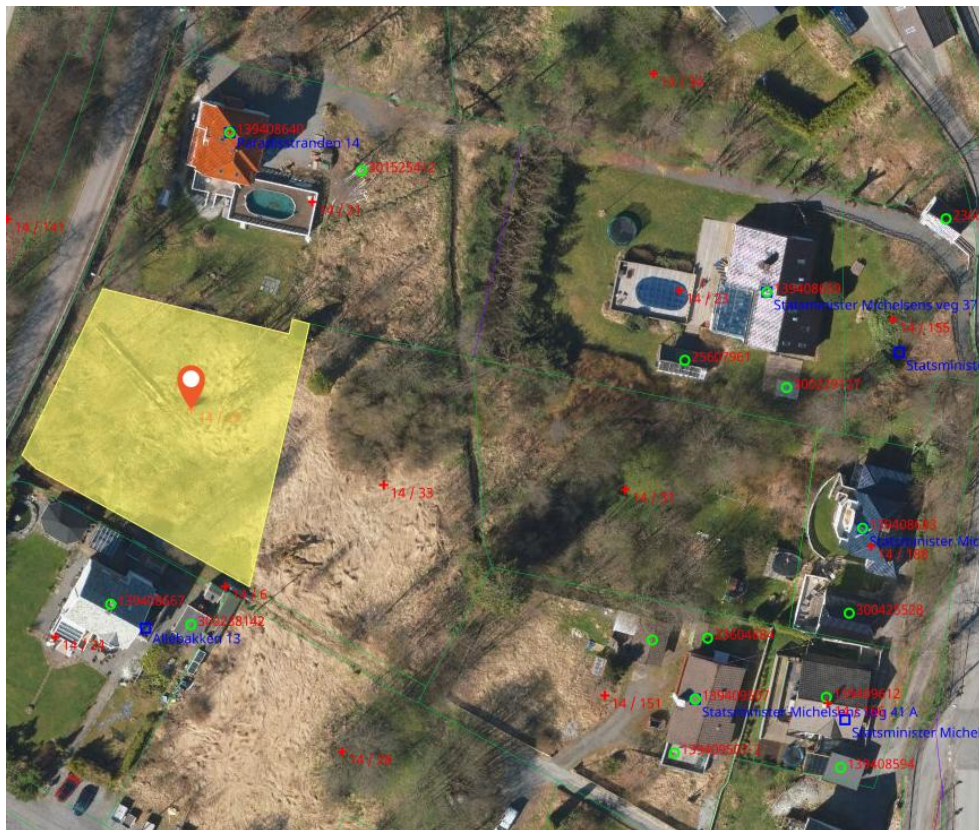




ADVOKATFIRMAET
KYRRE

Salgsoppgave



Ubebygget tomt Paradisstranden/Allèbakken

Prisantydning: kr 800.000
Areal: 1 098,7 m²



1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

1.1 Salgtype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 25-005904TVA-THRD/TBER, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Gnr. 14 bnr. 29 i Bergen kommune

1.3 Adresse

Eiendommen har ikke adresse.

Den ligger langs Paradisstranden mellom Paradisstranden 14 og Allèbakken 13 på Paradis i Bergennnnnn.

1.4 Kort beskrivelse

Eiendommen er ikke bebygget.

Det er tinglyst at eiendommen kun kan ha «villamessig bebyggelse».

Det er uklart om det er veirett til eiendommen, jfr. nedenfor.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

Servitutter som overtas av kjøper er:

1919/901676-1/106
22.01.1919

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/901675-2/106
07.03.1919

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1932/900089-2/106
02.02.1932

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:14 BNR:61
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:14 BNR:21

Det vises til notat, jfr. bilag 1 til denne salgsoppgave.



3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

Eiendommen er ikke koblet til vann og avløp.

4 GRUNNAREALER

4.1 Tomten

1.098,7 m² eiende tomt.
Eiendommen er ikke bebygget.

Det er tinglyst hefte om at eiendommen kun kan ha villamessig bebyggelse.

5 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

Siden eiendommen ikke er bebygget, er det ingen offentlige avgifter på denne.

Eiendomsskatt 2025: kr. 1 713

Det er ikke mulig å bestille formuesverdi for eiendommen.

6 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

6.1 Reguleringsplaner:

Arealbruken for eiendommen er fastsatt til konsentrert småhusbebyggelse.
Det vises særlig til vedlagte notat (bilag 1) pkt. 3 på side 7 f.f.

Det finnes ikke andre reguleringsplaner som angår eiendommen.

6.2 Konesjonsplikt:

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må være matrikkelført av kommunen før skjøtet kan sendes til tinglysing.

Dersom ervervet for øvrig krever konsesjon iht. unntaksbestemmelser, bærer kjøper selv risikoen for at konsesjon blir gitt.

6.3 Odelsrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

7 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:



	Prisantydning	kr	800 000
	Dokumentavgift - 2,5%	kr	20 000
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
	Sum	kr	828 590

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

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetser.

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.

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 Overtakelse

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

Interessenter kan se på eiendommen på egen hånd.

9.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en sakkyndig person.

Det er ikke utarbeidet verditakst eller tilstandsrapport.

Prisantydningen er basert på tidligere omsetning av eiendommen.

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

10 SALGSVILKÅR

10.1 Budgivning

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, sammen med:

- Finansieringsbevis,
- «*Tillegg til salgsoppgave og budskjema*» og
- «*Legitimasjon av budgiver*».

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.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

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.

Alle avgitte bud er 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. Nekte retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

11 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.



Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

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

oo0oo

Salgsoppgaven er basert på opplysninger fra offentlige myndigheter.

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 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.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt 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. Notat «Forhold knyttet til tinglyste erklæringer ...»
2. Grunnboksutskrift (anonymisert)
3. Basiskart
4. Veistatuskart
5. Planinformasjon
6. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
7. Legitimasjon av budgiver
8. Budskjema



FORHOLD KNYTTET TIL TINGLYSTE ERKLÆRINGER, REGULERINGSMESSIGE FORHOLD OG INFRASTRUKTUR – GNR. 14 BNR. 29 I BERGEN KOMMUNE

1 INNLEDNING

Dette notatet redegjør for tinglyste heftelser, reguleringsmessige forhold, og infrastruktur for eiendommen gnr. 14 bnr. 29 i Bergen kommune.

