DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Grimseiddalen 88

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.: 1

Prosjektnavn: Helge Hansen

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
98	267	0	0

Kommune BERGEN

Adresse Grimseiddalen 88 , 5239 RÅDAL NO

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Prosjektering av bolighus.	1	930095885 Byggraad Bergen AS	Rammesøknad, 18.06.2025	☑

Ansvarlig søker

Navn	BYGGRAAD BERGEN AS
Organisasjonsnummer	930095885
Tiltaksklasse	1

Signert av

IVAR SOLHEIM på vegne av BYGGRAAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
Gjennomføringsplan	Gjennomføringsplan	Underskjema (sendes med søknaden)
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon.pdf	Søknad om dispensasjon
Nabovarsel	Nabovarsel-1-20250503-1326.pdf	Nabovarsel 03.05.2025 13:26
KvitteringNabovarsel	Kvittering-for-nabovarsel-1-20250503-1326.pdf	Kvittering-for-nabovarsel 03.05.2025 13:26
Situasjonsplan	Basiskart 1-500 12.06.25_000831.pdf	Basiskart 1-500 12.06.25_000831
TegningNyFasade	Fasader sør og nord rev. A 1-100 A3.pdf	Fasader sør og nord rev. A 1-100 A3
TegningNyFasade	Fasader øst og vest rev. A 1-100 A3.pdf	Fasader øst og vest rev. A 1-100 A3
TegningNyPlan	Plan 1. etasje rev. A 1-100 A3.pdf	Plan 1. etasje rev. A 1-100 A3
TegningNyPlan	Plan 2. etasje rev. A 1-100 A3.pdf	Plan 2. etasje rev. A 1-100 A3
TegningNyttSnitt	Snitt B-B rev. A 1-100 A3.pdf	Snitt B-B rev. A 1-100 A3
TegningNyttSnitt	Snitt og terrengprofil rev. A 1-100 A3.pdf	Snitt og terrengprofil rev. A 1-100 A3
AndreRedegjoerelser	GRIMSEIDDALEN 88 - Foto.pdf	GRIMSEIDDALEN 88 - Foto
Folgebrev	Følgebrev.pdf	Følgebrev
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Byggraad Bergen AS.pdf	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Byggraad Bergen AS.pdf
TiltakshaverSignatur	Tiltakshavers_samtykke_8cc53e25-1cc0-44d2-a830-6beb4a03b4d6.pdf	Tiltakshavers_samtykke_8cc53e25-1cc0-44d2-a830-6beb4a03b4d6.pdf

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

18.06.2025 08:45:31 AR686485632

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
98	267	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommunenummer	4601
Adresse	Grimseiddalen 88, 5239 RÅDAL

Foretak

Navn	Byggraad Bergen AS
Telefon	90516417
Mobiltelefon	90516417
E-postadresse	ivar.solheim@byggraad.no
Adresse	Fleslandsvegen 235 A, 5258 BLOMSTERDALEN
Kontaktperson	Ivar Solheim
Organisasjonsnummer	930095885

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Prosjektering av bolighus.
Tiltaksklasse	1

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Rammetillatelse

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Nei

Ansvarlig Søker

18.06.2025 08:45:31 AR686485632

Navn	BYGGRAAD BERGEN AS
Kontaktperson:	Ivar Solheim
Telefon:	90516417
Mobiltelefon:	90516417
E-postadresse	ivar.solheim@byggraad.no
Organisasjonsnummer	930095885

18.06.2025 08:45:31 AR686485632

Erklæring

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

Signert av

IVAR SOLHEIM på vegne av BYGGRAAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

18.06.2025 08:45:31 AR686485632

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Prosjektnavn: Helge Hansen

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
98	267	0	0

Kommune BERGEN

Adresse Grimseiddalen 88, 5239 RÅDAL

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Helge Hansen

Telefon: 95817934

95817934

E-postadresse: h.hansen@alvheim-hansen.no

Adresse: Grimseiddalen 109, 5239 RÅDAL

ANSVARLIG SØKER

Navn: BYGGRAAD BERGEN AS

Telefon: 90516417

E-postadresse: Ivar.solheim@byggraad.no

Adresse: Fleslandsvegen 235 A , 5258 BLOMSTERDALEN

Organisasjonsnummer: 930095885

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Kontaktperson:

Navn:	Ivar Solheim
Telefon:	90516417
	90516417
E-postadresse:	ivar.solheim@byggraad.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 (Plankrav) og § 31 (Landbruks-, natur-, og friluftsområder). Årsaken til dispensasjonssøknaden er planer om å rive eksisterende bygg på 98/267, og erstatte det med nytt bolighus.

REDEGJØRELSE:
Se vedlagte følgebrev.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

KPA § 3 og KPA § 31.

Begrunnelse

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplanens arealdel 2018-2030. PlanID65270000. Vedtatt 19.06.2019.
Reguleringsformål	Landsbruks-, natur-, og friluftsområde.

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Tiltaket berører ikke nye vanninstallasjoner

AVLØP

Tilknytning Bygningen skal ikke ha innlagt vann

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

19.06.2025 11:17:48 AR686719908

Tiltakshavers samtykke til byggeplaner

19.06.2025 10:51:54 AR686711576

Navn på ansvarlig søker: BYGGRAAD BERGEN AS

Navn på tiltakshaver: Helge Hansen

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Gjelder eiendom/byggested

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
98	267	0	0
Bygningsnr.	**Bolignr.**		

Som tiltakshaver har du:

- Hovedansvaret for det som skal bygges.
- Ansvar for å finne en ny ansvarlig søker hvis den du har ikke lenger skal ha ansvaret for byggesaken din.
- Ansvar for å betale byggesaksgebyr til kommunen.
- Ansvar for å iverksette uavhengig kontroll dersom dette kreves.

☑ Jeg har lest byggesøknaden med vedlegg, og samtykker til at ansvarlig søker kan sende byggesøknaden videre til kommunen for saksbehandling.

