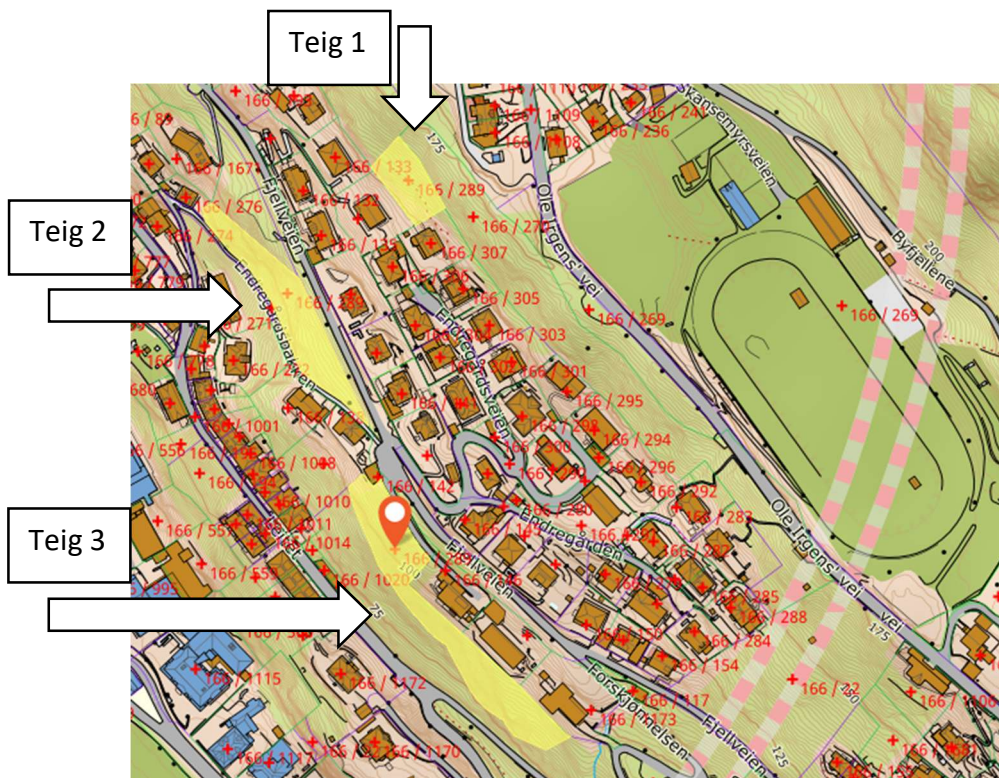




# Salgsoppgave



## Ubebygget tomt, 3 teiger v/Fjellveien, Bergen

Markedsverdi iht. takst: kr 500.000,-

Arealer:

Samlet areal: 5 004,9 m<sup>2</sup>



Eiendoms  
advokatene  
MNA



## **1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE**

### **1.1 Salgtype**

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 23-159226TVA-THOD, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

Bakgrunnen for beslutning om tvangssalg, er begjæring om oppløsning av sameie, jfr. sameielovens § 15. Det er derfor ikke betalingsmislighold som gjør at tvangslovens regler skal brukes i dette salget.

### **1.2 Betegnelse**

Gnr. 166 bnr. 289 i Bergen kommune.

### **1.3 Adresse**

Eiendommen har ikke adresse.

Dette er en ubebygget eiendom som består av 3 teiger. En teig ligger ovenfor Fjellveien, 2 teiger ligger nedenfor Fjellveien.

### **1.4 Kort beskrivelse**

Teigene måler til sammen 5 004,9 kvm. Teigene er tegnet inn på vedlagt kart.

Teig 1 måler 751,2 kvm, teig 2 måler 1 727,9 kvm, og teig 3 måler 2 525,8 kvm.

Teigene er sørvestvendt, og er delvis bratt.

De to største teigenes utforming, topografi og beliggenhet medfører at de antakelig blir vanskelige å utvikle, se vedlagte takst.

Den minste teigen har ikke tilkomst til offentlig vei.

## **2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER**

### **2.1 Heftelser og servitutter**

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen. I noen tilfeller skal kjøper overta noen av disse pengeheftelsene. Det er ingen tinglyste pengeheftelser i denne eiendommen som skal overtas av kjøper.

Kjøper vil i disse tilfellene spesielt bli gjort oppmerksom på hvilke heftelser dette gjelder.



Servitutter som overtas av kjøper er:

Dagboknummer	Tinglysingsdato	Tekst
1929/910457-1/106	05.03.1929	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Jfr. 8/3-29, 12/7-29. Med flere bestemmelser
1933/901608-1/106	29.11.1933	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser
1934/910458-1/106	14.09.1934	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser
1935/910730-1/106	21.05.1935	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vann/kloakkledning Rettighetshaver Fjellveien 64 A
1935/910731-1/106	31.05.1935	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Fjellveien 64 B
1935/910732-1/106	08.11.1935	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver Fjellveien 80.
1936/138-2/10	10.01.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 6.
1936/139-1/106	10.01.1936	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
1936/878-2/106	05.02.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 2
1936/879-1/106	05.02.1936	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Rettighetshaver Endregården 2.
1936/2242-2/106	18.03.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 8.
1936/2439-2/106	27.03.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 3
1936/2651-2/106	06.04.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Fjellveien 70
1936/7652-1/106	06.04.1936	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Rettighetshaver Fjellveien 70.
1936/2709-2/106	14.04.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 5.
1936/6131-2/106	12.08.1936	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 1
1936/8818-2/106	20.11.1936	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver Fjellveien 72.
1938/988-2/106	10.02.1938	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Endregården 8 A.
1942/6898-3/106	15.12.1942	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vannrett
1947/6268-1/106	30.08.1947	RETTSBOK Best. om å føre vei over nærmere omhandlet brønn ekspropriert av kommunen.



1962/4392-2/106	15.06.1962	BESTEMMELSE OM VEG Jfr. dnr. 4393 og 4394/62. Med flere bestemmelser
-----------------	------------	--

### **3 TILLIGGENDE RETTIGHETER**

#### **3.1 Vann – kloakk**

Det har ikke fremkommet opplysninger om at det er vann og avløp knyttet til eiendommen.

### **4 GRUNNAREALER**

#### **4.1 Tomten**

5 004,9 kvm. eiende tomt, som består av 3 teiger.

Teigene er sørvestvendt og til dels veldig bratt.

Teigene fremstår som svært vanskelig å bygge ut. Basert på føringer i kommuneplanens arealdel antas det at det vil bli vanskelig å få tillatelse til utbygging av eiendommen.

Teigene ligger i område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred.

### **5 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER**

Formuesverdi: Ikke opplyst

Offentlige avgifter: Eiendommen er ikke bebygget, og har derfor ingen offentlige avgifter.

### **6 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT**

#### **6.1 Reguleringsplaner:**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel og LNF-formål i kommunedelplan for Fjellsiden sør.

For ytterligere opplysninger om eiendommens reguleringsmessige status, vises det til vedlagte verditakst (bilag 1) og notat fra Advokat Petter Randa Bøe i Advokatfirmaet Kyrre (bilag 2).

Disse dokumentene må gjennomgås nøye av interessenter.



## 6.2 Konesjonsplikt:

Eiendommen er undergitt konesjonsplikt.

Kjøper har selv risikoen for at konesjon blir gitt. Det kan ikke tas forhåndsstandpunkt til hvorvidt en kjøper vil få konesjon eller på hvilke vilkår. Kjøper kan ikke gjøre sitt erverv betinget av at konesjon blir gitt. Dersom konesjonen ikke blir gitt, må kjøper selv selge formuesgodet videre.

Dersom samme pris da ikke oppnås, kan dette påføre kjøperen tap.

## 6.3 Odelsrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

## 7 FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:

Markedsverdi iht. takst	kr	500 000
Dokumentavgift - 2,5%	kr	12 500
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545
Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	545
Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>521 090</b>

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

### 7.1 Fravikelse

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.



## **8 MEDHJELPERS VEDERLAG**

### **8.1 Provisjon**

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig*

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,*

*2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og*

*1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»*

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

## **9 DIVERSE**

### **9.1 Ledig**

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

### **9.2 Visning**

Eiendommen kan befares av interessentene alene. Alternativt etter avtale med medhjelper.

### **9.3 Anmerkninger**

Det presiseres at taksten ikke er utarbeidet i tråd med de nye reglene om tilstandsrapport som fremgår forskrift 08.06.2021 nr. 1850 til avhendingsloven, og som trådte i kraft



01.01.2022. Avhendingsloven med forskrifter gjelder ikke direkte ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

#### **9.4 Veibeskrivelse**

Grovt sett kan man si at eiendommen ligger oppe i fjellsiden mellom Kong Oscars gate/Kalfarveien v/Byporten og Skansemyren idrettsplass.