Notatet er utarbeidet i forbindelse med salg av overnevnte eiendom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge heftelser på eiendommene som ikke er tinglyste. Vi har ikke kjennskap til slike rettigheter.

2 TINGLYSTE ERLÆRINGER/RETTIGHETER

Oppsummering:

Det er tinglyst veirett til fordel for gbnr. 14/29, men det er svært usikkert både hvilke arealer veiretten knytter seg til, hvilket omfang den har og om den fremdeles gjelder. Basert på erklæringene, kan vi ikke se at gbnr. 14/29 har en dokumentert og klar veirett til eiendommen.

Det hefter også en negativ servitutt på eiendommen, som kun tillater at eiendommen villamessig bebygges.

2.1 Innledning

Det er tinglyst tre erklæringer/rettigheter på gbnr. 14/29:

- Dagboknr. 1919/901676-1/106, tinglyst 22.01.1919
 - Bestemmelse om bebyggelse
- Dagboknr. 1919/901675-2/106, tinglyst 07.03.1919
 - Bestemmelse om veg
- Dagboknr. 1932/900089-2/106, tinglyst 02.02.1932
 - Bestemmelse om veg

Eiendommen gbnr. 14/29 ble opprettet fra gbnr. 14/6 den 4. oktober 1918. Da eiendommen ble opprettet, ble det tinglyst en bestemmelse om vei for den nyopprettede eiendommen:

- Dagboknr. 1918/900594-1/106
 - Bestemmelse om veg



Som det vil fremgå i punkt 2.2., har gbnr. 14/29 blitt gitt en veirett i 1918. Veirettens plassering og omfang er imidlertid vanskelig å fastlegge konkret. Det er også utfordrende å konkludere med om det i dag gjelder en veirett for gbnr. 14/29.

Det hefter også en negativ servitutt på eiendommen, som kun tillater at eiendommen villamessig bebygges.

2.2 Gjennomgang av tinglyste erklæringer/rettigheter

Dagboknr. 1919/901676-1/106, tinglyst 22.01.1919 – tinglyst på gbnr. 14/29

Erklæringen sier at eiendommen kun kan bebygges villamessig. Dette gjelder fremdeles som en negativ servitutt (en begrensing) på eiendommen.

4/10 1918	Skuldserklæring over d. parsell, med bestem. om vei, avh. 23/9 1918	21 28 ^a
22/1 1919	Skjøte på bnr. 29 og 30 med bestem. om vei. Parsellene må kun villamessig bebygges, dat. 31/12 1918.	21 105 ^a

Dagboknr. 1919/901675-2/106, tinglyst 07.03.1919 - tinglyst på gbnr. 14/29

3.	7/3 1919	Kontrakt mell. eierne av bnr. 6, 24, 28, 29 og 30 angj. veier, dat. 20/1 1919.	21 127 ^b
----	----------	--	------------------------

For tillagsplanen gjaldt forøvrig was "foran i obligasjonsveier" som navnet Bergum den 15 januar 1919. H. Rothrup eller Jensen.

45. Tgl. Skjøte. Undermedle behøve Karen Jensen erkjendes at ha solgt, lige som jeg her ved solgt, skjøte og overdragelse til Jørgen G. Jørgensen 2-ks fra min eiendoms nr. 14 Gardskanten "Bnr. 6, Formby" i Farsa tinglag, ved skjøtteleingsforretning avholdt 25 September 1918 uskiltet parceller. For en betydelig kjøpspris av kr 5000.- fem hundrede kroner, der angjøres derved at kjøperen av betalt kontant mot dette skjøte kr 1000.00, byr skjedder en første prebileds pantobligasjon i de solgte parceller, 5% rentebærende, et avdrag med mindst kr 1000.- pr. aar kr 4000.00 - kr 5000.00. Parcellerne deltar i oparbeidelsen og vedlikeholdet av den projekterte vei fra hovedveien i fallerskat. Med den allerede solgte og senere fra eiendommen farselgdes parceller, til hvilket parcellerne har brukret. Parcellerne er solgt for 5000.00 kr og men i tilfelle bebygges kun bebygges med villamessig bygning. Godskleppen skjøtes parcellerne. Kjøpsprisen den 21 December 1918. Løst belg: Karen Jensen. som kjøper: J. G. Jørgensen. Ovenstående kr 1000.- etlikeint - mottak. Bergum 21/12 1918. Karen Jensen. I anledning av omstaaende overdragelse er klber jeg underskrevne kjøper. o.s.v. som det. nr 57 fol 51 L. over 20 hektar. Bergum den 16 januar 1919 J. G. Jørgensen.

59. Tgl. Underleguede 'Kauketri' Karen Jensen, som eier av Bru. 6. Storm-
 ty. under Gnr. 14. 'Graulbakken', paa den ene side, nederfor kaset
 'Galgerøken', og indbraguede 'Lauri' Lars, som eier av Bru. 24. 'Wisnar'
 'Kilbert' Islakken, som eier av Bru. 28. 'Bakkely' og Jørgen G. Jørgensen
 som eier av Bru. 29 og 30, saakaldte under Gnr. 14. 'Graulbakken',
 paa den anden side og nederfor kaset kjøperne, har med tilhønden
 indgaaet saadan Kontrakt. I. Galgerøken fritar kjøperne for den
 del i hense deres skjøter paaløende projektene til at de ska i omkost-
 mingerne ved oparbeidelsen av den projekterte vei fra hovedveien og
 til graulbakken. II. Den under punkt I omhandlede vei bortfalder
 helt, forsaavidt angaar regulerings punkt til at anlegge og kjøpes
 vel til at forlange en saadan vei anlagt. III. Kjøperne paatar sig
 at utbedre den nu eksisterende vei fra hovedveien forbi sol-
 gressens naaringsteds til graulbakken, saamt overtar vedvare-
 lighet av denne vei saaledes at den til enhver tid er i full
 ordentlig stand. IV. Gaaul utbedringen som vedlikeholdet paa
 kjøperne, saaledes at i tilfælde uvissholdelse reguleren kun
 helioner at holde sig til en enkelt av dem. V. Forvarende kon-
 trakt blir at klargjøre og ansvare paa saakaldte eiendommens
 folio. Foranger den 20de januar 1919. Gode eier av Bru. 'Wisnar'
 for 'Lauri' Lars Kull. B. Lars. Gode eier av Bru. 6. 'Stormty' Karen
 Jensen. Gode eier av Bru. - 'Bakkely' Islakken. Gode eier av Bru. 'Gardal'
 G. Jørgensen.