SIGNERT AV

HELGE HANSEN på vegne av HANSEN HELGE

Dette dokumentet er signert elektronisk

19.06.2025 10:51:54 AR686711576

Filvedlegg:

- Basiskart 1-500 12.06.25_000831.pdf
- Fasader sør og nord rev. A 1-100 A3.pdf
- Fasader øst og vest rev. A 1-100 A3.pdf
- Plan 2. etasje rev. A 1-100 A3.pdf
- Plan 1. etasje rev. A 1-100 A3.pdf
- Snitt og terrengprofil rev. A 1-100 A3.pdf
- Snitt B-B rev. A 1-100 A3.pdf
- Følgebrev.pdf
- Søknad om dispensasjon.pdf
- Forhandsvisning_de73d4f0-dd18-481a-8fa7-733f68f93004.pdf
- GRIMSEIDDALEN 88 - Foto.pdf
- Kvittering-for-nabovarsel-1-20250503-1326.pdf
- ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Byggraad Bergen AS.pdf
- Nabovarsel-1-20250503-1326.pdf

BYGGRAAD BERGEN AS

PROSJEKTERING – BYGGTEKNISK KONSULENT - BYGGESØKNADER

Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 BERGEN

Plaka, 18.06.2025

Vedr.: SØKNAD OM DISPENSASJON 98/267, GRIMSEIDDALEN 88. ORIENTERING OM SAKEN.

Vi presiserer at det i denne søknaden kun er **dispensasjonen som skal behandles**. Etter avtale med Sylvi Søvik Wathne, kan vi levere søknaden i form av rammesøknad, men at administrasjonen kun behandler den delen som gjelder dispensasjon fra bestemmelsene nevnt i vedlagte dispensasjonssøknad.

Vi benytter et program utviklet av EG Holte i forbindelse med utarbeidelse av søknader. I dette programmet er det ikke lagt til rette for kun utarbeidelse av søknad om dispensasjon. Av hensyn til dokumentasjon, sporbarhet og kvalitetssikring, ønsker vi likevel å benytte programmet. Dette er bakgrunnen for at søknaden leveres som rammesøknad.

Sylvi Søvik Wathne påpekte viktigheten av at vi uttrykkelig opplyser om at det kun er dispensasjonen som skal behandles. Tiltakshaver skal dermed ikke belastes med andre gebyrer enn det som er relatert til behandling av dispensasjonssøknaden.

For at saksbehandler lettere skal danne seg et overblikk over det totale tiltaket, har vi valgt å presentere tegninger som viser planlagt bygg.

Nabovarslene ble sendt ut 3. mai. Vi kan bekrefte at vi ikke har mottatt noen merknader. Ved utsendelse av nabovarsler, var det vist er utbygg på sørsiden av det planlagte bygget. Tiltakshaver har i ettertid bestemt at det viste utbygget tas ut av planene.
Ettersom tiltaket er redusert i størrelse, og at vi ikke har mottatt noen merknader, har vi unnlatt å varsle naboene på nytt.
I den grad naboenes interesser berøres av endringen, vil det etter vår mening utelukkende være i positiv retning.

Avslutningsvis håper vi at administrasjonen er blitt gjort tilstrekkelig oppmerksom på tiltakshavers ønske med denne søknaden.

Mvh
BYGGRAAD BERGEN AS



Ivar Solheim

ADRESSE:	TELEFON:	MOBIL:	E-POST:	ORG.NR.:
Fleslandsvegen 235 A 5258 Blomsterdalen	55 99 00 95	90 51 64 17	ivar.solheim@byggraad.no	930 095 885

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Helge Hansen
Søker: BYGGRAAD BERGEN AS
Altinnreferanse: AR678995445

Eiendom/byggested

Adresse: Grimseiddalen 88 , 5239 RÅDAL
Kommune: BERGEN

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
98	267	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Basiskart 1-500 målsatt_000751.pdf
Annet	GRIMSEIDDALEN 88 - Foto.pdf
TegningNyFasade	Fasader mot øst og vest 1-100 A3.pdf
TegningNyFasade	Fasader mot nord og sør 1-100 A3.pdf
TegningNyttSnitt	Snitt B-B 1-100 A3.pdf
TegningNyttSnitt	Snitt A-A 1-100 A3.pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon.pdf
TegningEksisterendeFasade	Fasade vest eksisterende_000767 – Kopi.pdf
TegningEksisterendeFasade	Fasade sør eksisterende_000766 – Kopi.pdf
TegningEksisterendeFasade	Fasade nord eksisterende_000768 – Kopi.pdf
TegningEksisterendeFasade	Fasade øst eksisterende_000769 – Kopi.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: KNUT STEINGRIM JOENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Grimseiddalen 80, 5239 RÅDAL	98	169	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:21

Eier/fester av naboeiendom: KAROLINE HOLMUNG PETTERSEN MOE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Grimseiddalen 84, 5239 RÅDAL	98	151	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:24

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTER HEGGØY THORSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Grimseiddalen 84, 5239 RÅDAL	98	151	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:27

Eier/fester av naboeiendom: STEINAR ØIJORDSBAKKEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Grimseiddalen 90, 5239 RÅDAL	98	3	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:30

Eier/fester av naboeiendom: ANNE MARIE DALSTØ

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	98	98	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:48

Eier/fester av naboeiendom: TOR SIGFRED DAHL JOENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Grimseiddalen 80, 5239 RÅDAL	98	169	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:49

Eier/fester av naboeiendom: NINA FLOOD CHRISTIANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	98	98	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:51

Eier/fester av naboeiendom: ANNE HELGA DAHL JOENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Grimseiddalen 80, 5239 RÅDAL	98	169	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:54

Eier/fester av naboeiendom: EINAR FLOOD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	98	98	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.05.2025 13:30:57

GRIMSEIDDALEN 88



Bildet er tatt fra nord/vest.



Bildet er tatt fra sør/vest.

03.05.2025 13:26:36 AR6789995445

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Grimseiddalen 88, 5239 RÅDAL

Kommune: BERGEN

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
98	267	0	0

Eier: Helge Hansen

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 (Plankrav) og § 31 (Landbruks-, natur-, og friluftsområder). Årsaken til dispensasjonssøknaden er planer om å rive eksisterende bygg på 98/267, og erstatte det med nytt bolighus.
Det vil varslet på nytt når byggesaken starter. Dette varselet gjelder kun dispensasjonen.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

KPA § 3 og KPA § 31.

Begrunnelse:

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

03.05.2025 13:26:36 AR6789995445

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel 2018-2030. PlanID65270000. Vedtatt 19.06.2019.