Teig nr. 1 ligger i bratthenget like over eiendommen som har adresse Fjellveien 60A.

Teig nr. 2 ligger nedenfor Fjellveien, mellom Fjellveien og Endregårdsbakken.

Teig nr. 3 ligger også nedenfor Fjellveien, fra krysset Fjellveien/Endregårdsveien og sør-vestover videre foran boligene som har adresse Fjellveien 71 og 73, samt Forskjønnelsen 20.

Se bl.a. kart på forsiden, og bilag 5.

## **10 SALGSVILKÅR**

### **10.1 Budgivning**

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at finansieringsbevis, «*Tillegg til salgsoppgave og budskjema*» og skjemaet «*Legitimasjon av budgiver*» må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.



For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

## **10.2 Alle avgitte bud er like fullt bindende for budgivere med følgende unntak:**

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

## **10.3 Fortrinnsrett**

Sameielovens § 15, 2. ledd, 2. punktum lyder slik:

*”Under ellers like vilkår har en sameigar førerrett til å få sitt bud godteke.”*

Dette betyr at sameierne, på ellers like vilkår både hva gjelder budsum og ellers, har en fortrinnsrett til å få sine bud antatt. Dersom bud fra andre står likt med sameiernes bud, vil sistnevnte få sitt bud antatt.



## 10.4 Mangler

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, og vedlagte takst og notat.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen og særlig reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper:            Advokat Rune Stavenes  
                              Advokatfirmaet Kyrre ANS  
                              Strandgaten 209, 5004 Bergen  
                              Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen  
                              Org. nr: 985.813.760  
                              Telefon 913 00 417  
                              E-post: rune@kyrre-bergen.no



**Vedlegg:**

1. Verditakst datert 04.12.2024
2. Notat risikoforhold fra advokat Petter Randa Bøe, Advokatfirmaet Kyrre ANS, datert 22.11.2024
3. Grunnboksutskrift (anonymisert)
4. Matrikkelutskrift
5. Basiskart
6. Plankart – planinfo
7. Vegstatuskart
8. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
9. Legitimasjon av budgiver
10. Budskjema

**Uten ansvar for mulige feil.**

# Verditakst Tomt

📍 Ubebygget tomt , 5019 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 166, bnr. 289

## Markedsverdi

### 500 000

Tomteareal 5 004,90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 04.12.2024

Oppdragsnr.: 12127-1734

Referansenummer: UJ6721

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

Vår ref:



Gyldig rapport  
04.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Lund Takstingeniør AS



### Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr500 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**500 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**500 000**

## Markedsvurdering

Markedsvurdering er basert ut fra at objektet er en uregulert råtomt fordelt på tre teiger, uten vei, vann og avløp, og med risiko forbundet med utarbeidelse av reguleringsplan.

Det er en rekke avklaringer som må på plass før det kan vurderes en byggesak, se informasjon under opplysninger om eiendom, samt risiko notat utarbeidet av advokat.

Det anbefales eventuell kjøper å sette seg godt inn i bestemmelsene for eiendommen.

Tomten fremstår som svært vanskelig å bygge ut, og det er ikke noe som tilsier at kommunen vil åpne opp for utbygging av områdene, basert på føringer i kommuneplanens arealdel.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

### Dato Tilstede

04.12.2024 Tom-Erik Lund

Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	289		0	5004.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ubebygget tomt

### Hjemmelshaver

Nome Aslaug Elisa Endregaard, Endregaard Einar Andreas, Endregård Jakob J, Endregård Johannes, Endregaard Kari Jorunn, Frantsvold Margrethe Amalie, Frisak Motti, Endregård Olaf, Risa Solveig, Os Andvar

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

## Områdebeskrivelse.

Tomten er fordelt på tre teiger, og ligger mellom Leitet, Fjellveien og Ole Irgens vei i fjellsiden.

## Beskrivelse av tomten

Teigene måler tilsammen måler 5 004,9 kvm. Teigene er tegnet inn på vedlagt kart, og teig 1 måler 751,2 kvm, teig 2 måler 1 727,9 kvm, og teig 3 måler 2 525,8 kvm.

Teigene er sørvestvendt, og er delvis bratt. De to største teigene er smal og lang, og vil være vanskelig å utvikle grunnet topografi og beliggenhet.

## Adkomstvei

Teig 2 grenser mot offentlig vei. Teig 1 og 3 grenser mot andre eiendommer.

Det er ikke opplyst om tomten har rettighet for tilknytning til offentlig vei fra de forskjellige parsellene.

## Tilknytning vann

Tomten har ikke innlagt vann.

Det er ikke opplyst om tomten har rettighet for tilknytning av vann.

## Tilknytning avløp

Tomten har ikke avløp.

Det er ikke opplyst om tomten har rettighet for tilknytning for avløp.

## Kommuneplan

Tomten med de forskjellige teigene ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel, og tomten er ikke detaljregulert.

- Teig 1 ligger i grønstruktur, og det vil trolig ikke bli gitt tillatelse til bygging her før en evt. endring i kommuneplanen.
- Teig 2 og 3 ligger i naturområde.
- I Fjellveien er det byggegrense på 10 meter for utbygging av eiendom.
- Det er krav om reguleringsplan før eventuell bebyggelse av tomten.
- Tomten er omfattet av hensynssoner for vern av kulturmiljø og faresone for ras og skred.
- Tomten kan ikke deles før det er gitt tillatelse til avkjørsel og tilkobling av vann og avløp.

## Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen.

## Konsesjonskrav

Det foreligger konsesjonskrav på eiendommen.

## Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

## Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

## Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Ja

### Tinglyste forhold

I grunnboken foreligger følgende opplysninger:

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- diverse bestemmelse om vei, vann og avløp
- bestemmelse om adkomstrett
- rettsbok vedrørende brønn og vei

Grunndata:

- opprettelse av matrikkelenhet
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Risiko notat		Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder





## NOTAT

**Saksnummer:** 12694      **Ansvarlig advokat:** Rune Stavenes

**Fra:** Advokatfirmaet Kyrre ANS/v advokat Petter Randa Bøe

**Til:** Advokat Rune Stavenes

**Dato:** 22. november 2024

**Stikkord:** Risikoforhold ved eventuell utbygging

### 1 INNLEDNING

Nedenfor følger en oversikt over de mest vesentlige risikoforhold ved eventuell utbygging på gnr. 166, bnr. 289 i Bergen kommune. Eiendommen består av totalt tre teiger, med beliggenhet langs eller i nærheten av Fjellveien og Ole Irgens vei. Gjennomgangen kan ikke anses uttømmende for alle risikoforhold, og er konsentrert rundt de mest vesentlige forhold knyttet til regulering, tinglyste heftelser, tingsrettslige og enkelte offentligrettslige forhold.

En oppsummering av de mest sentrale risikoforholdene er inntatt i punkt 3 nedenfor, mens de nærmere detaljene fremgår av punkt 3 nedenfor.

For ordens skyld nevnes det at samtlige teiger ser ut til å ligge i svært bratt terreng. Det er uvisst for undertegnede om det er teknisk mulig å bebygge eiendommene, gitt topografien i området. Det er også uvisst om kommunen av disse grunner vil anse eiendommen egnet til utbygging, herunder om den tilfredsstillt kravene til sikker byggegrunn i pbl. § 28-1. Jeg legger til grunn at dette er noe en eventuell kjøper vil måtte ta stilling til ved befaring og/eller tekniske undersøkelser.

De tinglyste heftelsene ser ikke ut til å berøre eiendommen, se punkt 3.4 nedenfor. Disse er derfor ikke omtalt i oppsummeringen i punkt 3 nedenfor.

### 2 OPPSUMMERING AV DE MEST VESENTLIGE RISIKOFORHOLDENE

Etter min vurdering utgjør følgende forhold de mest vesentlige risikoforholdene ved eventuell utbygging på eiendommen, som potensielle kjøpere bør oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser av:



1. Den minste teigen er regulert til LNF-formål i kommunedelplan for Fjellsiden sør (KDP) og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA). Denne delen av eiendommen vil derfor mest sannsynlig ikke bli tillatt bygget ut.
2. Det to største teigene er regulert til LNF-formål/naturområde i KDP og sentrumsformål i KPA. Det er risiko for at kommunen vil se det slik at LNF/naturområdeformålet vil gå foran sentrumsformålet etter unntaksbestemmelsen i KPA § 2.4.3. I så tilfelle vil disse teigene antakelig ikke bli tillatt bygget ut.
3. Bestemmelsene i KDP § 08a nr.1 om begrensninger i muligheter til å skille ut byggetomter med adkomst fra Fjellveien og § 08a nr. 3 om byggegrense på 10 meter fra veikanten langs Fjellveien vil kunne innebære begrensninger på mulighetene til å bygge ut eiendommen.
4. Eiendommen er underlagt krav om utarbeiding av reguleringsplan i KPA § 3.1 og muligens også KDP punkt 3, før det kan gis byggetillatelse.
5. Eiendommen er omfattet av hensynssoner for vern av historisk kulturmiljø og faresone for ras og skred i KPA, som kan legge begrensninger på mulighetene for utbygging.
6. Kommunen har stilt krav om konsesjon etter konsesjonsloven, før overskjøting kan gjennomføres. Kjøper må fremskaffe konsesjon.
7. Den minste teigen ser ut til å ville få vansker med å få etablert tilfredsstillende adkomst til nærmeste offentlige vei. Det er ukjent om eiendommen som helhet har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter til vei, vann og avløp til å oppfylle kravene i plan- og bygningsloven kap. 27, som må være oppfylt før det gis tillatelse til fradeling og/eller utbygging.