De overnevnte dokumentene skal vise en avtaletext for eierne av gnr. 6, 24, 28, 29 og 30. Flere av disse eiendommene eksisterer ikke i dag. De øvrige eiendommene, ligger rett sør og sør-øst for gbnr. 14/29.

Dokumentene som angir avtaleteksten, er svært vanskelig å tyde. Det ene utdraget omtaler imidlertid et veiareal:

«Parsellen deltar i opparbeidelsen og vedlikeholdet av den projekterte vei fra hovedveien i felleskab med den allerede [solgte?] og senere fra eiendommen [?] parsellen, til hvilken parsellene [?].»

Og:

«Kjøperne paatar sig at utbedre den [enu?]eksisterende vei fra [?] forbi sol-[?] [..]»

Det er usikkert hvilket areal som utgjør «den projekterte vei».

Det tidligste flyfotoet av eiendommen som vi finner, er fra 1948. På dette tidspunktet var det oppført en bolig på eiendommen Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21), som ligger nord for gbnr. 14/29. Paradisstranden 14 ble skilt ut fra gbnr. 14/29 den 2. februar 1932, slik at erklæringen fra 1919 knytter seg til hele den tidligere eiendommen gbnr. 14/29, inkludert dagens gbnr. 14/21. Basert på flyfoto fra 1948, er det usikkert hvor veitilkomsten til eiendommen faktisk gikk frem til tomten.



Figur 1 – Rød markering viser eiendommen Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21), som ligger nord for gbnr. 14/29. Flyfoto fra 1948 fra finn.no.

Fra 1970, hadde Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21) veitilkomst langs gbnr. 14/29.



Figur 2 – Rød markering viser eiendommen Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21), som ligger nord for gbnr. 14/29. Flyfoto fra 1970 fra finn.no.

I 2005 var veitilkomsten til Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21), endret. Det gikk da ikke lenger en tilkomst langs gbnr. 14/29. Slik er også den faktiske situasjonen i dag.



Figur 3 – Rødt markering viser eiendommen Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21), som ligger nord for gbnr. 14/29. Flyfoto fra 2005 fra finn.no.

Dokumentet fra 1918 er svært vanskelig å tyde. Basert på det som går an å tyde av dokumentet, sammenholdt med flyfoto, fremstår det som at Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21) – som tidligere var en del av gbnr. 14/29 – har benyttet seg av veiretten frem til boligen. Plasseringen av veien har imidlertid endret seg i årenes løp, fra å gå over gbnr. 14/29, til å bli fjernet igjen.

Vi kan ikke se at dokumentet fra 1918 er tilstrekkelig til å slå fast at gbnr. 14/29 har en konkret og fastlagt veirett frem til sin eiendom i dag, og hvilke eiendommer denne veiretten eventuelt knytter seg til.

32. Skylddelingsforretning. Aar 1918 den 23 september arholdt underbegraet ar lensmandens opnevnte nœvnd skylddelingsforretning over gaarden. Samledningen gaa 14 bu 6 var skyld mark 0.12 i Sandheden, tillioende indlejet i Auen Jensen i hœnding ar, at der er solgt en parcel ar gaarden til f. g. forigens. Mærkeopnœvnelser nedlagges. De mœndene har samtlige arlagt ed som styresmand Ved forretningens mœtte: Selger og kœper. Mœndene valgte til formand L. M. Midthun. Over de del ar gaarden, som er fraskilt, meddelte han folgende gærveskiltet: Parsellen gæntse begynde i kœperens tidligere eiendomsgrænse ved gangveien (Pasacien) herfra følger den kœperens tidligere eiendom i st. 29.9 meter til mærløshen herfra

i sydlig retning 38 meter til mærløshen ved veien, herfra følger den veiens nordre side i rest 35.4 meter til mærløshen, herfra følger det en granhæk paa søre side ar Pasacien i nordlig retning til utgangspunktet. - Parsellen har fælles bruksret i veien fra parsellen til hovedveien, samt bruksret i Pasacien mot at delta i disse veiers vedlikehold. Det bevidnes: a) at ved delingen nye fællesskaps stier er skrevet b) at hvert bruk har faat en for fordeling og beskyttelse saa hensigtsmessig som forholdene tillader. Skylden for den fraskilte del blir bestemt til mark 0.02. Hovedskillets gærveskilt del utgjør -- Den fraskilte del skal tillegges ^{procentviske af gærveskiltet 0.5} soldat ^{altene} blir --- ed. Vi har bestemt at L. M. Midthun skal besørge forretningen iis dœndt til sørenskriveren til tinglysning L. M. Midthun. L. M. Midthun. D. J. M. Midthun. Antat til tals. 28/9-18. bu. 29.

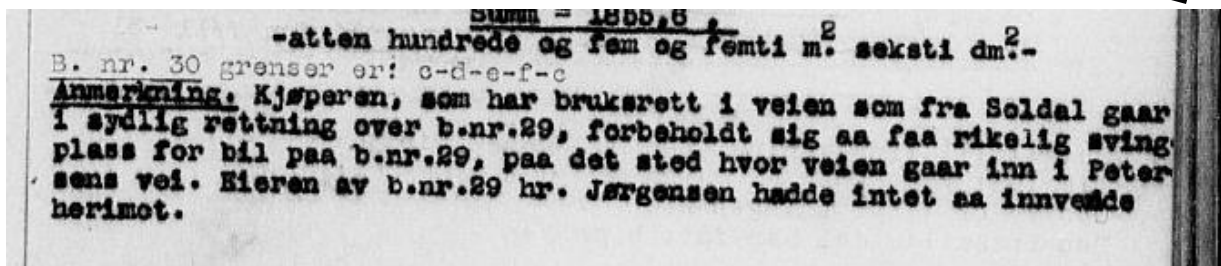
Dokumentet gjelder fradeling av Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21) fra gbnr. 14/29.

Dokumentet er svært vanskelig å tyde. Det omtaler imidlertid et veiareal iht. en skylddeling fra 1918:

« [...] Parsellen har felles bruksrett i veien fra parsellen til hovedveien, samt bruksrett i [?] mot å delta i disse veiers vedlikehold».

Det fremgår dermed at parsellen har en veirett, men det fremstår som svært uklart om hvilket veiareal dette knytter seg til.