03.05.2025 13:26:36 AR678995445

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BYGGRAAD BERGEN AS, Ivar Solheim

E-post: ivar.solheim@byggraad.no

Telefon: 90516417 / 90516417

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BYGGRAAD BERGEN AS

Organisasjonsnummer: 930095885

Telefon: 90516417 / 90516417

E-post: ivar.solheim@byggraad.no

Postadresse: Fleslandsvegen 235 A , 5258 BLOMSTERDALEN

Nabovarselet er signert av

IVAR SOLHEIM på vegne av BYGGRAAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.05.2025 13:26:36 AR678995445

Filvedlegg:

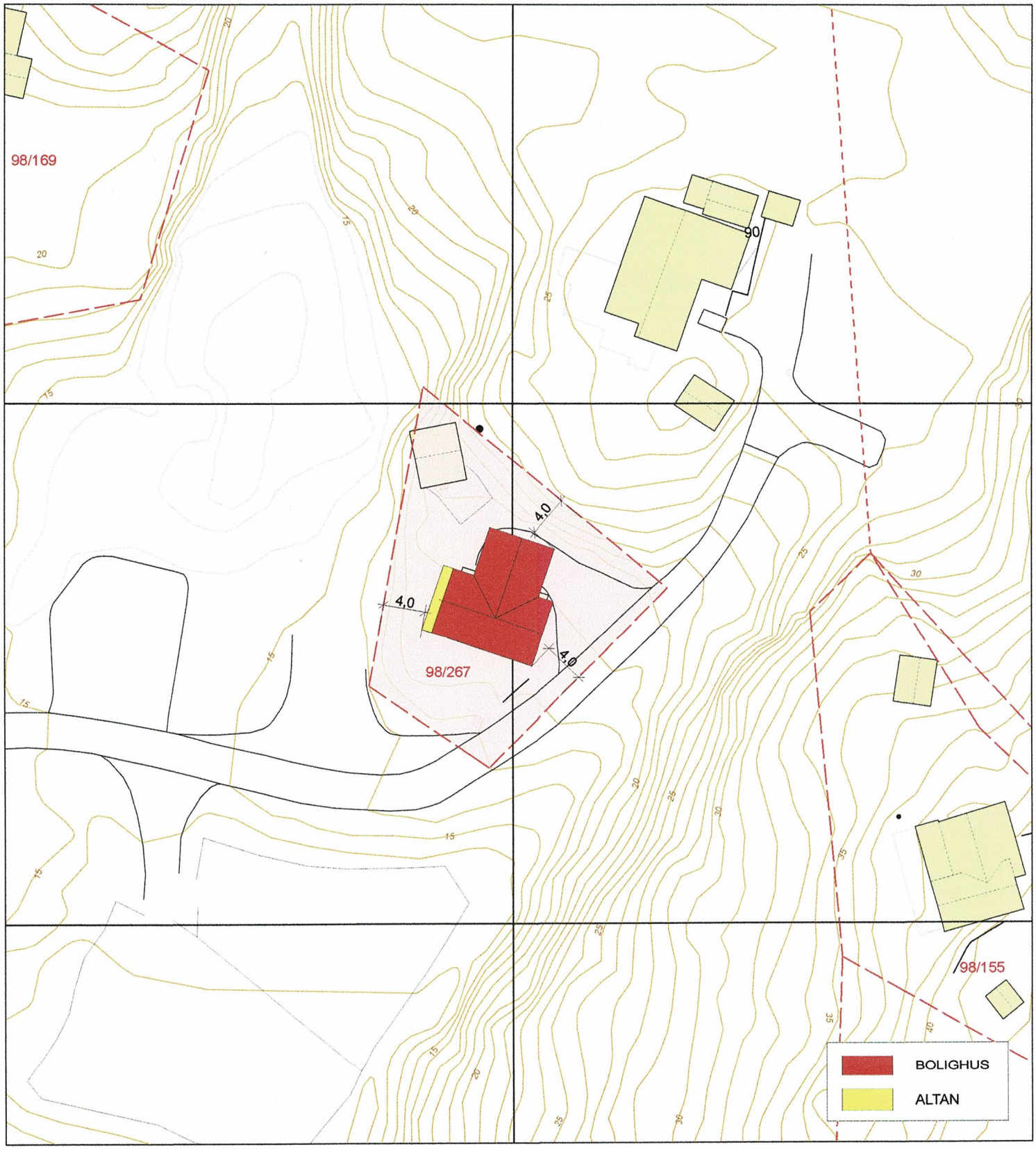
Basiskart 1-500 målsatt_000751.pdf
GRIMSEIDDALEN 88 - Foto.pdf
Fasader mot øst og vest 1-100 A3.pdf
Fasader mot nord og sør 1-100 A3.pdf
Snitt B-B 1-100 A3.pdf
Snitt A-A 1-100 A3.pdf
Søknad om dispensasjon.pdf
Fasade vest eksisterende_000767 ? Kopi.pdf
Fasade sør eksisterende_000766 ? Kopi.pdf
Fasade nord eksisterende_000768 ? Kopi.pdf
Fasade øst eksisterende_000769 ? Kopi.pdf

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 98/267/0/0
Adresse: Grimseiddalen 88, 5239 RÅDAL



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BYGGRAAD BERGEN AS
Fleslandsvegen 235 A
5258 BLOMSTERDALEN

Vår referanse: BYGG-2025/13985-12
Saksbehandler: Heidi Øyarhamn
Dato: 02.06.2026

DISPENSASJONSVEDTAK - OMGJØRING

Eiendom : Gnr 98 Bnr 267
Adresse : Grimseiddalen 88
Tiltakshaver : Helge Hansen
Tiltaket : Nybygg bolig

1. Historikk

Vi viser til søknad mottatt 19.06.2025 om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig på eiendommen. Søknaden ble avslått i vedtak datert 13.10.2025. Vedtaket ble påklaget av Advokatfirmaet BAHR AS v/advokat Hågen Hansen på vegne av tiltakshaver i brev datert 31.10.2025. Klagen ble supplert av tiltakshaver i e-post datert 01.12.2025.

Klagen ble oversendt Byråd for byutvikling for behandling. I vedtak datert 28.05.2026 tok Byråd for byutvikling klagen til følge og omgjorde Plan- og bygningsetatens vedtak.

2. Søknaden gjelder

Søknaden gjelder riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny enebolig på eiendommen gnr. 98 bnr. 267, Grimseiddalen 88.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA2018) § 3.1 om plankrav og § 31 om arealformål LNF. Det er søkt om slike dispensasjoner.