### **3 NÆRMERE OM POTENSIELLE RISIKOFORHOLD VED EIENDOMMEN**

#### **3.1 Reguleringsformål**

Eiendommen er regulert til LNF-formål i kommunedelplan for Fjellsiden sør (planID 4601\_15590000). Det er ikke tillatt med utbygging innenfor LNF-området, jf. KDP punkt 2, nr. 1.

Kommuneplanens arealdel (KPA), avsetter eiendommens to største teiger (på nedsiden av Fjellveien) til sentrumsformål (byfortettingssone). Den siste teigen, på nedsiden av Ole Irgensvei, er avsatt til grønnstruktur. Innenfor grønnstrukturformålet er nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk ikke tillatt, og områdene skal være tilgjengelige for allmennheten, jf. KPA § 29.1 Teigen på nedsiden av Ole Irgens vei vil derfor mest sannsynlig ikke kunne bygges ut.



Innenfor sentrumsformålet på de to største teigene nedenfor Fjellveien, tillates videreutvikling av «*bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur*», jf. KPA § 26.3.1. Sentrumsformålet i KPA åpner for utbygging, og står dermed (i hvert fall ordlydsmessig) i strid med LNF-formålet i KDP.

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd at ved eventuell motstrid går ny plan foran eldre, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

KPA ble vedtatt i 2019, mens KDP ble vedtatt i 2001. KPA er følgelig den nyeste planen. Det følger av KPA § 2.3 at ved motstrid «*gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner*». Som redegjort for ovenfor følger det av KDP punkt 2 at det ikke tillates utbygging innenfor LNF-formålene, mens det innenfor sentrumsformålet i KPA tillates utbygging. Arealformålene er således i motstrid til hverandre. Arealformålet i KPA går derfor i utgangspunktet foran, jf. pbl. § 15- andre ledd, jf. KPA § 2.3.

I KPA § 2.4.3 er det imidlertid fastsatt et unntak fra motstridsbestemmelsen i § 2.3. Unntaket gjelder arealplaner med «*bestemmelser eller formål knyttet til bevaring av kulturminner/kulturmiljø og blågrønn struktur*». Slike planer «*gjelder foran kommuneplanens arealdel, avgrenset til det aktuelle formålet.*» Det er noe uklart hva KPA legger i definisjonen «*blågrønn struktur*». I retningslinjene til KPA § 10 er det vist til at et områdes «*blågrønne verdier*» består av «*grøntområder og naturlige vannveier*». Formålet med KPAs bestemmelser om blågrønne strukturer/verdier er videre beskrevet som å

*«bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfold og håndtering av flomvann.*

*Naturmangfold og blågrønne strukturer skal forvaltes som flerfunksjonelle ressurser. Det skal også legges vekt på områdenes betydning for klima, rekreasjon og folkehelse».*

Etter dette legges det til grunn at planbestemmelser i andre planer som ivaretar disse hensyn vil kunne bli ansett som bestemmelser eller formål knyttet til vern av blågrønn struktur, som dermed vil kunne gå foran utbyggingsformålet i medhold av KPA § 2.4.3.

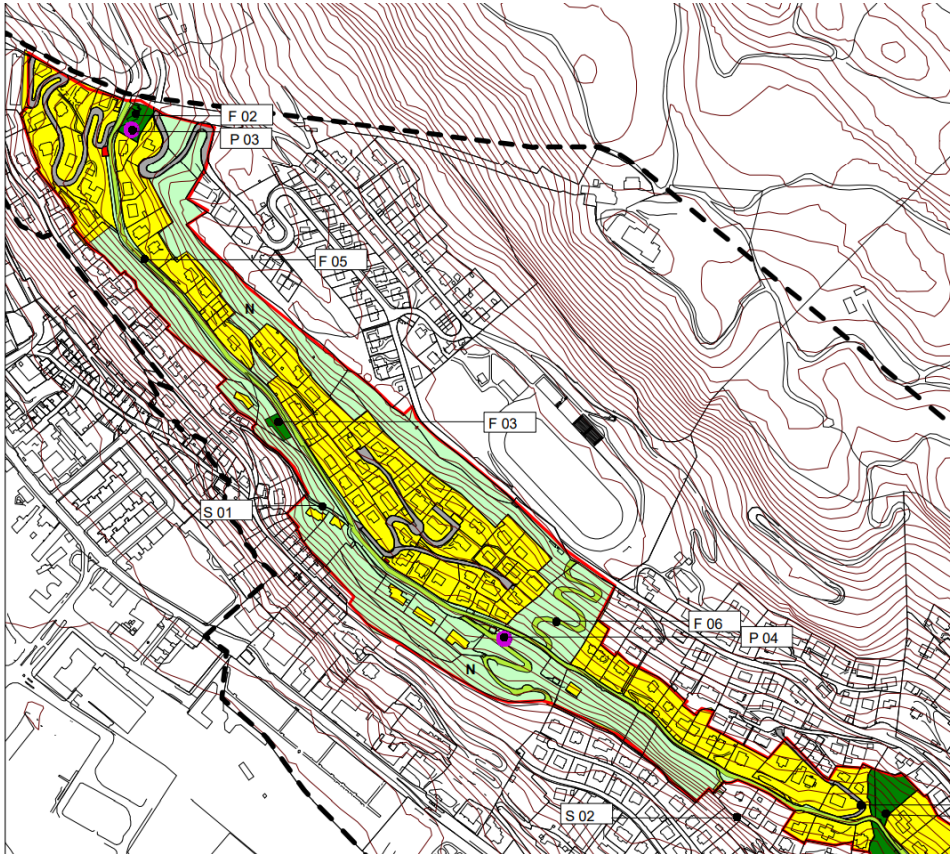
LNF-områdene i KDP er regulert i punkt 2. Under temaoverskriften «*grensen mot friluftsområdene*» fremgår følgende i punkt 2.1:

*«Grensen mot friluftsområdene på Fløyen og Ulriken skal ikke flyttes. Naturkorridoren i Forskjønnelsen og vegetasjonsbåndene som henger sammen med den, er inkludert i LNF-området.»*

Videre fremgår følgende av KDP § 08b, om LNF-område (N):

*«Arealene nedenfor Ole Irgensvei, nedenfor Fjellveien og i Forskjønnelsen er viktige landskapselementer som skal bevares som naturområde»*

På plankartet er det merket av et større område med grønn farge og bokstaven N, som viser naturområdet/vegetasjonsbåndet rundt Fjellveien, Ole Irgensvei og Forskjønnelsen, omtalt i KDP punkt 2.1 og § 08b:



Det følger av de siterte bestemmelsene i KDP ovenfor at formålet med grønnkorridoren er å bevare den som naturområde, blant annet for å opprettholde karakteren av turområdene på Fløyen. Det er dermed nærliggende å anse bestemmelsene og formålet i KDP knyttet til bevaring av blågrønn struktur. LNF-formålet i KDP vil i så fall gå foran utbyggingsformålet i KPA, jf. KPA § 2.4.3.

Samtlige av eiendommens tre teiger ser ut til å ligge innenfor LNF-formålet i KDP. Som redegjort for ovenfor synes det derfor å være risiko for at eiendommen ikke vil bli tillatt bygget ut. Dette kan eventuelt søkes nærmere avklart gjennom en forhåndskonferanse med kommunen.