Forholdet knyttet til veien for ny eiendom, Paradisstranden 14 (gbnr. 14/21), er presisert i et skriv fra kommuneingeniøren:



Skrivet presiserer hvilken vei det er tale om: en vei fra Soldal gaard i sydlig retning over bnr. 29.

Dokumentet kan tilsa at gbnr. 14/29 hadde en veirett fra Soldal gaard. Hvilket areal som utgjorde Soldal gaard i 1932, er usikkert og må eventuelt fastlegges.

Vi kan ikke se at dokumentet fra 1918, eller flyfoto av situasjonen slik som tidligere gjennomgått i dette dokumentet, er tilstrekkelig klart til å slå fast at gbnr. 14/29 har en konkret og fastlagt veirett til sin eiendom i dag. Dette krever trolig omfattende og ytterligere undersøkelser.

Dagboknr. 1918/900594-1/106 – tinglyst på gbnr. 14/6

13.	4/10 1918	Skyldsetning over en bil J. G. Jørgensen solgt parsell		Utskilt bnr. 29.
		bnr. 29 av skyld 2 ve. med bestem. om veier, avh. 23/9		
		1918	21 28 ^a	

Dokumentet viser at gbnr. 14/29 har bruksrett til «veien» iht. skylddelingen fra 1918. Som gjennomgått tidligere i dette dokumentet, er det svært usikkert hvilket innhold og omfang denne veiretten har. Basert på det som er gjennomgått, kan det imidlertid virke som at veien skulle etableres sør for gbnr. 14/29. Veien ble opparbeidet, men ble deretter fjernet igjen. Se dette notatets figur 2 og 3.

3 REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Oppsummering:

Det er krav om detaljreguleringsplan før tomten kan utvikles. Det tillates boligutbygging, og det stilles rekkefølgekrav til utbyggingen. Rekkefølgekravene knytter seg til dokumentasjon av støy- og luftkvalitet og til opparbeidelse av kjøreveg.

3.1 Innledning

Eiendommen ligger innenfor grensene for tre arealplaner:

- Kommunedelplan FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST, planID 15700000, ikrafttredelse 15. januar 2001 (heretter «KDP»)
- Fana. Gnr 14 Bnr 134 mfl., Ny-Paradis og deler av paradiset, planID 15640000, ikrafttredelse 23. februar 2004 (heretter «områdeplanen»)
- BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030, planID 6527000, ikrafttredelse 19. juni 2019 (heretter «KPA»)



KPA gjelder foran KDP ved motstrid, jf. KPA punkt 2.3.

KPA gjelder foran områdeplanen ved motstrid, jf. KPA punkt 2.3.

3.2 KDP

Eiendommen er i sin helhet omfattet av følgende kommunedelplan som gjelder på grunnen:

PlanID: 15700000

Plantype: Kommunedelplan

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Status: Endelig vedtatt kommunedelplan, ikrafttredelsesdato 15.01.2001

Saksnr.: 1997/6746 og 2000/2919

Eiendommen er regulert til formålet «Boligområde», hvor følgende gjelder:

- Eiendommen kan ikke bebygges før området inngår i bebyggelsesplan, jf. planbestemmelsene punkt 2.

3.3 Områdereguleringsplanen

Eiendommen er i sin helhet omfattet av følgende reguleringsplan som gjelder på grunnen:

PlanID: 15640000

Plantype: Omreguleringsplan (eldre plan)

Plannavn: Fana. Gnr 14 Bnr 134 mfl., Ny-Paradis og deler av paradis

Status: Endelig vedtatt reguleringsplan, ikrafttredelsesdato 23.02.2004

Saksnr.: 199706428

Eiendommen er regulert til formålet «Konsentrert småhusbebyggelse» med feltbetegnelse KB1, hvor følgende gjelder:

- Det er krav om bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan) før tomten kan bebygges, jf. planbestemmelsene punkt 2.2.1
- Tillatt tomteutnyttelse (%TU) på minimum 30 % og maksimum 50 % for hver enkelt eiendom, jf. planbestemmelsene punkt 3.2.1
- Privat uteoppholdsareal med kvalitetskrav, skal være minimum 40 kvm per boenhet, hvorav 15 kvm privat areal og 25 kvm fellesareal, jf. planbestemmelsene punkt 3.2.2
- Bygninger kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 9,5 meter, og maksimal 12,5 meter målt fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade, jf. planbestemmelsene punkt 3.2.3
- Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, jf. planbestemmelsene punkt 3.2.4

Eiendommen ligger innenfor området for restriksjonsområde grunnet luftforurensing og støyforhold. For disse områdene gjelder:



- Ved søknad om byggetillatelse skal belastningen av No2 og PM10 dokumenteres, og det skal foreligge tekniske spesifikasjoner om bygningens ventilasjonsanlegg, jf. planbestemmelsene punkt 2.2.4
- Det må ikke gi midlertidig brukstillatelse før utenoppholdsareal kan dokumenteres med tilfredstillende støynivå (under Lden 55 dB) og støyreduserende tiltak på bygninger er utført slik at innvendig støynivå ikke overstiger 30 dBA, jf. planbestemmelsene punkt 2.2.5.
- Hovedregelen er at det ikke tillates oppført boliger med støynivå på fasade som overskrider 70 dBA, men det kan likevel tillates uttak under visse forutsetninger, jf. planbestemmelsene punkt 2.7.1, 2.7.2 og 2.7.3

I områdeplanen er det stilt følgende rekkefølgekrav før utbygging:

- Nye boenheter som tilknyttes Ny-Paradis, Allébakken eller Paradisstranden skal ikke gis igangsettingstillatelse over grunnmur før Ny-Paradis, inklusiv forbedret innkjørsel (A-B) og ny avkjørsel (B-E), er utført i samsvar med reguleringsplanen. Nye boenheter som tilknyttes Paradisalléen skal ikke gis igangsettingsstillatelse over grunnmur før Paradisalléen og J. Kjødesvei (fra Paradisalléen til Statsminister Michelsens vei) er utført i samsvar med reguleringsplanen, jf. planbestemmelsene 2.3.1
- Området med et høyere forurensningsnivå enn- NO2 timesmiddel over 200 mg/m³ og/eller PM10 døgnmiddel over 150mg/m³ kan ikke bebygges før det kan påvises at forurensningsnivået er redusert til angitt nivå, jf. planbestemmelsene punkt 2.3.3.
- I områder som på kartet er vist med støy- og / eller luftforurensningsbelastning skal felles- eller enkelttiltak som kreves for å få akseptable forhold være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse over grunnmur, jf. planbestemmelsene punkt 2.3.3.
- Støynivået på utearealer og innendørs arealer skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse, jf. planbestemmelsene punkt 2.2.3.