3. VEDTAK

Byråd for byutvikling har 28.05.2026 fattet følgende vedtak:
1. Plan- og bygningsetatens vedtak av 13.10.2025 omgjøres med hjemmel i fvl § 33.
2. Det gis dispensasjon fra KPA2018 § 3 (plankrav) og § 31 (LNF-formålet) for riving av fritidsbolig og oppføring av enebolig.
3. Klagen tas til følge.

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Dispensasjonen har en varighet i 3 år.

3.1 Dispensasjoner

Byråd for byutvikling gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA2018) § 3.1 om plankrav og § 31 om arealformål LNF for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

3.2 Uttalelser

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 21.08.2025:
Vurderinger
Bymiljøetaten skal vurdere tiltakets konsekvenser for interesser knyttet til natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv.
Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig med noe større fotavtrykk på opparbeidet tomt regnes å i liten grad endre dagens situasjonsbilde og vil ikke føre til nedbygging av natur. Tiltaket vurderes heller ikke å påvirke det omkringliggende friluftslivsområdet på grunn av at tiltaket skjer på allerede opparbeidet og privatisert grunn. LNF-verdiene i området vil ikke bli negativt påvirket som følge av det omsøkte tiltaket.
Vi bemerker imidlertid at tiltaket kan gi presedensvirkninger med tanke på omgjøring fra fritidsbolig til enebolig, og ber Plan- og bygningsetaten om å vurdere dette mtp. omkringliggende område.

Bymiljøetatens anbefaling
Tiltaket er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel § 3.1 om plankrav og § 31 om LNF-formål. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. PBL § 19-2. Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis.
Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering ikke fraråt at det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Søknaden er sendt Statens Vegvesen, Statsforvalteren i Vestland og Vestland Fylkeskommunen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

4. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

4.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som LNF-område.

Eiendommen er ikke regulert.

4.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

4.3 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

- § 3.1 Plankrav, og
- § 31 Arealformål LNF (landbruks-, natur- og friluftsformål)

Etter KPA § 3.1 kreves det reguleringsplan før det kan gis tillatelse til utbygging eller tiltak som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter KPA § 31 skal arealer avsatt til LNF benyttes til landbruks-, natur- og friluftsformål. Boligbebyggelse er ikke tillatt, med mindre det er knyttet til landbruksvirksomhet eller spesifikt åpnet for spredt bebyggelse.
Det søkes om dispensasjon for å rive eksisterende bygning, registrert som fritidsbolig, og oppføre ny bolig på gnr. 98 bnr. 267, Grimseiddalen 88. Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Søknaden er i strid med både plankravet (§ 3.1) og LNF-formålet (§ 31).

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

Byråd for byutvikling har følgende begrunnelse:

«Plankrav
Hovedhensynet bak bestemmelsen i KPA § 3.1 om plankrav er at kommunen skal få mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av områder «der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer», jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

Å oppstille plankrav i kommuneplanens arealdel er aktuelt hvor det er «behov for en helhetlig planlegging av vegsystemer og andre former for overordnet infrastruktur, eller for å sikre at ulike typer av tiltak innenfor området tilpasses hverandre på en god måte», jfr. Frode Innjord «Plan- og bygningsloven med kommentarer» (2010) s. 254. Plankravet skal med andre ord sikre en helhetlig arealdisponering og forsvarlig utredning av overordnede forhold som infrastruktur, tomteutnyttelse, bygningstype, forholdet til kulturminner mv., samt sikre medvirkning fra offentlige myndigheter og berørte grunneiere.

Det er søkt om dispensasjon for å rive eksisterende fritidsbolig, og oppføring av enebolig. Som redegjort for i søknad og i klage, er teknisk infrastruktur, som vann og avløp, allerede etablert frem til eiendommen. Det er også etablert felles privat tilkomstvei frem til boligen, og eksisterende fritidsbolig benytter denne i dag. Dispensasjon i denne saken vil ikke i seg selv utløse endret behov for vei, vann, avløp eller lignende.

Byråden vurderer at riving av fritidsbolig og oppføring av enebolig ikke medfører et behov for ny overordnet vurdering av verken eiendommen eller området for øvrig. Selv om eiendommen er satt av til LNF, er også dagens bruk i strid med LNF-formålet. Endring fra fritidsbolig til enebolig vil føre til noe mer aktivitet på eiendommen, da dette vil åpne for helårsbeboelse, og ikke periodevis beboelse (ferier osv.). Ny bolig vil likevel ikke føre til nedbygging av natur. Tiltaket vil heller ikke påvirke det omkringliggende friluftsområdet, da det skjer på allerede opparbeidet og privatisert grunn.

Byråden finner at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Heller ikke hensynene bak lovens formålsbestemmelse, eller regionale og nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i denne saken.
Det en ulempe at eiendommens bruk endres gjennom dispensasjon og ikke gjennom planendring. Denne ulempen er likevel begrenset, da de forhold en planprosess skal ivareta, også kan ivaretas i byggesaken. Saken har vært på uttale til Bymiljøetaten, Statens Vegvesen, fylkeskommunen og Statsforvalteren i Vestland, uten at noen har kommet med negative merknader til søknaden. Ingen naboer har hatt merknader til tiltaket. Byråden påpeker at nødvendig infrastruktur er på plass, og at det ikke er behov for en ny overordnet vurdering av eiendommen eller området for øvrig.

Fordelene ved å gi dispensasjon er økt boligkapasitet og bærekraftig utvikling av en allerede nedbygget og privatisert eiendom. Byråden vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. pbl § 19-2.
LNF-formålet

Hensynene bak LNF-formålet er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn, samt å bevare sammenhengende jordbruksområder. For landbruksområder vil det sentrale være å opprettholde landbruksdrift og stedbunden næring. Uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og grønnstruktur skal unngås.

Byråden viser til at riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig ikke vil føre til nedbygging av natur. Selv om boligen vil få et noe større fotavtrykk enn dagens fritidsbolig, vurderer byråden at tiltaket ikke vil påvirke det omkringliggende friluftsområdet, da tiltaket skjer på allerede opparbeidet og privatisert grunn. Det er ikke landbruksdrift på eiendommen, og tiltaket vil dermed ikke sette til side landbruks- eller jordbrukshensyn, og det vil ikke føre til en uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og grønnstruktur. Da tiltaket kun omfatter en opparbeidet og privatisert eiendom, vil heller ikke allmenne ferdselsog friluftsinteresser påvirkes i særlig grad.

Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Heller ikke hensynene bak lovens formålsbestemmelse, eller regionale og nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i denne saken.
Fordelene ved å gi dispensasjon fra LNF-formålet er, i likhet med fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet, økt boligkapasitet og bærekraftig utvikling av en allerede nedbygget og privatisert eiendom. Byråden vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. pbl § 19-2.

Dispensasjon *«kan»* gis
Etter pbl § 19-2 første ledd er det opp til forvaltningens frie skjønn om det skal gis dispensasjon, jfr. formuleringen om at kommunen *«kan»* gi varig eller midlertidig dispensasjon. I dette tilfellet mener byråden at det kan gis dispensasjon, da dispensasjonen vil bidra til økt boligkapasitet og bærekraftig utvikling av en allerede nedbygget og privatisert eiendom. Byråden gir dispensasjon fra plankrav og arealformålet LNF.»

5. 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

Heidi Øyarhamn
saksbehandler

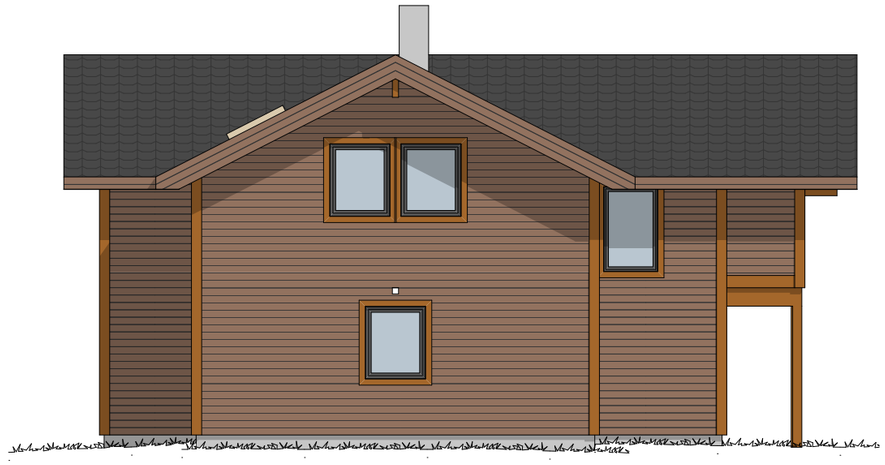
Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Helge Hansen Grimseiddalen 126 5239 RÅDAL

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. «Igangsetting gjøres på tiltakshavers egen risiko og tas klagen til følge må påbegynte arbeider rives/tilbakeføres for tiltakshavers egen regning» 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.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: C:\Users\BrukerNO\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2173 - Helge Hansen\Tegninger\Bolighus rev. A – Kopi.pln

Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utbygg mot sør er fjernet	12.06.25	IS	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Søknad om dispensasjon

Tiltakshaver
Helge Hansen

Prosjekt
Helge Hansen
Grimseiddalen 88
5239 RÅDAL

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign.
#Modified by

Filnavn
Bolighus rev. A – Kopi.pln

Dato
03.01.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

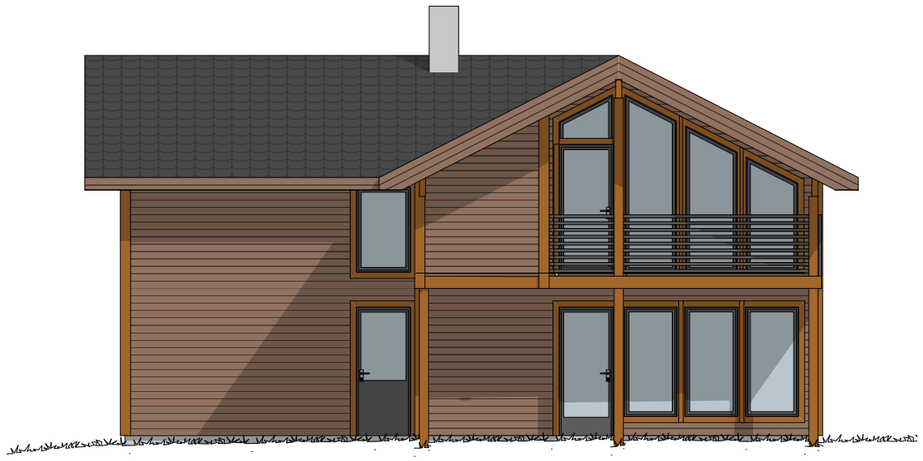
Gnr./Bnr./Festenr.:
98/267

Prosjektnr.:
2173

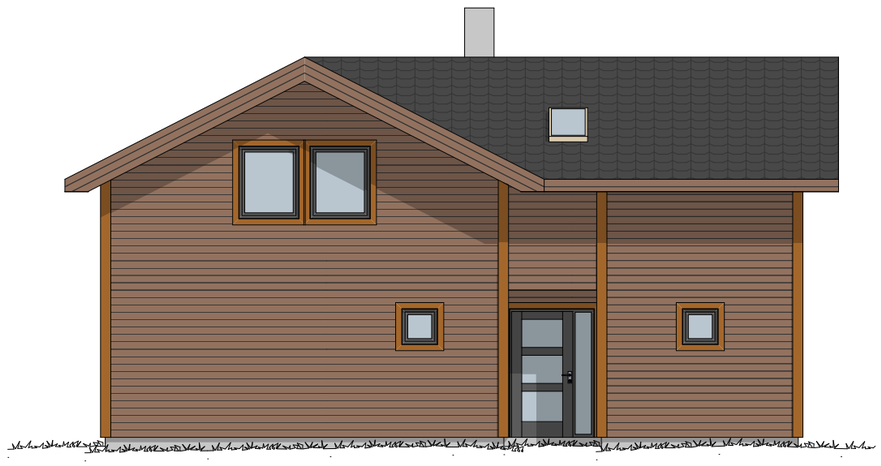
Tegningsnr.:
2173-5

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasader mot sør og nord



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utbygg mot sør er fjernet	12.06.25	IS	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Søknad om dispensasjon