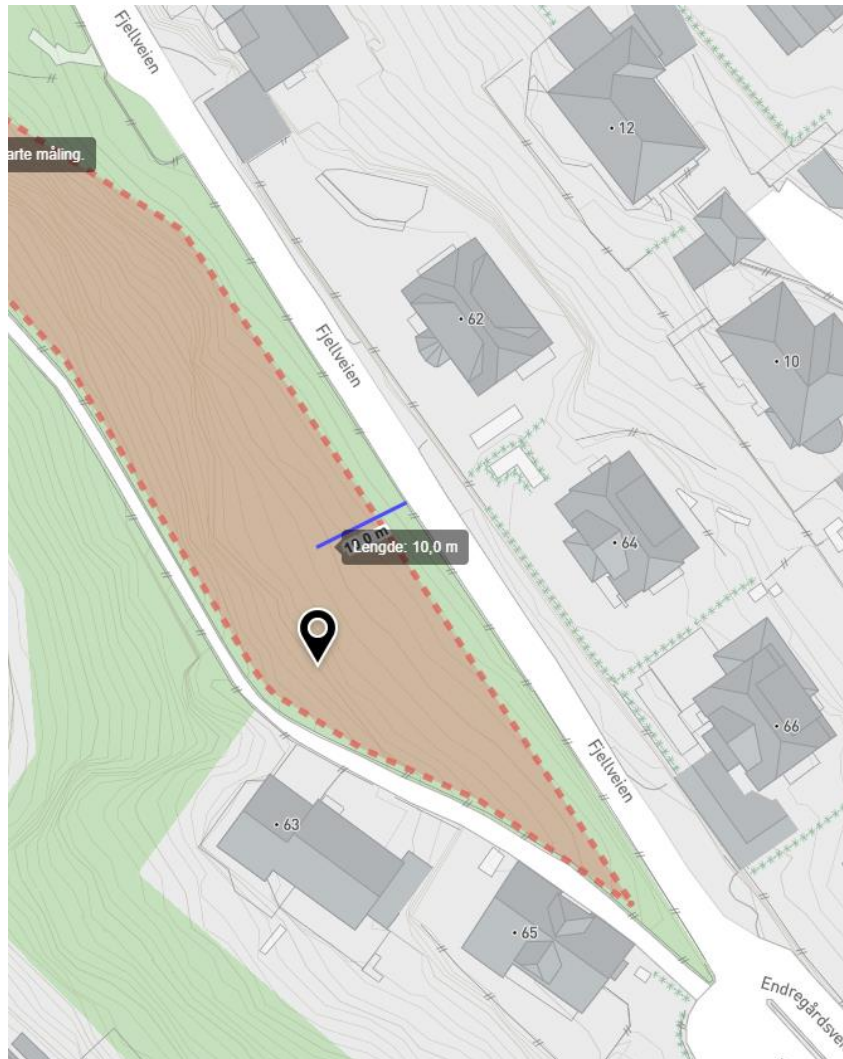
### 3.2 Øvrige reguleringsmessige risikoforhold

Følgende kan ytterligere tilsi at det vil kunne bli vanskelig å bygge ut eiendommen

- Det er ikke tillatt å skille ut nye byggetomter med adkomst fra Fjellveien, jf. KDP § 08a nr.1. De to hovedteigene på nedsiden av Fjellveien ser ut til å måtte ha adkomst fra Fjellveien. Eventuell oppdeling av teigene til flere utbyggingstomter vil da ikke være tillatt. Det fremstår videre som uklart om denne bestemmelsen også kan innebære begrensninger på mulighetene for å bygge ut teigene, dersom man ikke deler dem opp.
- Langs Fjellveien tillates det ikke å oppføre bygninger nærmere enn 10 meter fra veikant, jf. KDP § 08a nr. 3. Gjerder eller andre tiltak som reduserer utsikten fra Fjellveien er ikke tillatt. Det er uklart hvor stor betydning bestemmelsen vil kunne få



for eventuell utbygging på eiendommene. Måler man 10 meter fra veikanten langs Fjellveien, kommer man imidlertid et godt stykke inn på de to hovedteigene (se utklipp fra elektronisk måling i kart nedenfor). Dette, kombinert med den alminnelige regelen i pbl. § 29-4 om at byggverk ikke kan oppføres nærmere nabogrense enn fire meter, tyder på at deler av hovedteigene vil bli ubebyggelig. Hvorvidt resterende deler av eiendommen, som eventuelt tillates bebygget, er tilstrekkelig til å gjennomføre en regningssvarende utbygging er uvisst og må vurderes nærmere av en eventuell kjøper.





- Det følger av KPA § 3.1 at alle nye byggetiltak skal inngå i «reguleringsplan» vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov før det kan gis byggetillatelse. Som nevnt ovenfor er eiendommen omfattet av KDP for Fjellsiden. En kommunedelplan regnes imidlertid som en kommuneplan, jf. pbl. § 11-5 første ledd, siste setning. En reguleringsplan er enten en detaljreguleringsplan eller områderegulering, jf. pbl. § 12-1 fjerde ledd, og er dermed en annen plantype enn en kommunedelplan.

Når KPA stiller krav om «reguleringsplan» innebærer dette derfor krav om detaljregulering eller områderegulering. Kommunen vil derfor mest sannsynlig stille krav om slik regulering av eiendommene før byggetillatelse eventuelt innvilges, jf. KPA § 3.1. Det nevnes i denne sammenheng også at utbygging av eiendommen antakelig vil være i strid med LNF-formålet i KDP. For det tilfelle at kommunen likevel skulle anse KDP som tilstrekkelig til å oppfylle plankravet i KPA § 3.1 vil utbygging uansett kreve detaljregulering etter et eget plankrav i KDP punkt 3.

Detaljregulering er en omfattende, tidkrevende og ikke minst kostnadskreven prosess med betydelig usikkerhet mht. utfallet av prosessen. Det er usikkert om det er sannsynlig å oppnå et tilstrekkelig utbyggingsvolum gjennom regulering, til at en eventuell utbygging vil være regningssvarende. I den forbindelse vises det til det som er sagt ovenfor om at KDP avsetter eiendommen til grøntområder som skal vernes



mot utbygging samt en rekke andre bestemmelser som legger begrensninger på utbygging. Dette vil antakelig medføre risiko for at kommunen ikke vil vedta en reguleringsplan som åpner for utbygging av eiendommen.

- Eiendommen er også omfattet av hensynssoner for vern av historisk kulturmiljø og faresone for ras og skred i KPA. Dette vil kunne få betydning ved eventuell regulering og søknad om byggetiltak på eiendommen, og vil kunne innebære begrensninger i mulighetene til å bygge ut eiendommen.

### 3.3 Andre offentligrettslige risikofaktorer

I brev datert 29. oktober 2024 har kommunen stilt krav om konsesjon, før eiendommen kan overdras. Det er opp til kommunens skjønn, basert på reglene i konsesjonsloven, om konsesjon skal innvilges eller ikke. Kjøper må fremskaffe konsesjon før overskjøting kan gjennomføres.

### 3.4 Tinglyste heftelser

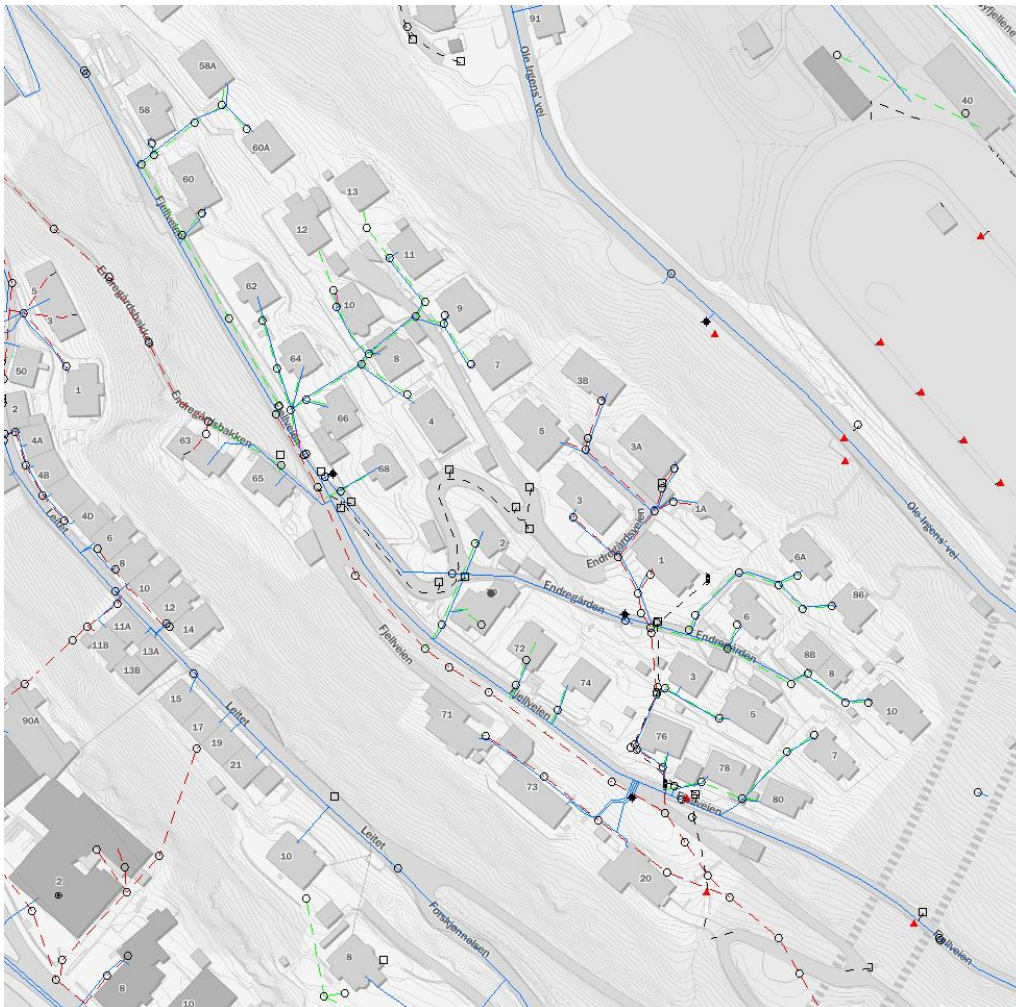
Det er tinglyst en rekke rettigheter til vei, vann og avløp på eiendommen. Rettighetshaverne til rettighetene er eiendommer som ligger i området Endregården, mellom Fjellveien og Ole Irgens vei. Samtlige eiendommer ser ut til å ha blitt skilt ut fra «vår» eiendom 166/289, og tinglyste målebrev og kjøpekontrakter inneholder en del bestemmelser vei, vann og avløp.