3.4 KPA

Eiendommen er i sin helhet omfattet av BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030 (KPA):

PlanID: 65270000

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Status: Endelig vedtatt, ikrafttredelsesdato 19.06.2019

Saksnr.: 2014/18880 og 2022/20468

Eiendommen er regulert til formålet «Bebyggelse og anlegg», med områdenavn «Ytre fortettingssone», hvor følgende gjelder:

- Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål, jf. KPA 26.4.1
- Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan (jfr. § 3), jf. KPA 26.4.2



- Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene, jf. KPA 26.4.3
- Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrums kjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder, jf. KPA 26.4.4
- Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA, jf. KPA 26.4.5
- Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet, jf. KPA 26.4.6
- Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger, jf. KPA 26.4.6

Eiendommen ligger også innenfor:

- Faresone:
 - Luftkvalitet – gul sone – H390_2
 - Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende, jf. KPA 23.1.1, jf. 33.10
- Støysone:
 - Gul sone iht. T-1442 – H220_3
 - Retningslinjen for T-1442 skal legges til grunn for tiltak, jf. KPA 22, jf. 33.5
- Infrastruktursone:
 - Konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum – H410_1
 - Tilknytningsplikt for nybygg med et samlet areal på over 500 kvm BRA, jf. KPA 34.1
- Hensynssone:
 - Bevaring kulturmiljø – H570_3
 - Kulturmiljø skal hensyntas, jf. KPA 35.5

4 INFRASTRUKTUR

Oppsummering:

Det må inngås privatrettslige avtaler for å sikre eiendommen nødvendige privatrettslige rettigheter knyttet til tilkomst, vann og avløp.

4.1 Tilkomst

Som gjennomgått i punkt 2.2., kan vi ikke se at gbnr. 14/29 har en tilstrekkelig dokumentert og klar veirett til eiendommen.

Før eiendommen skal kunne bebygges, må eiendommen være sikret atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4. Atkomsten til eiendommen må enten gå over gbnr. 14/21 (Paradisstranden 14), 14/23 og 14/155, eller over gbnr. 14/33, 14/6 og 14/28. Det må inngås privatrettslige avtaler for å sikre tilkomst til eiendommen. Tilkomst til eiendommen må også være i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende planer.



4.2 Vann- avløps-, og strømledninger

Eiendommen har ikke, basert på offentlig tilgjengelige dokumenter, nødvendige privatrettslige rettigheter knyttet til å legge og å ha vann-, avløp-, og strømledninger m.m. over annen manns grunn. Det er krav om at det foreligger slike avtaler knyttet til vann og avløp før eiendommen kan bebygges, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-3.

Det må inngås privatrettslige avtaler for å sikre eiendommen nødvendige privatrettslige rettigheter.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 26.06.2025 kl. 12.53

Kommune: 4601 BERGEN

Oppdatert per: 26.06.2025 kl. 12.52

Gnr: 14 Bnr: 29

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2018/863338-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.06.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 700 000

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/462352-1/200 ** KONKURS
28.04.2025 09.40 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2018/863338-1/200
GJELDER:

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/462352-1/200 KONKURS

HEFTELSE

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.

1919/901676-1/106 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
22.01.1919 Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/901675-2/106 **ERKLÆRING/AVTALE**
07.03.1919 Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1932/900089-2/106 **BESTEMMELSE OM VEG**
02.02.1932 RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:14 BNR:61
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:14 BNR:21

Tinglyste pengeheftelser er slettet av personvernensyn.

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr: 14 Bnr: 29

GRUNNDATA

1918/900438-1/106

04.10.1918

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 GNR:14
BNR:6

1932/900089-1/106

02.02.1932

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1201 GNR:14 BNR:61

2020/940203-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1201 GNR:14 BNR:29

