412
60.0	340	154
64.0	65	30
<b>Totalt:</b>	<b>3912</b>	<b>1536</b>
<b>Skaleringsfaktor:</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Total skalert:</b>	<b>3912</b>	<b>1536</b>
<b>Konverteringsenhet:</b>	<b>m3</b>	<b>m3</b>

## Lagnavn

Gemini Teoretisk  
Gemini Teoretisk  
Gemini Fysisk  
Gemini Fysisk

0: Overflate  
2: Dypsprengning  
1: Høydedata\_2018  
6: Fjell\_antatt

# 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

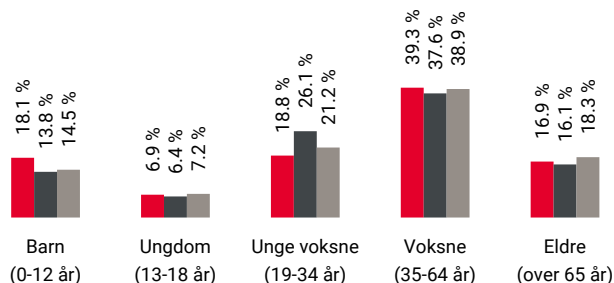
Veldig bra 86/100



## 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




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


## 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

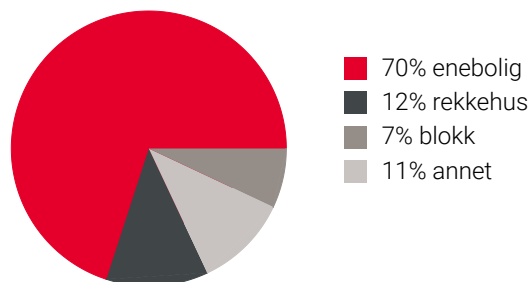
 Salhus idrettsplass 15 min   
Fotball, friidrett 1.1 km

 Mjølkeråen skole (barnetrinnet) 23 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km