Tiltakshaver
Helge Hansen

Prosjekt
Helge Hansen
Grimseiddalen 88
5239 RÅDAL

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign.
#Modified by

Filnavn
Bolighus rev. A – Kopi.pln

Dato
03.01.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

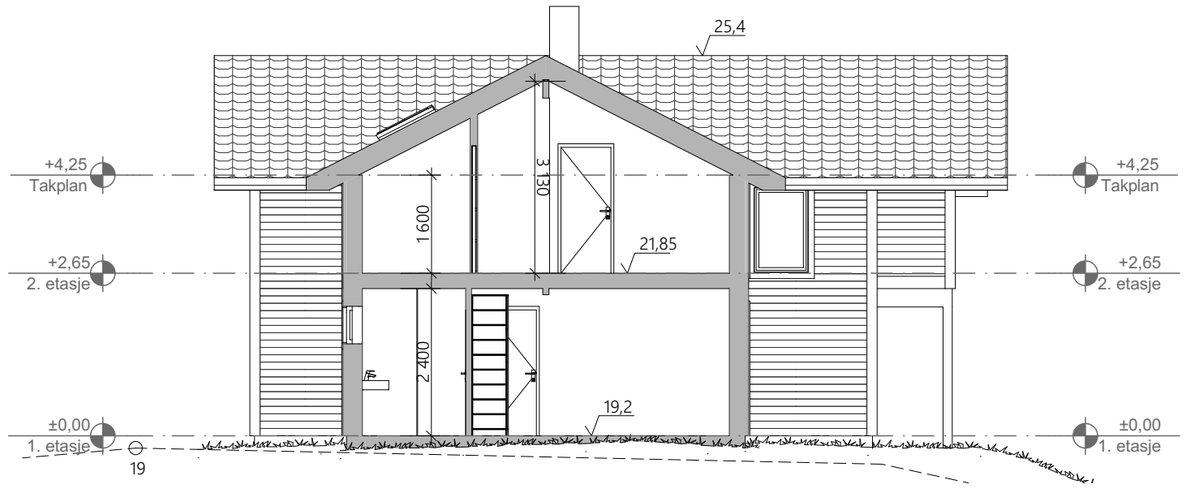
Gnr./Bnr./Festenr.:
98/267

Prosjektnr.:
2173

Tegningsnr.:
2173-6

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasader mot øst og vest



BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: C:\Users\BrukerNO\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2173 - Helge Hansen\Tegninger\Bolighus rev. A – Kopi.pln

Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utbygg mot sør er fjernet	12.06.25	IS	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Søknad om dispensasjon

Tiltakshaver
Helge Hansen

Prosjekt
Helge Hansen
Grimseiddalen 88
5239 RÅDAL

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.
Sign.
#Modified by

Filnavn
Bolighus rev. A – Kopi.pln

Dato
03.01.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign.
Kontroll

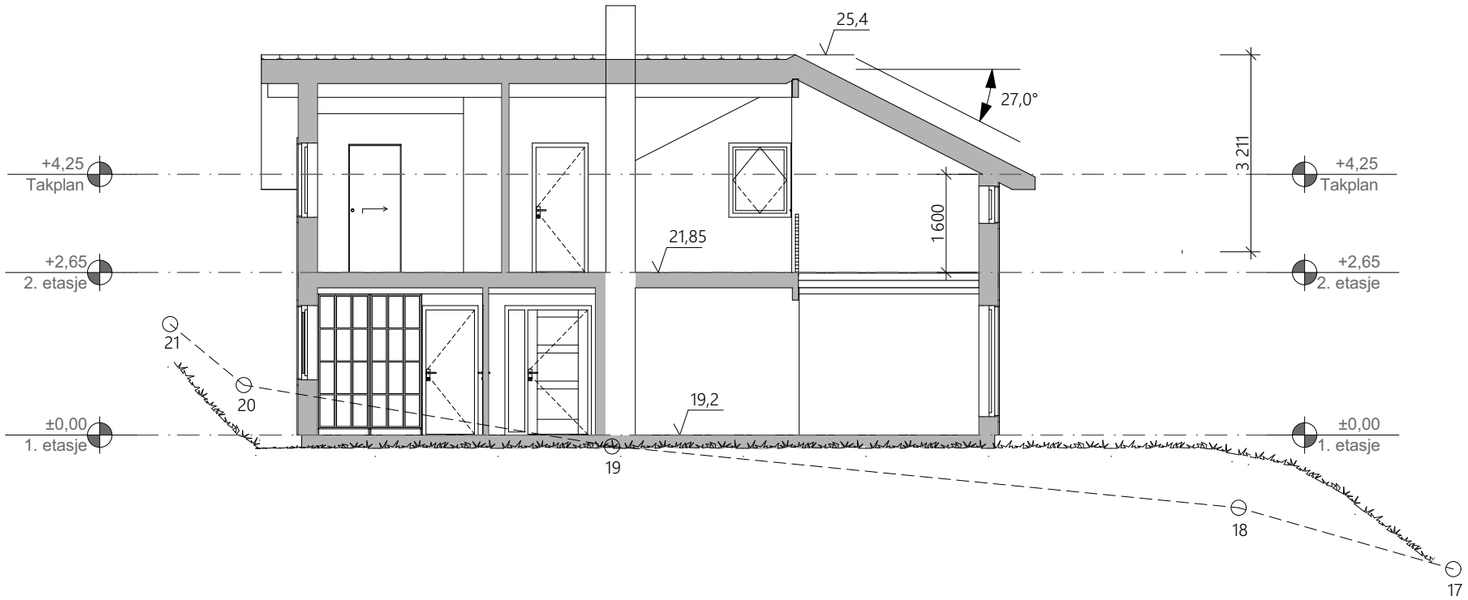
Gnr./Bnr./Festenr.:
98/267

Prosjektnr.:
2173

Tegningsnr.:
2173-3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Snitt B-B



BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: C:\Users\BrukerNO\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2173 - Helge Hansen\Tegninger\Bolighus rev. A – Kopi.pln

Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utbygg mot sør er fjernet	12.06.25	IS	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Søknad om dispensasjon