Samtlige av de fraskilte parsellene ligger i et område som er plassert et godt stykke unna de to «hovedteigene» på eiendommen (se rød markering på utklipp fra kart nedenfor). Dette tilsier at det ikke særlig stor risiko for at det ligger tinglyste rettigheter til vei, vann og avløp på «vår» eiendom.



Samtlige parseller er per i dag bebygd, og det må derfor kunne antas at tilhørende infrastruktur (vei, vann og avløp) nå er anlagt i terrenget i samsvar med det som ble avtalt da tomtene ble fradelt. Det ser ikke ut til å være anlagt noen veier som berører vår eiendom.

Når det gjelder vann- og avløpsledninger kan man se hen til offentlig tilgjengelig VA-kart hos Bergen kommune. Som utklippet nedenfor viser er det ikke registrert noen vann- eller avløpsledninger som berører vår eiendom (vannledninger er vist med blå farge, spillvannsledninger med grønn farge og felles avløpsledninger med rød farge):

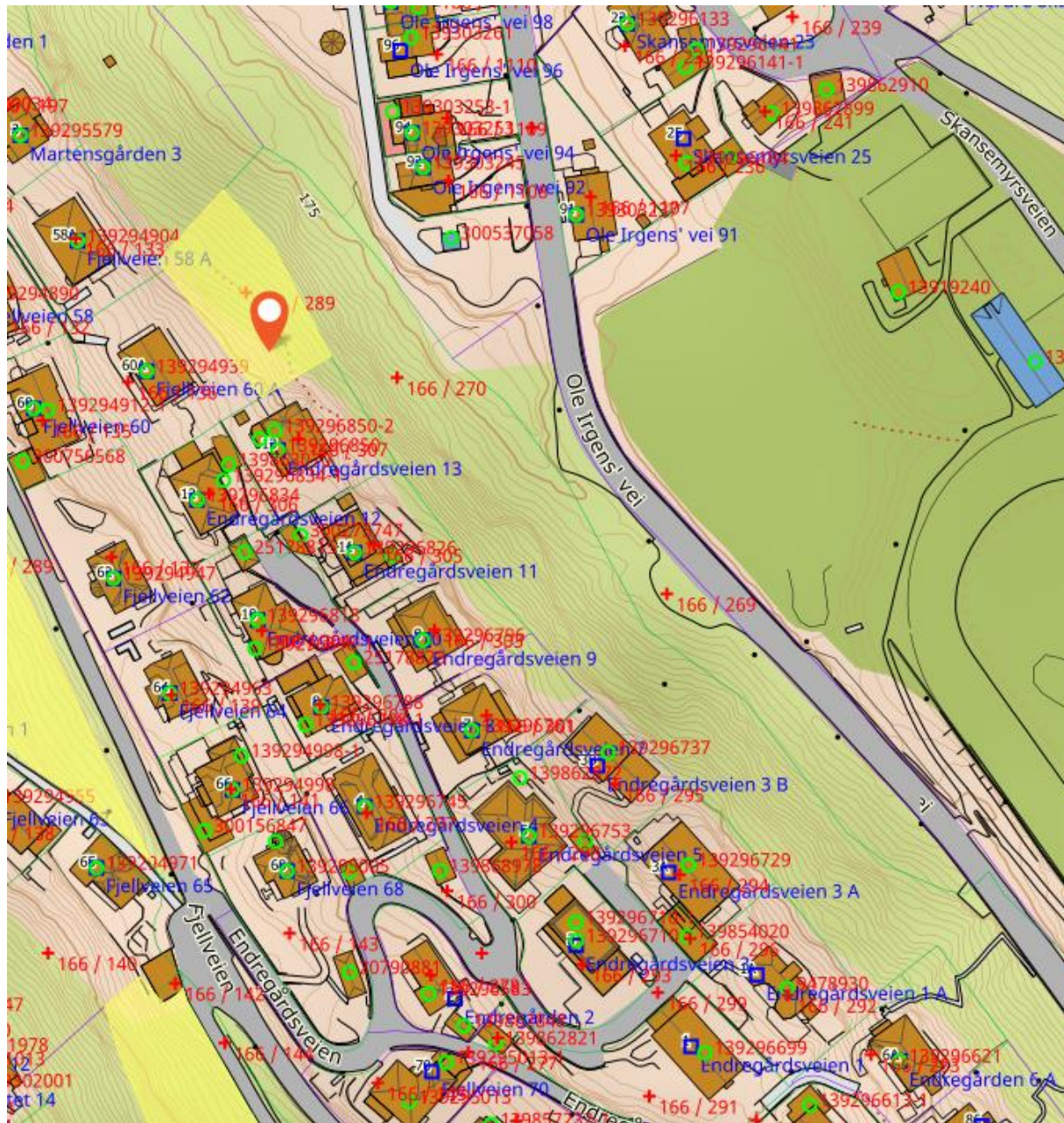


Etter dette ser det ikke ut til å være særlig stor risiko for at noen av de tinglyste heftelsene berører vår eiendom.

### 3.5 Adkomst

Før kommunen kan gi byggetillatelse, skal tiltakshaver dokumentere at byggetomten i tilstrekkelig grad er sikret tilfredsstillende privatrettslig adkomstrett over annen matts grunn og frem til nærmeste offentlige vei, jf. plan- og bygningsloven § 27-4. Bestemmelsen innebærer blant annet at kommunen kan stille krav om standard og bredde på veien, og det er opp til kommunens frie skjønn å avgjøre hva som i det enkelte tilfelle er tilfredsstillende, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) punkt 15.2.2.

Den minste av teigene ligger «inneklemt» mellom andre eiendommer, uten direkte tilkomst til offentlig vei, se utklipp fra kart nedenfor:



Et alternativ kan være å anlegge kjørevei fra teigen og opp til den offentlige veien i Ole Irgens vei, via eiendommene 166/270 og 166/269 (begge eid av Bergen kommune). Jeg kan imidlertid ikke se at teigen har tinglyst veirett over kommunens eiendommer. En eventuell veirett vil følgelig være avhengig av avtale eller ekspropriasjon.

Ut fra høydekurvene på kartet ser terrenget ut til å være svært bratt. Det er uklart for undertegnede om det er teknisk mulig å anlegge en vei opp fra teigen til Ole Irgens vei og/eller om kommunen vil godta en slik veitrase som tilfredsstillende etter pbl. § 27-4.

Et annet alternativ kan være å anlegge vei ned til Endregårdsveien og videre til Fjellveien, evt. direkte ned til fjellveien. En slik trase ser ut til å måtte gå over flere eiendommer som er



fullt utbygd. Det fremstår ved første øyekast som lite gjennomførbart å anlegge vei over disse eiendommene.