 EVO Toppe 25 min 

 Max Fitness Salhusvegen 4 min 

## Boligmasse

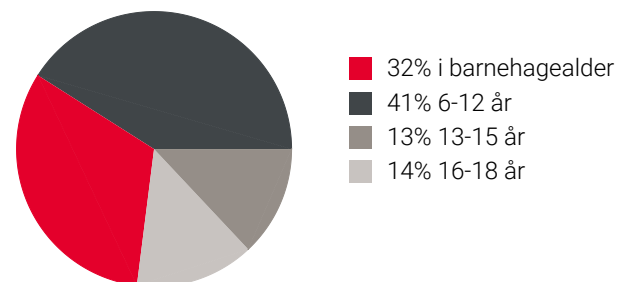


## Varer/Tjenester

 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

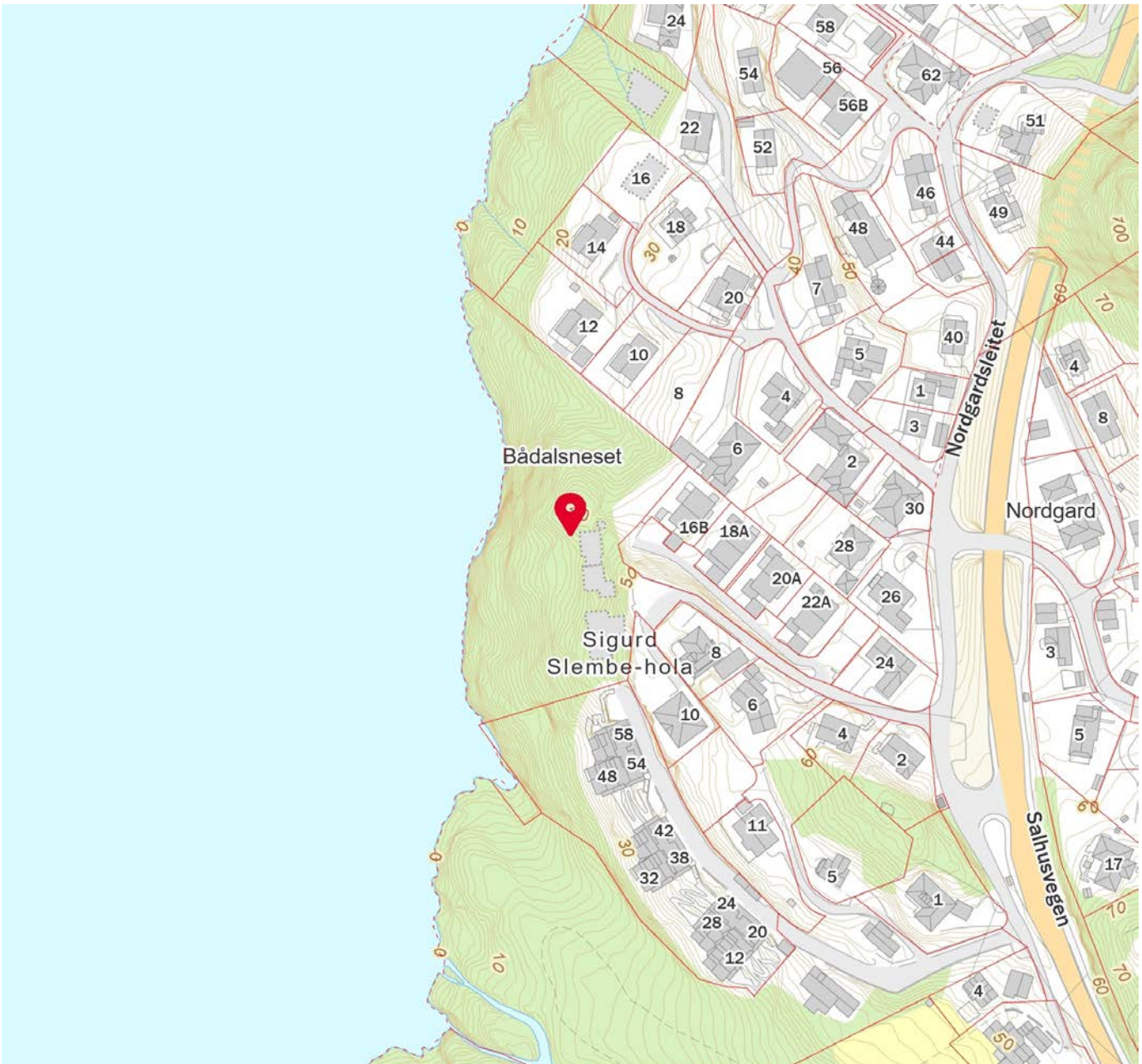
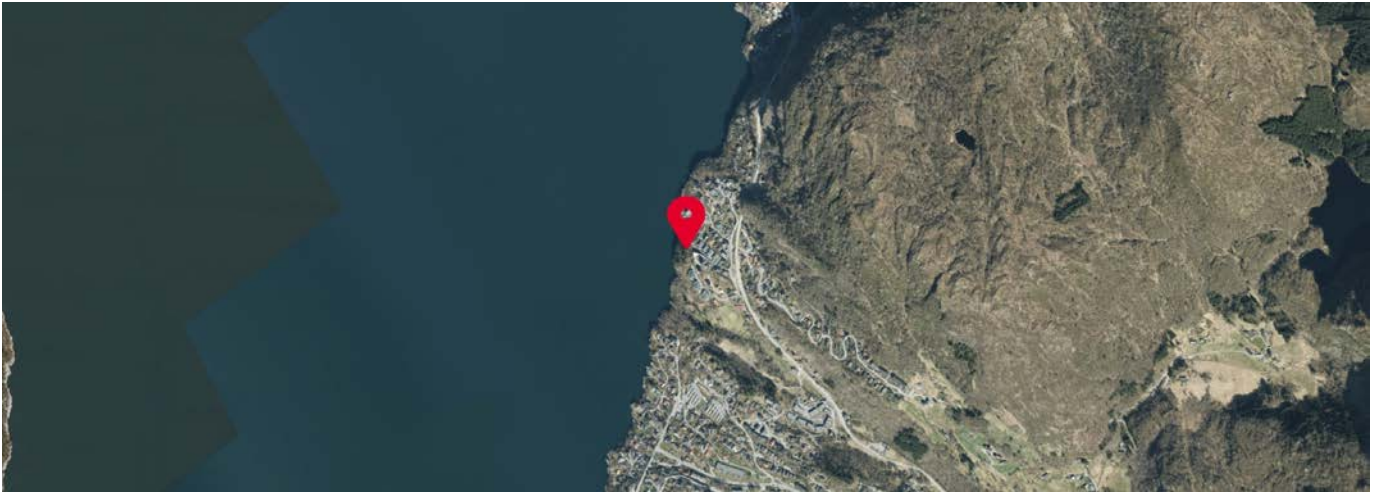


0% 46%

 Kistebakkane/Nordgard  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

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





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nordgardsleitet  
5137 MJØLKERÅENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jørn Tage HereideTelefon: 992 51 465  
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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