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

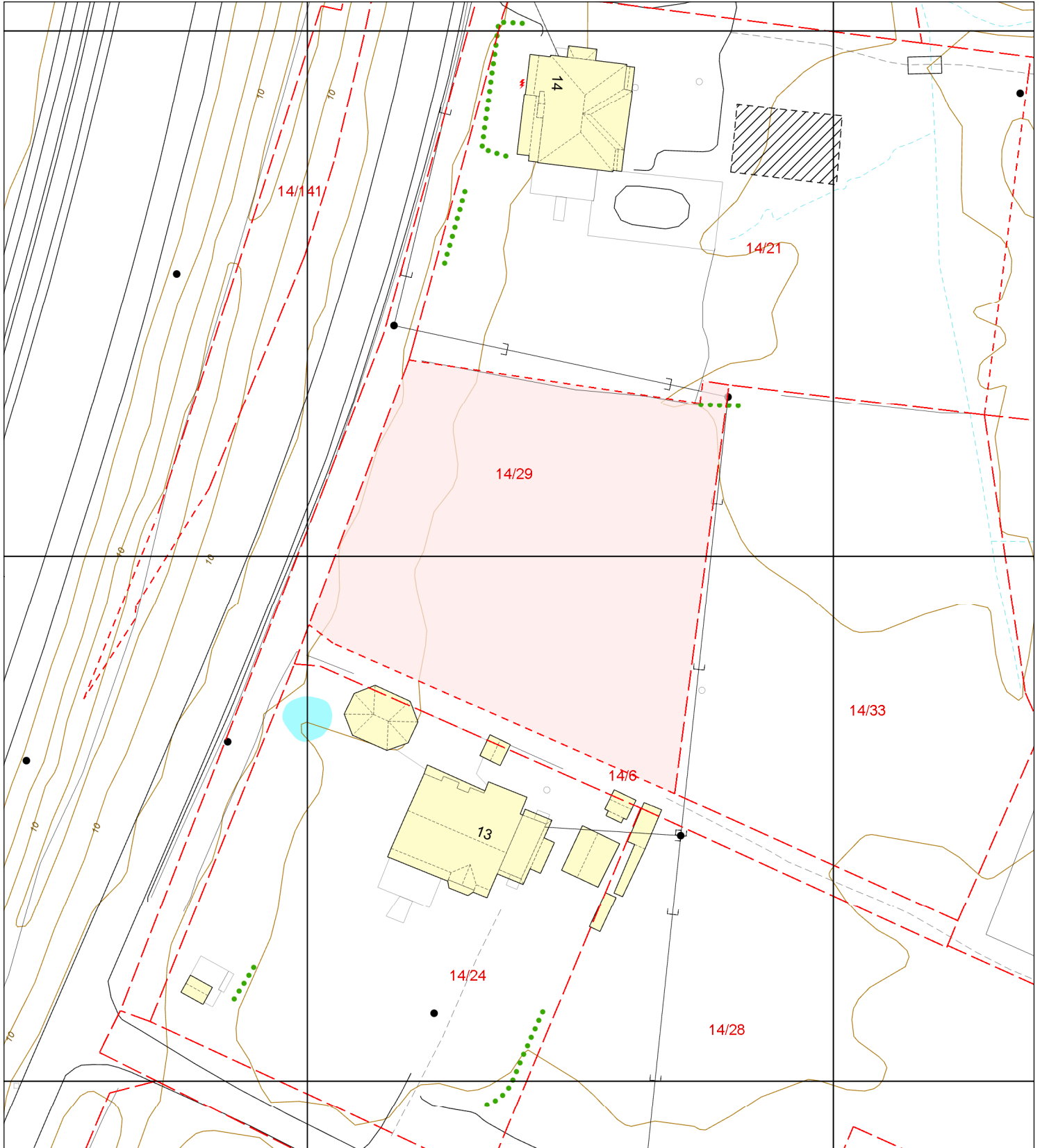





















Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/29/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

BERGEN
KOMMUNE



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



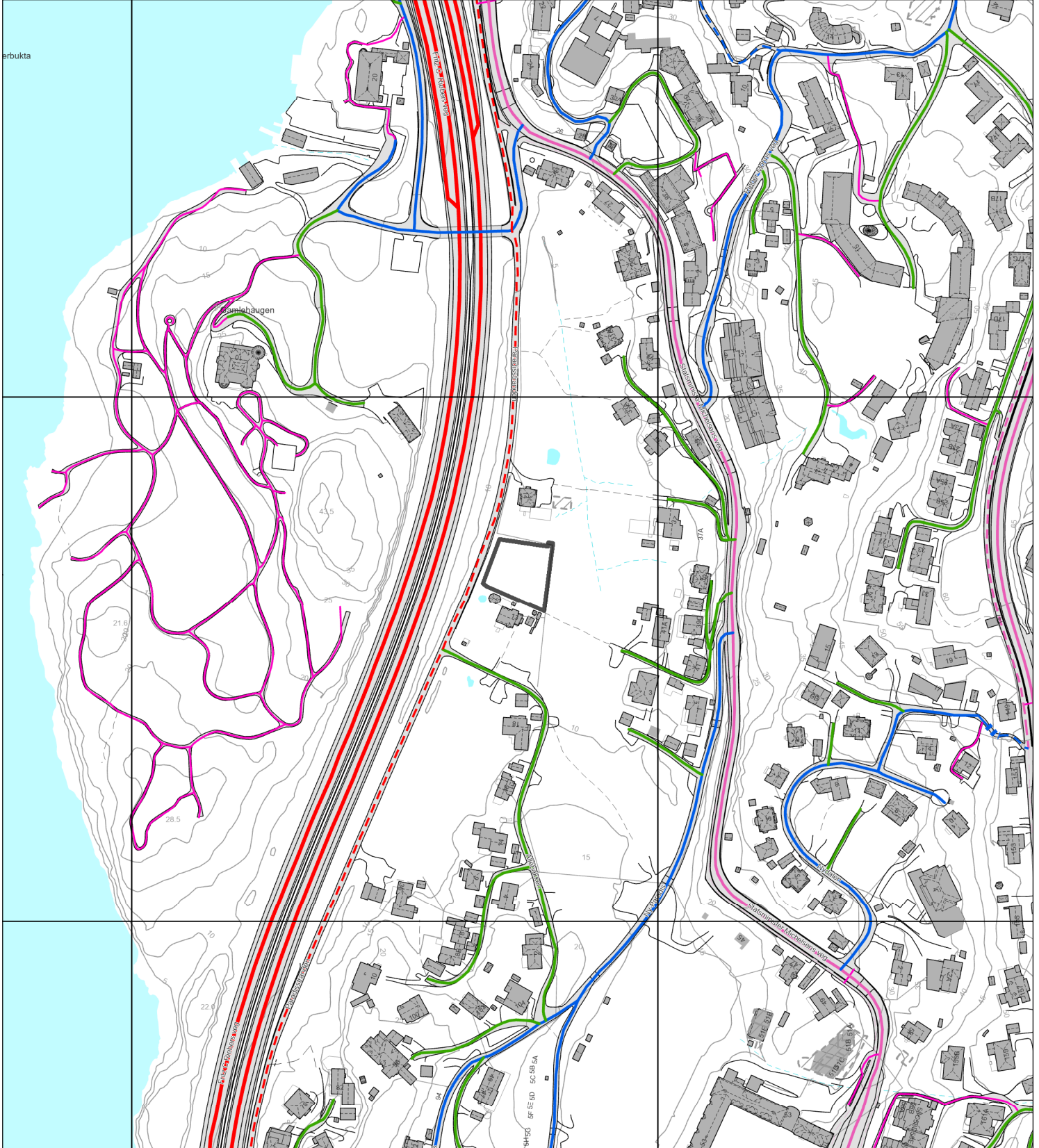
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/29/0/0

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 |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 14/29/0/0

Utlistet 14. november 2025

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
258699617	Grunneiendom	0	Ja	1 098,7 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15640000	30	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL, NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	199706428	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15640000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske jernbanetraséer	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	85,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	14,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	112 - Krav om bebyggelsesplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5120000	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, HOP - FJØSANGER	3	-
15640001	31	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL, PARADISSTRANDEN	3	200909119
5120400	30	FANA/FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. VESENTLIG ENDRING AV FJØSANGERKRYSSSET	3	200021401

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 14. november 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

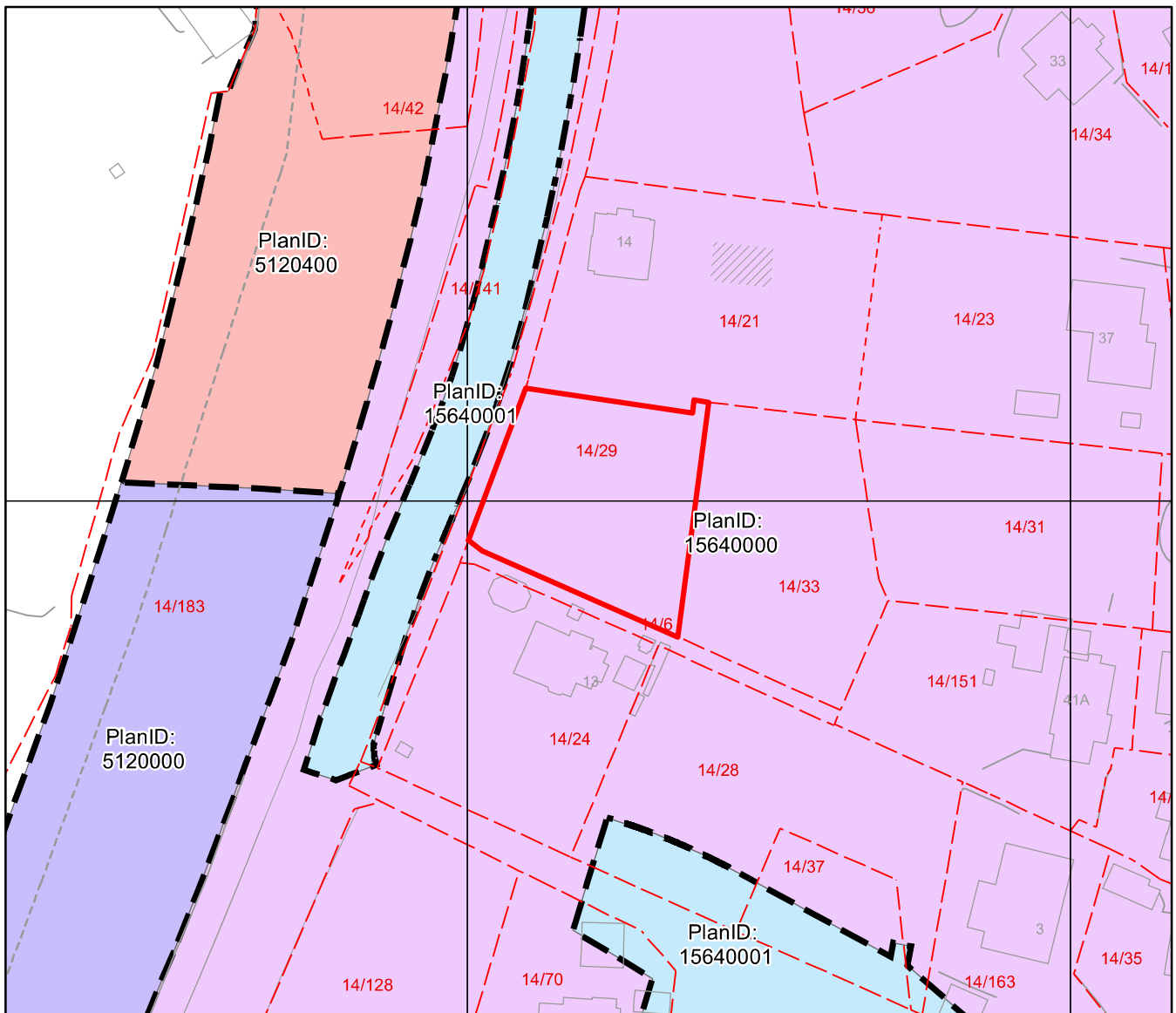
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/29/0/0
Dato: 14.11.2025 Adresse:



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15640000

Eiendomsmarkering






Reguleringsplan på grunnen

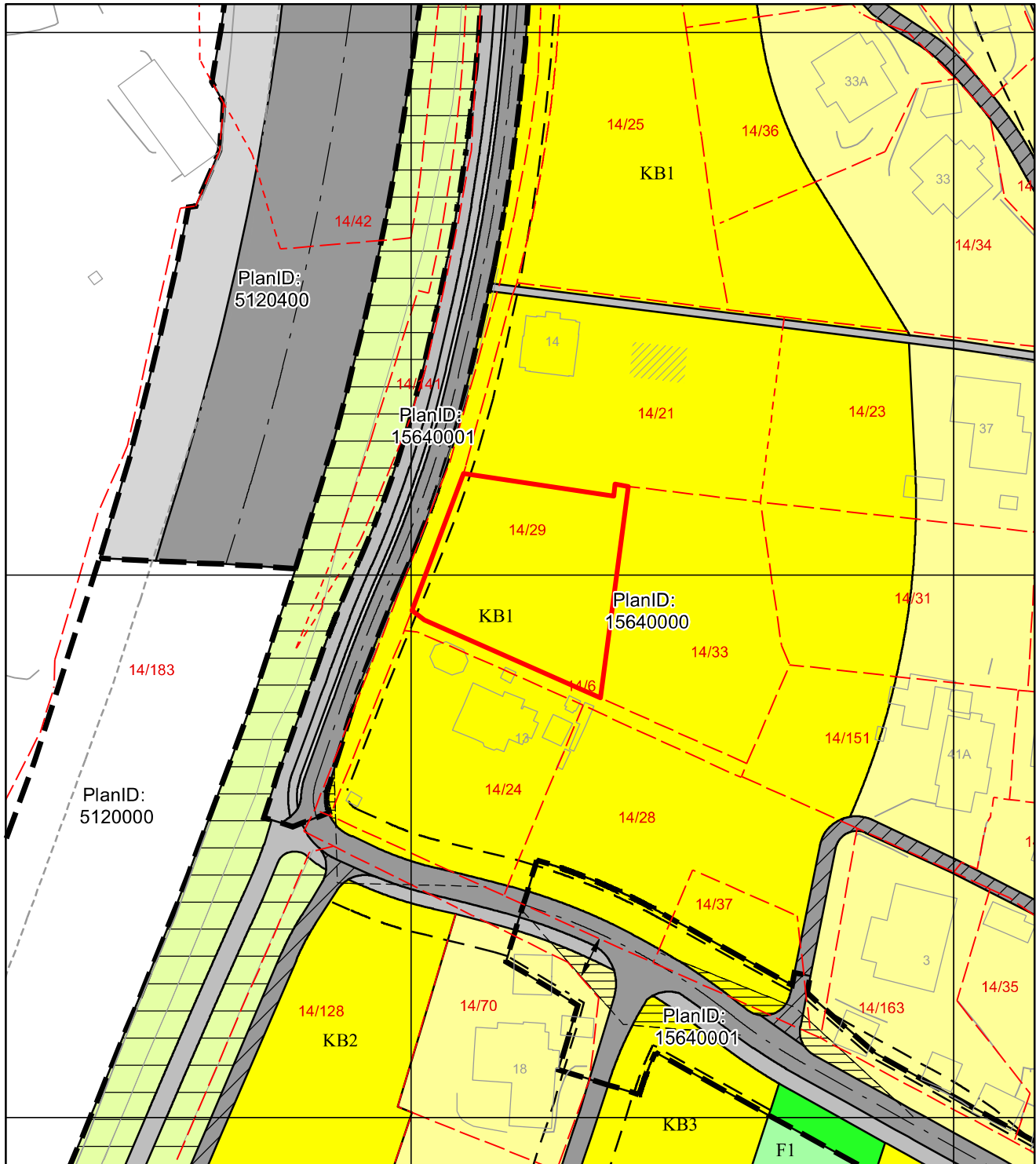


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/29/0/0
Dato: 14.11.2025 Adresse:

BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

←→ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↙ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

≡≡≡ 640 - Frisiktsone

Plangrense

↙ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

□ Frittliggende småhusbebyggelse

□ Konsentrert småhusbebyggelse

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Sykkelveg

■ Gangveg




■ FRIOMRÅDER

■ Park

■ Friluftsområde (på land)

■ Felles avkjørsel

Tegnforklaring for kommuneplan

	KPA2018 Arealformål
 Arealformålgrense	
 Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
 Angitthensyn landskap	 Øvrig byggesone
 Faresone	 Grønnstruktur
 Infrastruktursone	 Friluftsområder
 Støysone gul	
 Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

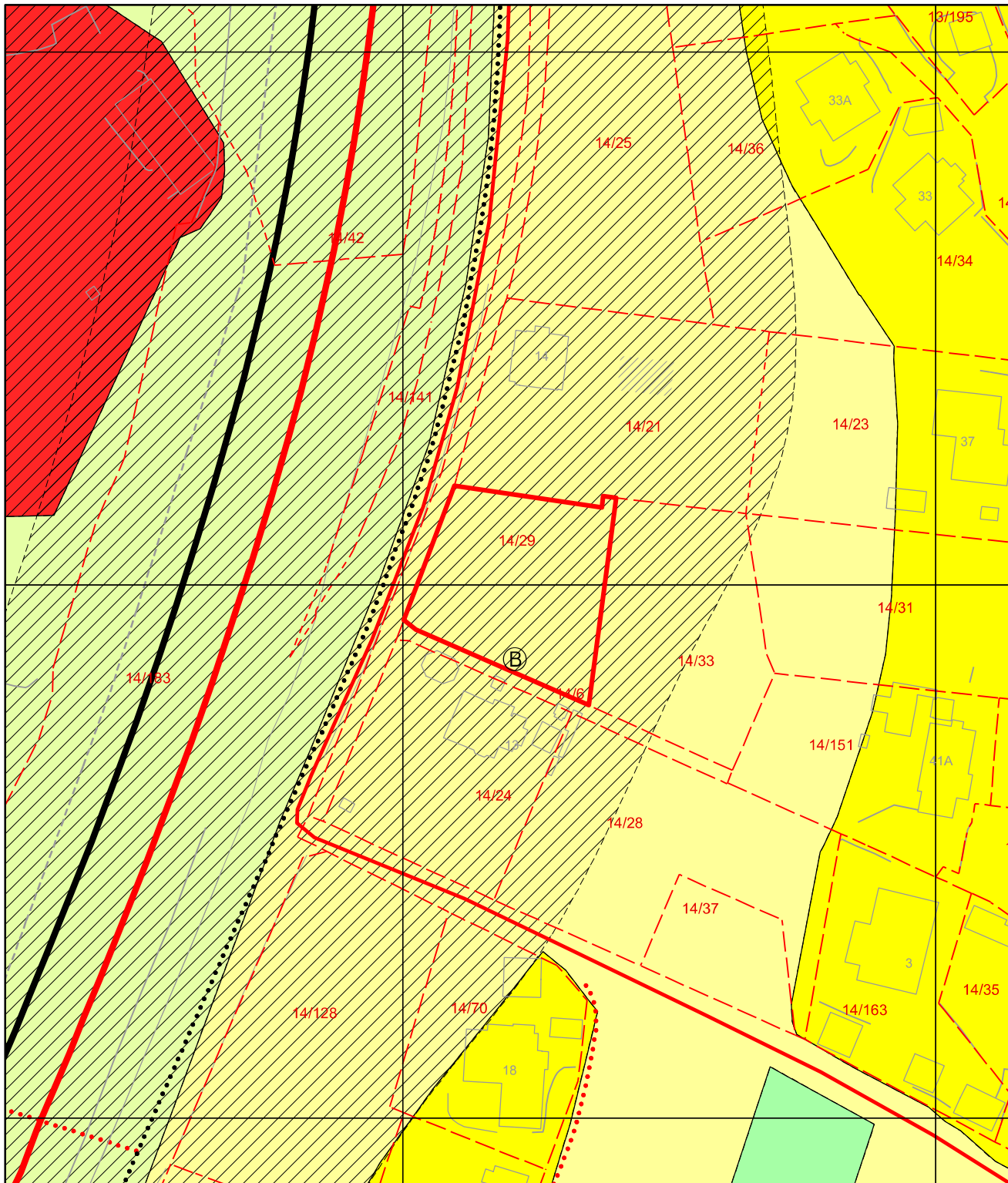
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/29/0/0
Dato: 14.11.2025 Adresse:





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


Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan


 G/S-veg, fremtidig

 G/S-veg


 Samleveg, fremtidig

 Fjernveg, fremtidig


 Fjernveg


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense

 Andre restriksjoner


KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (F)

 LNF-område (N)



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

Eiendom: **Gnr. 14 bnr. 29 i Bergen kommune**
Adresse: Uten adresse

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 inntreer 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 12,25 %.

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.



BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post rune@kyrre-bergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Telefon:
Telefon:	E-post:
E-post:	

Salgsobjekt

BUD kr. _____

Gnr. 14 bnr. 29 i Bergen kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

Lånekapital kr. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:

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