\*\*\*

Bergen, 22. november 2024

---

Petter Randa Bø  
senioradvokat

Utskriftsdato: 10.10.2024 11:27:38

Brukernavn: KRR011

Vedlegg 3

**SAMMENSETTE RAPPORTER**

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

**GRUNNBOK FAST EIENDOM**

Du har søkt på: Knr.: 4601 Gnr.: 166 Bnr.: 289 Fnr.: Snr.:

**Adresse(r):**

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 10.10.2024 kl. 11.22

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**HJEMMELSOPLYSNINGER**

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1968/520-1/106 23.01.1968

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Navn:

F.NR: IDEELL: 9 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

F.NR: IDEELL: 9 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

F.NR: IDEELL: 36 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

F.NR: IDEELL: 72 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

IDEELL: 1 / 256

Eiers adresse: Søkenøkkel finnes ikke, prøv en annen søkenøkkel

Boretsandelen finnes ikke

Navn:

F.NR: IDEELL: 9 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

F.NR: IDEELL: 36 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

F.NR: IDEELL: 1 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Navn:

IDEELL: 9 / 256

Eiers adresse: Søkenøkkel finnes ikke, prøv en annen søkenøkkel

Boretsandelen finnes ikke

Navn:

IDEELL: 1 / 256

Eiers adresse: Søkenøkkel finnes ikke, prøv en annen søkenøkkel

Boretsandelen finnes ikke

HJEMMELSERKLÆRING

1972/1970-1/106 22.03.1972

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Navn:

F.NR: IDEELL: 9 / 256

Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 9 / 256  
Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig  
HJEMMELSERKLÆRING

2011/343694-1/200 05.05.2011

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 9 / 256  
Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig  
Hjemmel rettet etter tgl.l § 18, jf brev av 05.05.2011. LCB e.f.  
Prioritet fra 22.03.72 dnr. 1970

2020/3343511-1/200 17.11.2020 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uskifte  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 9 / 64  
Eiers adresse:

2021/89028-1/200 22.01.2021 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 1 / 768  
Eiers adresse:  
  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 1 / 768  
Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 1 / 768  
Eiers adresse:

2022/94083-1/200 25.01.2022 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 9 / 1024  
Eiers adresse: 46  
  
Navn:  
F.NR: IDEELL: 9 / 1024  
Eiers adresse:  
  
Navn:  
F.NR: 11125433431 IDEELL: 9 / 512  
Eiers adresse:

Påtegning til hjemmel:

2024/1567829-1/200 14.06.2024 21:00

**TVANGSSALG BESLUTTET**

Tingrett: Hordaland  
saksnr: 23-159226TVA-THOD/TVAS

2024/1567829-1/200 14.06.2024 21:00

**TVANGSSALG BESLUTTET**

Tingrett: Hordaland

2024/1567829-1/200 14.06.2024 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
Tingrett: Hordaland  
saksnr: 23-159226TVA-THOD/TVAS

2024/1567829-1/200 14.06.2024 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
Tingrett: Hordaland  
saksnr: 23-159226TVA-THOD/TVAS

2024/1567829-1/200 14.06.2024 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
Tingrett: Hordaland  
saksnr: 23-159226TVA-THOD/TVAS

2024/1567829-1/200 14.06.2024 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
Tingrett: Hordaland  
saksnr: 23-159226TVA-THOD/TVAS

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1929/910457-1/106 05.03.1929 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**  
Jfr. 8/3-29, 12/7-29.  
Med flere bestemmelser

1933/901608-1/106 29.11.1933 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Med flere bestemmelser

1934/910458-1/106 14.09.1934 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Med flere bestemmelser

1935/910730-1/106 21.05.1935 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Rettighetshaver Fjellveien 64 A

1935/910731-1/106 31.05.1935 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighetshaver Fjellveien 64 B

1935/910732-1/106 08.11.1935 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Rettighetshaver Fjellveien 80.

1936/138-2/106 10.01.1936 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighetshaver Endregården 6.

1936/139-1/106 10.01.1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1936/878-2/106 05.02.1936 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighetshaver Endregården 2

1936/879-1/106 05.02.1936 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**  
Rettighetshaver Endregården 2.

1936/2242-2/106 18.03.1936	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver Endregårdem 8.
1936/2439-2/106 27.03.1936	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver Endregården 3.
1936/2651-2/106 06.04.1936	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver Fjellveien 70
1936/7652-1/106 06.04.1936	<b>BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN</b> Rettighetshaver Fjellveien 70.
1936/2709-2/106 14.04.1936	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver Endregården 5.
1936/6131-2/106 12.08.1936	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver Endregården 10.
1936/8818-2/106 20.11.1936	<b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b> Rettighetshaver Fjellveien 72.
1938/988-2/106 10.02.1938	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver Endregården 8 A.
1942/6898-3/106 15.12.1942	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Bestemmelse om vannrett
1947/6268-1/106 30.08.1947	<b>RETTSBOK</b> Best. om å føre vei over nærmere omhandlet brønn ekspropriert av kommunen.
1962/4392-2/106 15.06.1962	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Jfr. dnr. 4393 og 4394/62. Med flere bestemmelser
<b>GRUNNDATA</b>	
903553-1/106	<b>OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN</b> OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1914/900221-1/106 15.09.1914	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 299
1929/900030-1/106 08.02.1929	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 141
1929/900057-1/106 05.03.1929	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 137
1929/900066-1/106 08.03.1929	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 139
1929/900368-1/106 12.07.1929	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 143
1931/900449-1/106 12.07.1931	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 149
1932/901030-1/106 23.12.1932	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 297
1933/900775-1/106 28.11.1933	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 302
1934/900591-1/106 14.09.1934	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b>

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 150

1934/900636-1/106 09.10.1934	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 307
1934/900653-1/106 16.10.1934	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 306
1935/900274-1/106 21.05.1935	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 304
1935/900297-1/106 31.05.1935	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 305
1935/900566-1/106 30.08.1935	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 152
1935/900667-1/106 08.10.1935	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 284
1935/900773-1/106 08.11.1935	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 154
1936/138-1/106 10.01.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 282
1936/878-1/106 05.02.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 278 OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 166, BNR. 299
1936/2242-1/106 18.03.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 285
1936/2439-1/106 27.03.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 279 OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 166, BNR. 299
1936/2651-1/106 06.04.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 145
1936/2709-1/106 14.04.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 281
1936/6131-1/106 12.08.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 288
1936/8817-1/106 20.11.1936	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 147
1937/654-1/106 23.01.1937	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 303
1937/655-1/106 23.01.1937	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 301
1938/987-1/106 10.02.1938	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 283
1938/988-1/106 10.02.1938	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 286
1942/6898-2/106 15.12.1942	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 270
1944/900128-1/106 12.01.1944	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b>

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 272

**1947/6278-1/106 30.08.1947**

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 94  
OGSÅ UTSKILT FRA SKIVEBAKKEN 46 C - NÅ OMMATRIKULERT

**1962/4172-2/106 07.06.1962**

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 144  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 146  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 148  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 1173  
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 166, BNR. 22

**1962/5983-1/106 24.08.1962**

**SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**

Grunnstykke utskilt fra Fjellveien 68.

**1971/2053-1/106 23.03.1971**

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 142

**1972/2202-1/106 29.03.1972**

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 280

**2020/185740-1/200 01.01.2020**

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:  
KNR: 1201 GNR: 166 BNR: 289

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 166, Bruksnr 289 **Kommune:** 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	3
<b>Etableringsdato:</b>	08.01.1915	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	5 004,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4601/166/289	0,0
Nymatrikulering	Forretning: 08.01.1915 Matrikkelført:	Mottaker	4601/166/289	4 793,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**



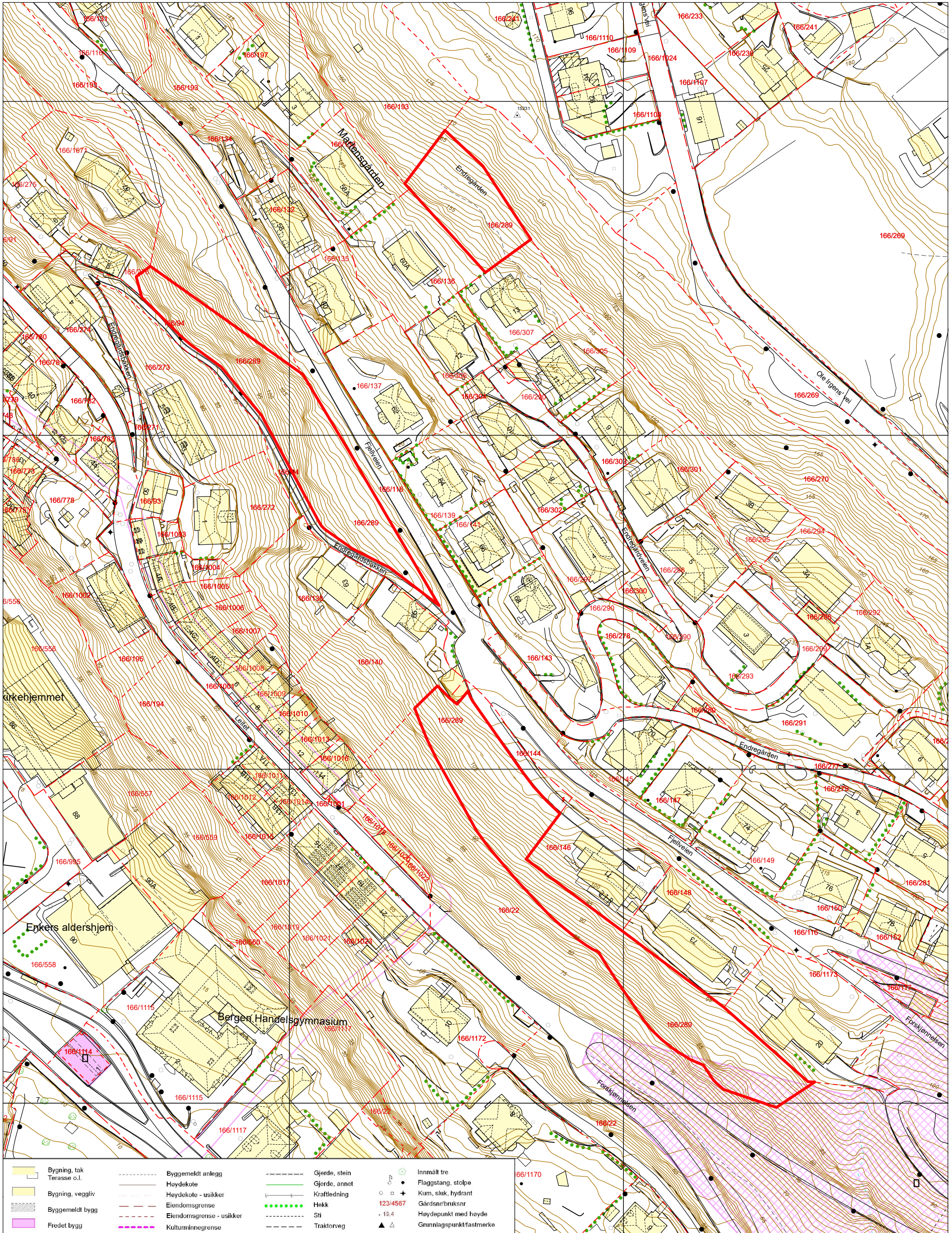
BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A3: 1:1000  
Dato: 11.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/289/0/0  
Adresse:

Wedlegg 5



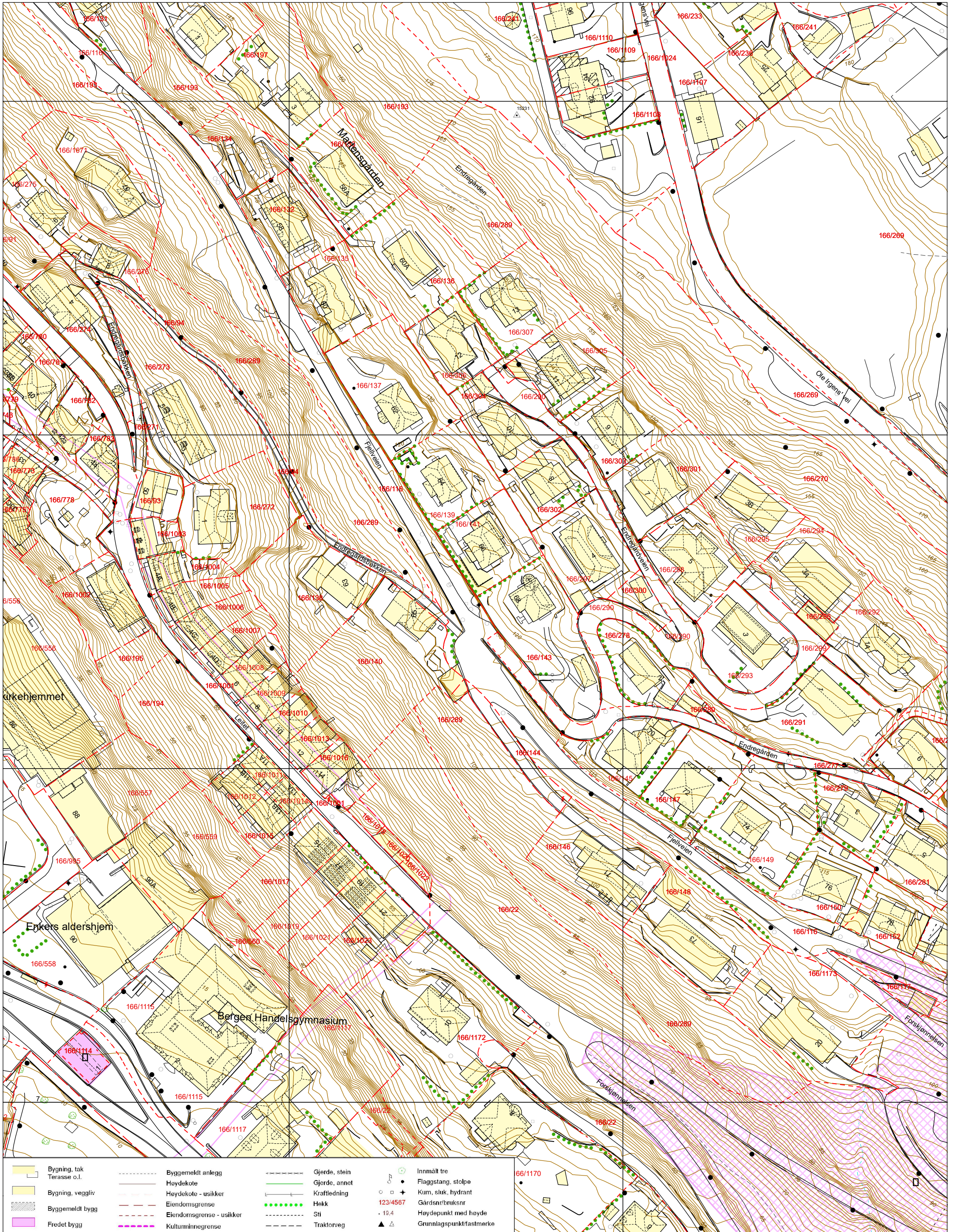


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A3: 1:1000  
Dato: 11.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/289/0/0  
Adresse:



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/289/0/0  
Utlistet 11. oktober 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
261105006	Grunneiendom	0	Ja	2 526,4 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	57,8 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	94,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15590000</a>	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">15780000</a>	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	<a href="#">202315142</a>
<a href="#">70820000</a>	35	BERGENHUS. E39 FLØYFJELLSTUNNELEN SØR	3	<a href="#">202220687</a>
<a href="#">64650000</a>	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1764 MFL., KALFARVEIEN, GAMLE BETANIE	3	<a href="#">201516380</a>
<a href="#">3850000</a>	30	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2	3	<a href="#">202412318</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1115	139853415-1	Underbygg	Videregående skole	Meldingssak registrer tiltak	06.07.2009	<a href="#">200909695</a>
166/154	139295137-1	Underbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	04.01.2023	<a href="#">202225086</a>
166/285	139296656-1	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	19.04.2023	<a href="#">20222543</a>
166/1014	139301994-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Meldingssak registrer tiltak	16.11.2010	<a href="#">201014194</a>
166/1016	139302001-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	10.10.2017	<a href="#">201726726</a>
166/147	139857232-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.11.2021	<a href="#">202126465</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/289/0/0  
Utlistet 11. oktober 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261105064	Grunneiendom	0	Nei	1 727,9 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,3 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	99,4 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	0,6 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	0,3 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	75,2 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	14,6 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15590000</a>	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	99,4 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,5 %
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,1 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">3990000</a>	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR SKIVEBAKKEN 35-37	3	-
<a href="#">61740000</a>	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30	3	<a href="#">200403558</a>
<a href="#">15780000</a>	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	<a href="#">202315142</a>
<a href="#">3850000</a>	30	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2	3	<a href="#">202412318</a>
<a href="#">19360000</a>	35	BERGENHUS. GNR 166 DEL AV BNR 22 OG 241 MFL., SKANSEMYRVEIEN	3	<a href="#">201521931</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1014	139301994-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Meldingssak registrer tiltak	16.11.2010	<a href="#">201014194</a>
166/1016	139302001-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	10.10.2017	<a href="#">201726726</a>
166/147	139857232-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.11.2021	<a href="#">202126465</a>
166/770	300120918	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	09.02.2010	<a href="#">201001045</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. oktober 2024



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/289/0/0

Utlistet 11. oktober 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261105056	Grunneiendom	0	Nei	751,2 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	99,0 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre forettingssone	Y1	1,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15590000</a>	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	99,0 %
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	1,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">19360000</a>	35	BERGENHUS. GNR 166 DEL AV BNR 22 OG 241 MFL., SKANSEMYRVEIEN	3	<a href="#">201521931</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. oktober 2024