Tiltakshaver
Helge Hansen

Prosjekt
Helge Hansen
Grimseiddalen 88
5239 RÅDAL

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign.
#Modified by

Filnavn
Bolighus rev. A – Kopi.pln

Dato
03.01.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

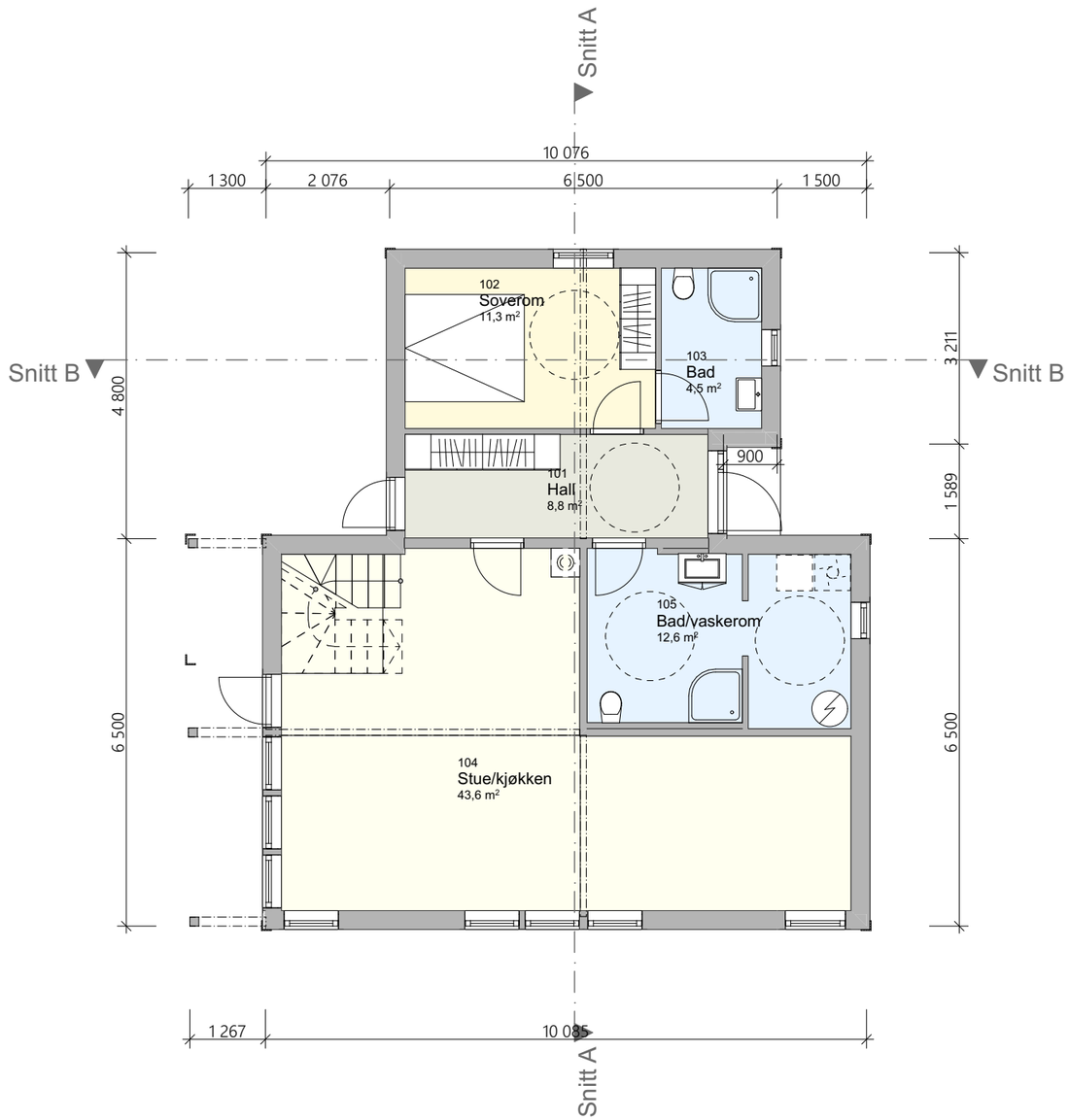
Gnr./Bnr./Festenr.:
98/267

Prosjektnr.:
2173

Tegningsnr.:
2173-4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Snitt og terrengprofil



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utbygg mot sør er fjernet	12.06.25	IS	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no	
RIB : Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no	
RIE : Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no	
RIV : Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no	

Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Fase
Søknad om dispensasjon

Tiltakshaver
Helge Hansen

Prosjekt
Helge Hansen
Grimseiddalen 88
5239 RÅDAL

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign.
#Modified by

Filnavn
Bolighus rev. A – Kopi.pln

Dato
03.01.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

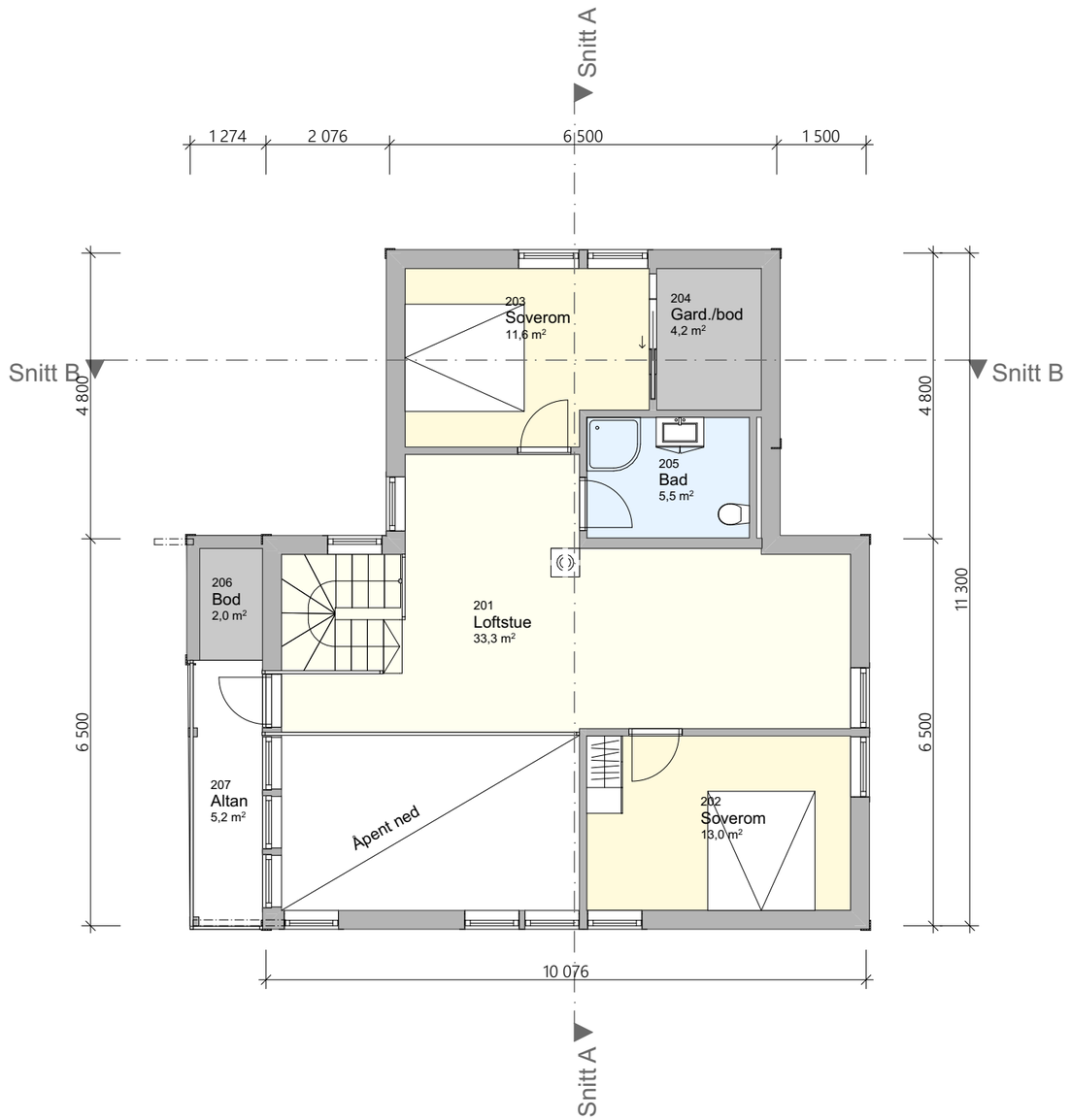
Gnr./Bnr./Festenr.:
98/267

Prosjektnr.:
2173

Tegningsnr.:
2173-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 1. etasje



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utbygg mot sør er fjernet	12.06.25	IS	

Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Søknad om dispensasjon

Tiltakshaver
Helge Hansen

Prosjekt
Helge Hansen
Grimseiddalen 88
5239 RÅDAL

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign.
#Modified by

Filnavn
Bolighus rev. A – Kopi.pln

Dato
03.01.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
98/267

Prosjektnr.:
2173

Tegningsnr.:
2173-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 2. etasje

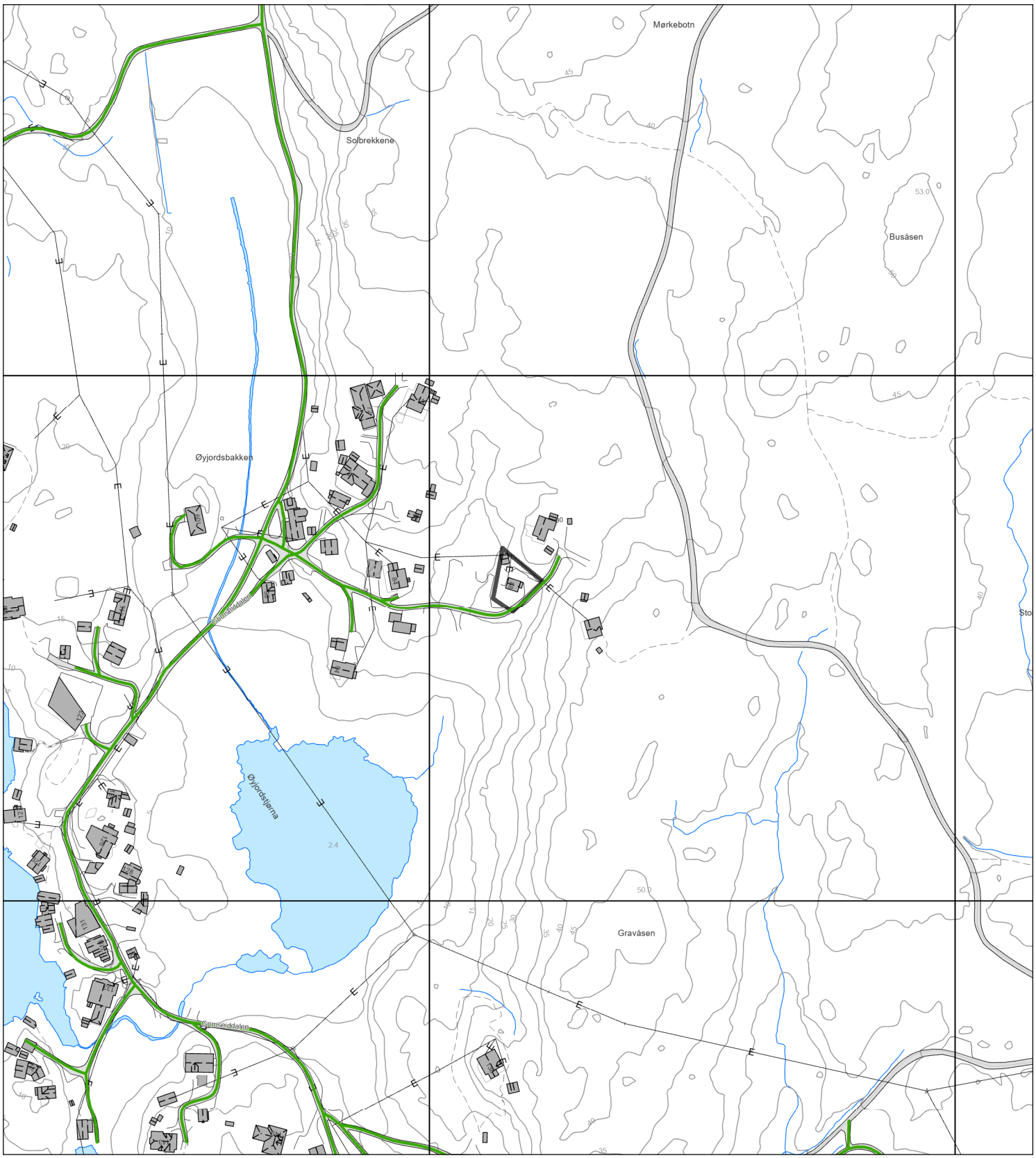
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 98/267/0/0
Adresse: Grimseiddalen 88, 5239 RÅDAL

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig tilpasset".

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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