BERGEN  
KOMMUNE

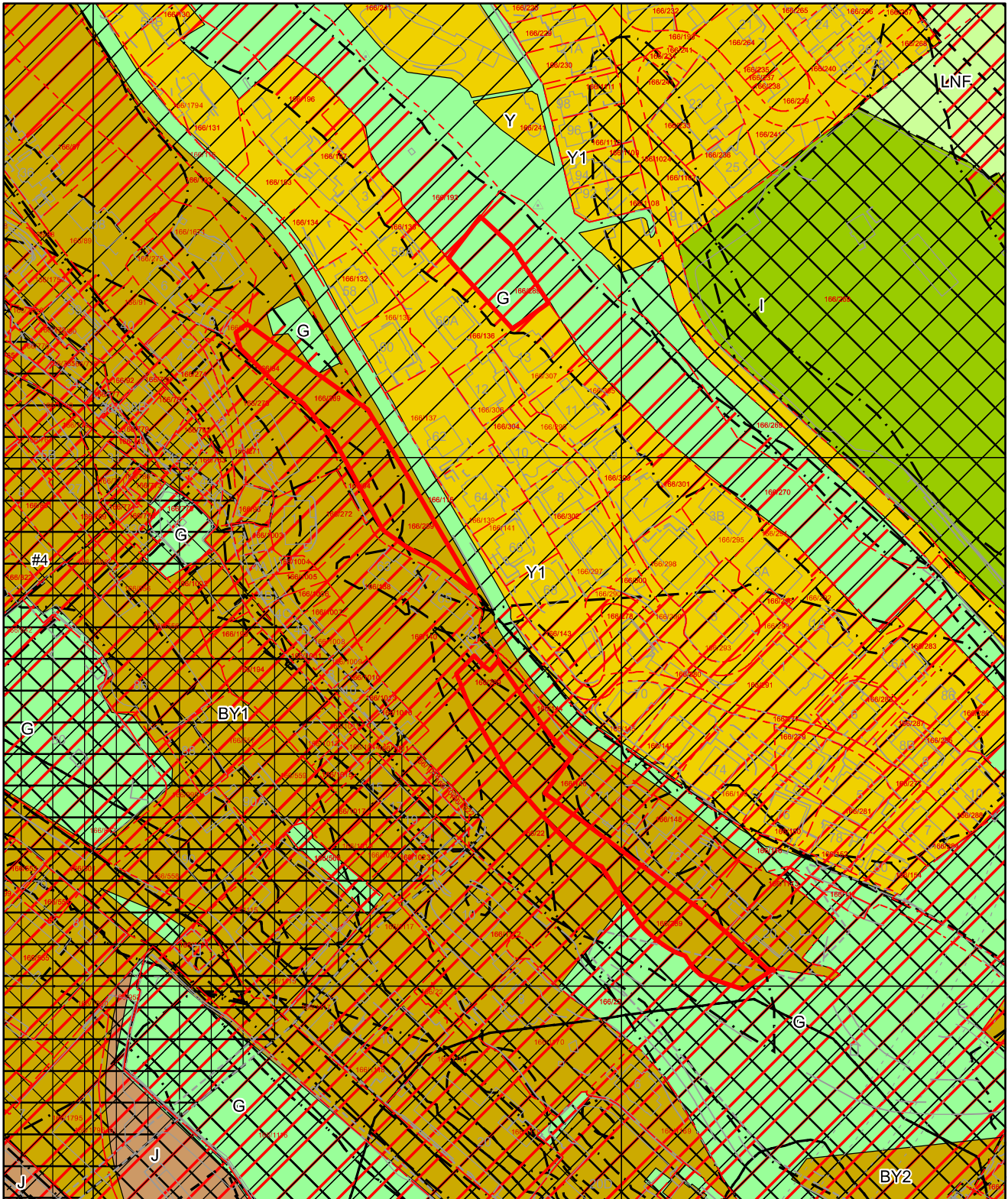
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/289/0/0  
Dato: 11.10.2024 Adresse:



















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

 Eiendomsmarkering (3)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Idrettsanlegg
	Båndleggingsone		Bane
	Faresone		Grønnstruktur
	Infrastruktursone		LNF
	Støysone grønn		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 11.10.2024

Arealplan-ID: 15590000


Gnr/Bnr/Fnr: 166/289/0/0

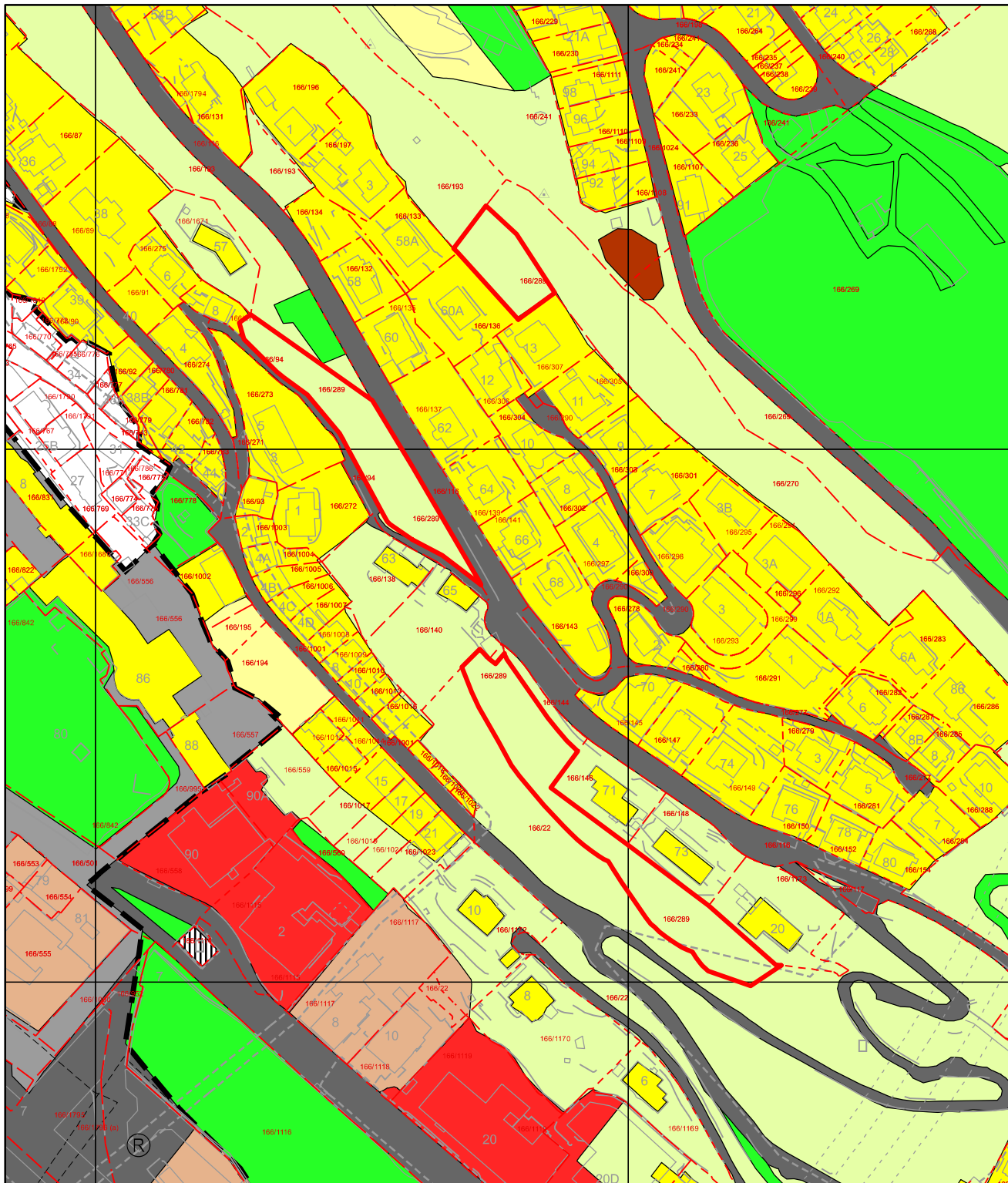
Adresse:

N





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

 Eiendomsmarkering (3)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)


 Offentlig bebyggelse (N)


 Bygninger, allmennyttig (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)

 Annet byggeområde (N)

 LNF-område (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vegareal (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

 Terminal (N)



# Vegstatuskart



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/289/0/0

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

BERGEN  
KOMMUNE



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



**TILLEGG TIL**  
**SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**  
**MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA**

Eiendom: **Gnr. 166 bnr. 289 i Bergen kommune**

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,5 %.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

**Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.**

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift



## LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift



## BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

**ADVOKAT RUNE STAVENES**

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post [rune@kyrre-bergen.no](mailto:rune@kyrre-bergen.no), mobil 913 00 417

### TILBUDET ER BINDEDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgivers navn:	Pers.nr. (11 siffer)
Adr.:	Tlf. 1 (mobil):
Postnr./-sted:	Tlf. 2 (jobb/hjemme):
E-post:	

#### Salgsobjekt

Gnr. 166 bnr. 289 i Bergen kommune

BUD kr. \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger iht salgsoppgave

#### Finansiering

Egenkapital kr. \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: \_\_\_\_\_

#### Finansieringsinstitusjoner

### HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

#### BUDET ER BINDEDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse.

Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta.

Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

**Sammen med budskjemadet skal også innsendes  
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"  
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis**