

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Ådlandsstraumen 6C

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


[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

EDVARDESEN
TAKST

 Rekkehus

 Ådlandsstraumen 6 C, 5258
BLOMSTERDALEN

 BERGEN kommune

gnr. 112, bnr. 298, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 10147-1641

Referansenummer: UR4335

Foretak: Edvardsen Takst AS

Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDESEN
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Edwardsen Takst AS

Edwardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edwardsen. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edwardsen er utdannet tømrer, byggmester og takstmann, med 14 års erfaring innen taksering. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edwardsen

frode@edwardsentakst.no

401 00 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:

Del av 4-mannsbolig. Leiligheten ligger i 1 etasje (øverste) med sørvendt altan.

Boligen er oppført 2005.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til plan og bygningsloven 1985 med teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter plan og bygningsloven 1985 med teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

Leiligheten holder en normal standard og har alminnelig slitasjegrad ut ifra alder.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av prefabrikkerte takstoler (W) og sutaksplater. Taket er tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Snøfangere langs deler av boligens randsoner.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmen.

Terrassedør i tre med isolerglass. Datert 2022.

Malt boddør i teak. Original.

Ytterdør av malt trefine med glassfelt. Original.

Altan på 13 m² med adkomst fra stuen.

Terrasse mot inngangsparti på ca 46 m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er bekledd med:

- Laminat og fliser.

Veggene i boligen er bekledd med:

- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:

- Malte plater.

Bygningen har etasjeskille av betong.

Pusset elementpipe med ildstd i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv.

Innredet med toalett, dusj og servant møblement med speil.

Mekanisk avtrekkventil.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger.

Innredet med varmtvannsbereder. Sluk i gulv.

Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt servant, god skapplass, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt vegg over benkeplate.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Varmepumpe i stuen.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

- Fuktsikring og dreneringsforhold er ikke vurdert da enheten ligger i 1 etasje.

- Grunnmur er ikke vurdert. Enheten omsluttes ikke av grunnmur og det er ikke fullstendig adkomst til bygningsdelen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

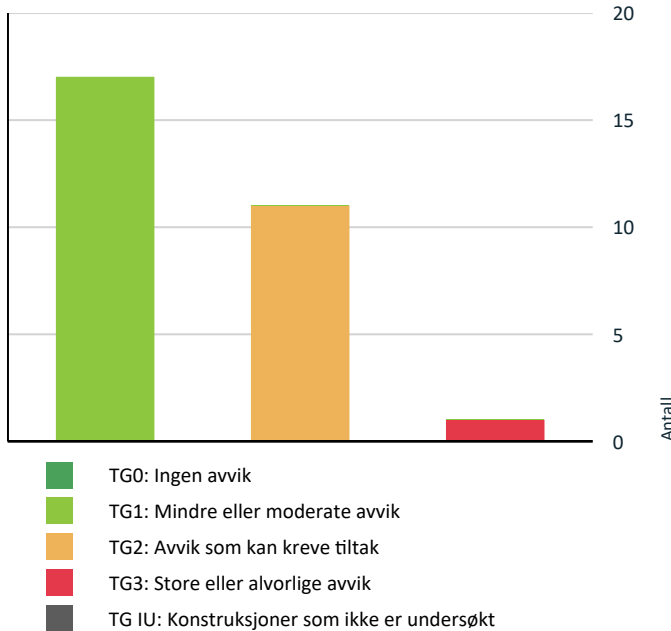
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

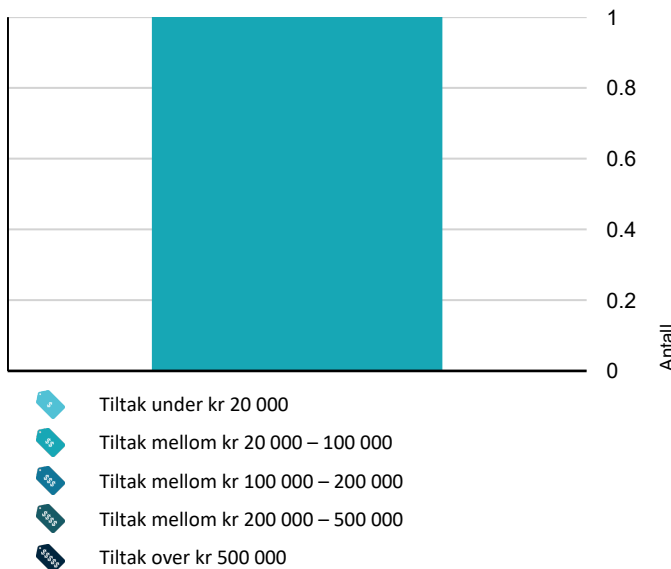
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.
Utvendig har fasaden større vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Snøfangere langs deler av boligens randsoner.

Kommentar:

Takrenner og nedløp fra byggeår, alminnelig slitasje og vedlikeholdsbehov.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, leter og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og listverk har vedlikeholdsbehov. Stedvis høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og noe oppgradering av skadet treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av prefabrikkerte takstoler (W) og sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert eldre kondens/fuktmerker i undertaket. Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befarings.

Begrenset lufting av loftet. Isolasjon er flere steder montert helt ut mot undertaket i raft. Dette hindrer tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.

Utvendig har vindskier og loddbord høy slitasjegrad. Vindskier har råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilering av konstruksjonen via raftekasser kan med fordel utbedres.
Utvendige vindskier må skiftes.



TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Kommentar:
Originale vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere vinduer har høy slitasjegrad i utvendig treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for vedlikehold og oppgradering.

TG 1 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass. Datert 2022.
Malt boddør i teak. Original.
Ytterdør av malt trefine med glassfelt. Original.

Kommentar:
Ingen vesentlig svikt registrert under befarings. Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 13 m² med adkomst fra stuen.
Terrasse mot inngangsparti på ca 46 m².

Altan har rekonstruksjon mot betongdekket og overliggende terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Altan:
Rekkverket har en del råteskader.
Utvendig renne mangler endestykke og nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skadet treverk må skiftes.

Det må monteres endestykke og nedløp fra altanen.

Generelt vedlikeholdsbehov på begge altan/terrassene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene i boligen er bekledd med:

- Laminat og fliser.

Veggene i boligen er bekledd med:

- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:

- Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i gang har bom og en del riss i fuger. Enkelte løse fliser.

Hull i himlingsplate i hjørne i stuen. Antatt tidligere kabel for TV/parabol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvfliser må utbedres for å kunne endre tilstandsgrad.

Utover dette har overflater generelt mindre skader, bruksslitasje. Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.

Merk: Etasjeskille er antatt av betong med oppforet gulv mot leiligheten. Utvendig synlig betongdekket v/ altan.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med ildsted i stuen.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler tilknyttet ildsted eller pipe.

Det refereres videre til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Originalt bad.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med toalett, dusj og servant møblelement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

Årstill: 2005

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

Kommentar:
Sprekk over dør. Kosmetisk og ikke av betydning for rommets tettesjikt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, dusj og servant møblelement med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Originalt vaskerom.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger.
Innredet med varmtvannsbereder. Sluk i gulv.
Mekanisk avtrekkventil.

1 ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med varmtvannsbereder. Sluk i gulv.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilluft via bad.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt servant, god skaplass, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt vegg over benkeplate.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap.

Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

TE 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TE 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegget. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko ved, overnevnte forhold.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Antatt faste masser av spengsteinsfylling mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Fuktsikring og dreneringsforhold er ikke vurdert da enheten ligger i 1 etasje.

Grunnmur er ikke vurdert. Enheten omsluttet ikke av grunnmur og det er ikke fullstendig adgang til bygningsdelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

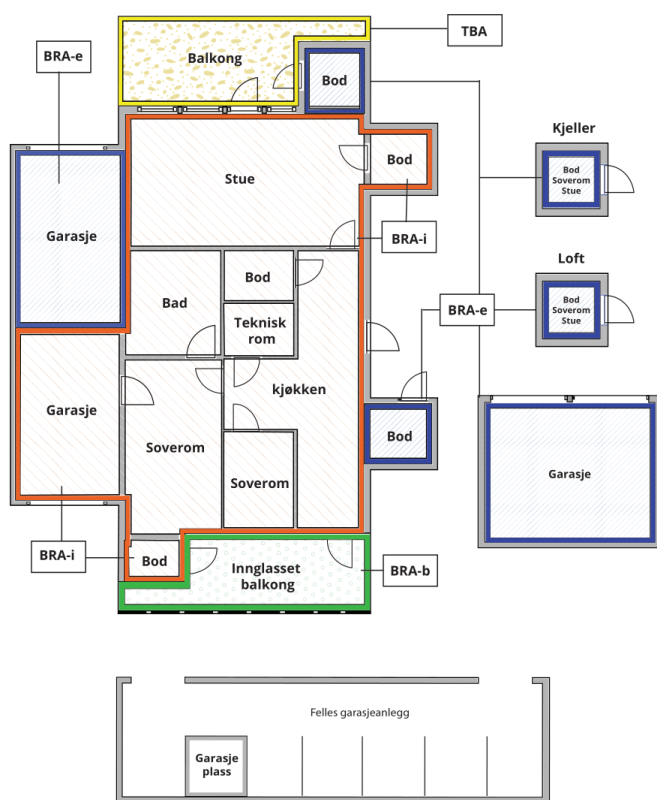
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	70	5		75	59
SUM	70	5			59
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue, kjøkken	Utv. bod	

Kommentar

- 1 etasje (Leilighet)
- Entré 5,2 m²
 - Soverom 7,8 m²
 - Soverom 10,2 m²
 - Bad 6 m²
 - Vaskerom 4,1 m²
 - Stue 27 m²
 - Kjøkken 8 m²76

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.

Oppmålt i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/rekvirent.

Utvendig terrasseareal (BTA) er medtatt i tabell. Dette gjelder også areal mellom inngangsparti og terrasse mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	70	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Frode Støldal Edwardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	112	298		2	353 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Ådlandsstraumen 6 C

Hjemmelshaver

Nielsen Else Marie (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og barnevennlig beliggenhet med kort kjøreavstand til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Bergen Lufthavn Flesland. Det er kort avstand til Blomsterdalen som kan tilby bla. gode arbeidsplasser, skoler, ungdomskole med svømmebasseng, barnehager, nærsenter med flere butikker og godt idrettstilbud. Busstopp like ved boligfeltet. Solrik og barnevennlig boligområde med lekeplass og ballbinge i området.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Felles eiet tomt 352,9 m².
Parkering på felles parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, 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](#)

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert i sin helhet foruten enkel beskrivelse. Det er ikke adkomst til hele bygningsmassen. Leiligheten er beliggende i deler av 1 etasje og vurderingen omhandler i hovedsak dette. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Den tilsier at «Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.»

Egenerklæring

Ådlandsstraumen 6C, 5258 BLOMSTERDALEN

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ådlandsstraumen 6C

Postadresse

Ådlandsstraumen 6C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lønningen, Janne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95687489

Egenerklærings skjema

Name

Lønningen, Janne

Date

2025-12-08

Identification

 **bankID** Lønningen, Janne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lønningen, Janne

08/12-2025
21:13:43

BANKID

Janne Lønningen

Hjellestadvegen 304
5259 Hjellestad

Vår ref: 26250124
Bergen, 12.12.2025

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN ÅDLANDSSTRAUMEN 6C - GNR. 112, BNR. 298, SNR. 2 I BERGEN KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato/Org.nr.
Janne Lønningen	Hjellestadvegen 304, 5259 Hjellestad	09.04.1964

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER					
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER		ORGANISASJONSNR.			
Fellesutgifter pr. [] mnd [] kvartal [] halvår:	KR.	FORFALLER			
FELLESUTGIFTER INKLUDERER					
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:		KR.			
Forventede endringer i fellesutgiftene?			<table border="1"> <tr> <td>JA</td> <td>NEI</td> </tr> </table>	JA	NEI
JA	NEI				
HVIS JA, ANTATT ENDRING					
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER				
FELLESGJELD OG FORMUE					
Fellesgjeld?			<table border="1"> <tr> <td>JA</td> <td>NEI</td> </tr> </table>	JA	NEI
JA	NEI				
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.			
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)					
DIVERSE					
Sikringsfond?			<table border="1"> <tr> <td>JA</td> <td>NEI</td> </tr> </table>	JA	NEI
JA	NEI				
Forkjøpsrett?			<table border="1"> <tr> <td>JA</td> <td>NEI</td> </tr> </table>	JA	NEI
JA	NEI				
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?			<table border="1"> <tr> <td>JA</td> <td>NEI</td> </tr> </table>	JA	NEI
JA	NEI				
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON					

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN		
FORSIKRINGSSKAP	POLISENR.	
Evtuelle påbud/pålegg?	JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER		
Er dyrehold tillatt?	JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER	
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER	
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER		

For Janne Lønningen_____
Sted, dato_____
Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post
Martin.Bjorkbom@emvest.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Norge

Martin Høgøy Bjørkbom
Salgsleder | Eiendomsmegler
Mobil: 989 99 929
E-post: Martin.Bjorkbom@emvest.no

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 112, Bruksnr 298, Seksjonsnr 2	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	6 Ytrebygda
Adresse:		Grunnkrets:	1613 Ådland
Veiadresse:	Ådlandsstraumen 6 C, gatenr 34027	Valgkrets:	58 Ytrebygda
(fra bruksenhets)	5258 Blomsterdalen	Kirkesogn:	7020101 Fana
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	01.11.2005	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	65/125
Arealkilde:				Areal felles tomt:	352,9 kvm
Arealmerknad:					

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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/112/298	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/112/298/0/1	0,0
			Mottaker	4601/112/298/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.11.2005	Avgiver	4601/112/298	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/112/298/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ådlandsstraumen 6 C	Bolig	93,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.11.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	161,0	Igangset.till.:	01.01.2004
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.10.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20759534			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		68,0		68,0				
H02	1		75,0		75,0				
H03			18,0		18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00112-0298-0000-002
Eiendommens adresse	Ådlandsstraumen 6 C
Eier	Else Marie Nielsens dødsbo , v/ Janne Lønningen Hjell, 5259 HJELLESTAD N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Eiendomsskatt bolig	1921340KR	0.0026	4 995,00	1 248,75
Abonnementsgebyr vann	161m2	7.71	645,48	162,69
Stipulert mengde vann	209m3	11.44	1 243,30	313,37
Abonnementsgebyr avløp	161m2	10.62	889,11	224,10
Stipulert mengde avløp	209m3	15.64	1 699,76	428,43
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Total ekskl. mva			12 442,80	3 119,88
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00112-0298-0000-002
Eiendommens adresse	Ådlandsstraumen 6 C
Eier	Else Marie Nielsens dødsbo , v/ Janne Lønningen Hjell, 5259 HJELLESTAD N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2025	14 541,94	0,00	14 541,94	0,00	0,00	10-11-2025	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.





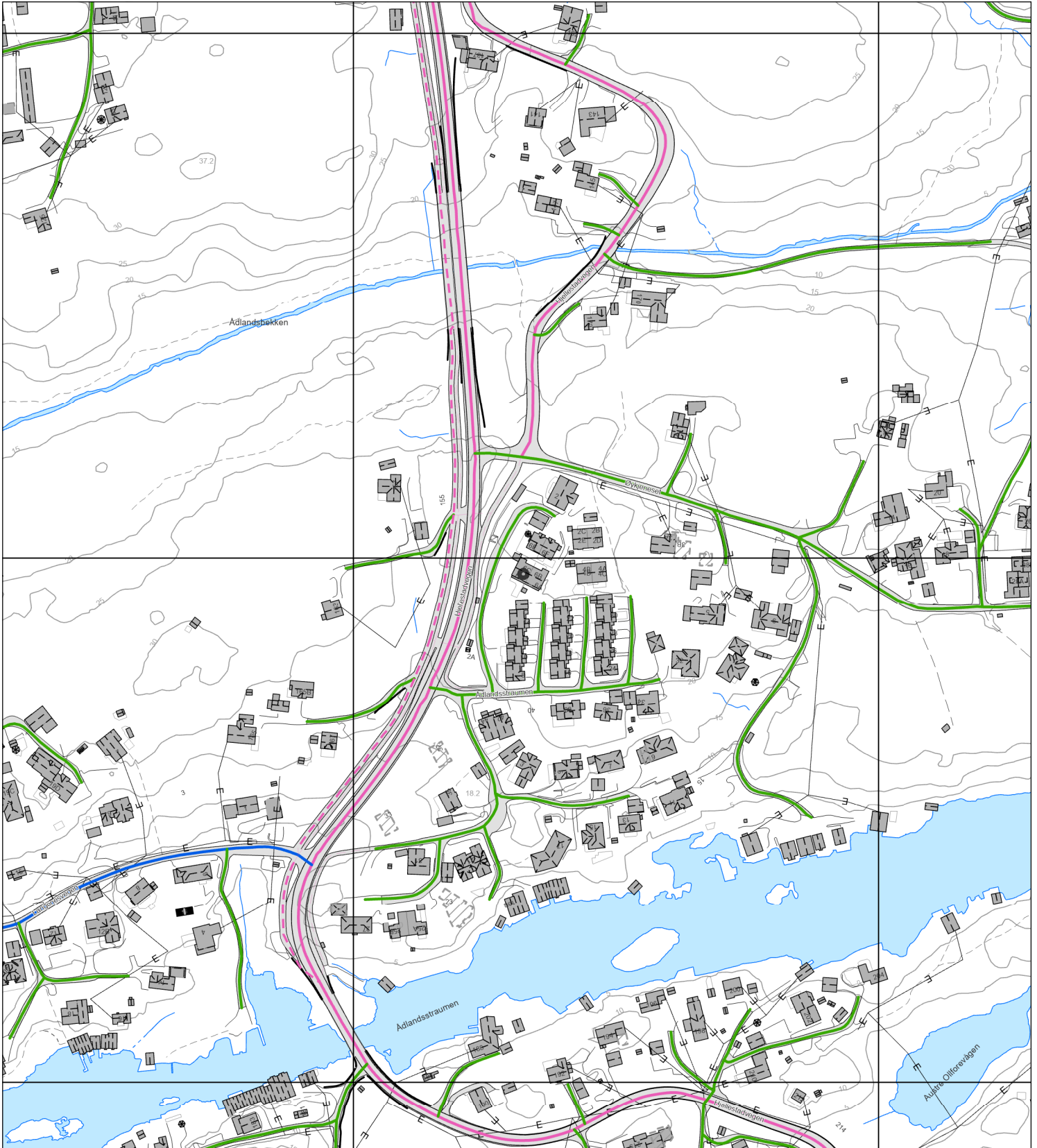
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.12.2025

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 112/298/0/2

Adresse: Ådlandsstraumen 6C, 5258 BLOMSTERDALEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |

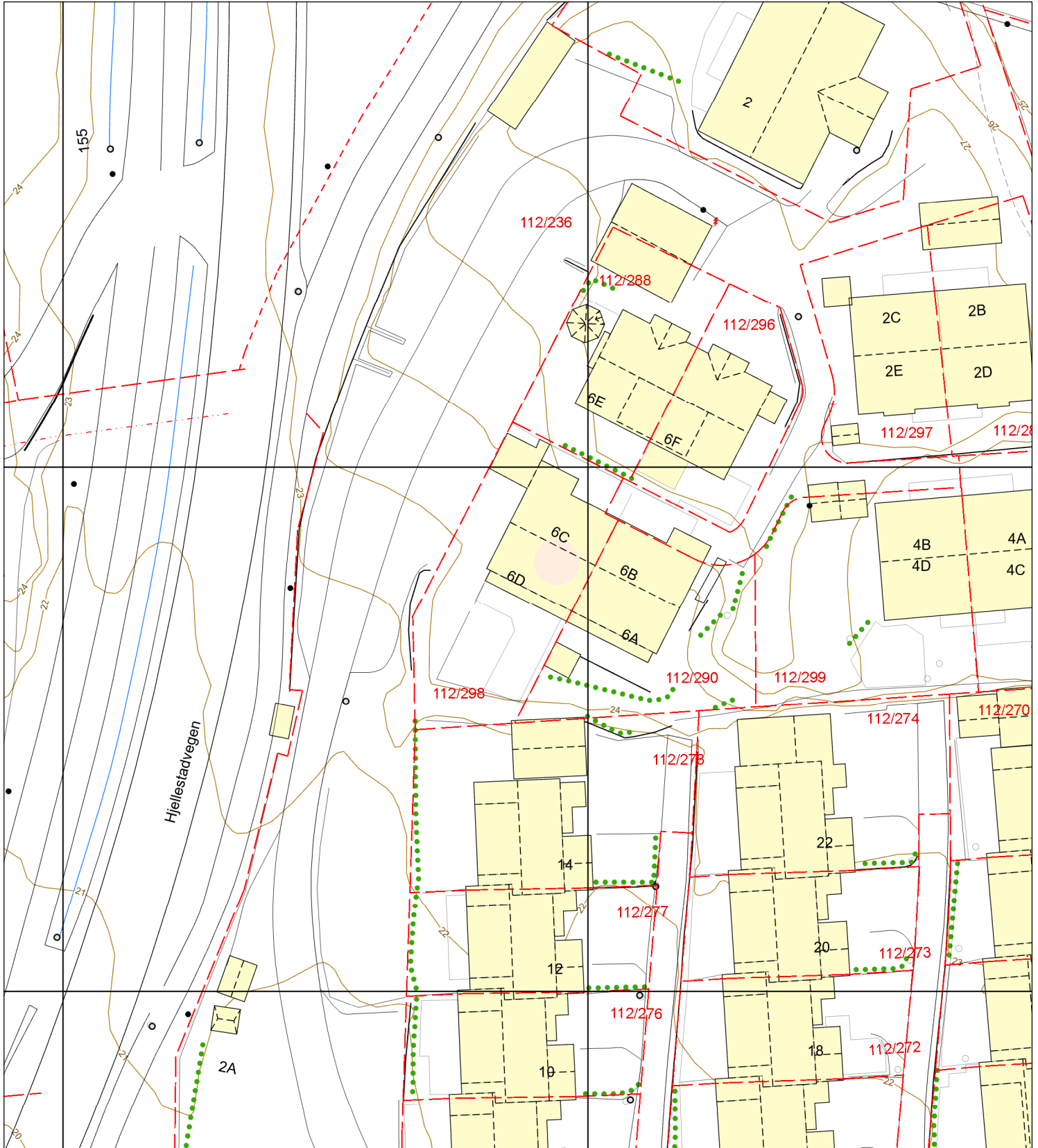


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.12.2025

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 112/298/0/2
Adresse: Ådlandsstraumen 6C, 5258 BLOMSTERDALEN



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— 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 | |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 112/298/0/0

Utlistet 08. desember 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
260077725	Grunneiendom	0	Ja	352,9 m ²	Sikker	-	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
15310002	31	YTREBYGDA. GNR 112 BNR 84 OG 236 MFL., ÅDLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2010	200806001	100,0 %
15310001	31	YTREBYGDA. GNR 112 BNR 84 OG 236, ÅDLANDSKOGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.01.1999	199814827	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15310002	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %
15310001	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m ²)
15310002	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (0,0 m ²)
15310002	730 - Felles parkeringsplass	< 0,1 % (0,0 m ²)

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30880000	30	YTREBYGDA. GNR 112 BNR 19, ÅDLAND	3	-
16930000	30	YTREBYGDA. RV 556 HJELLESTADVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG BLOMSTERDALEN - HJELLESTAD	3	200204731
62810000	35	YTREBYGDA. GNR 107 BNR 17, DEL AV BNR 21, 24 MFL., LANGANESSET	9	200610367

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
112/213	301093670	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	19.08.2022	202220367
112/297	300491304	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	17.03.2015	201501468
112/213	301093528	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	19.08.2022	202220367
112/213	139550544-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	19.08.2022	202220367
112/297	300499620	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	15.05.2015	201501468
112/103	9465723	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	22.05.2017	201718441
112/103	9465723	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	22.05.2017	861185

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. desember 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

Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 112/298/0/0

Adresse: Ådlandsstraumen 6C m.fl.

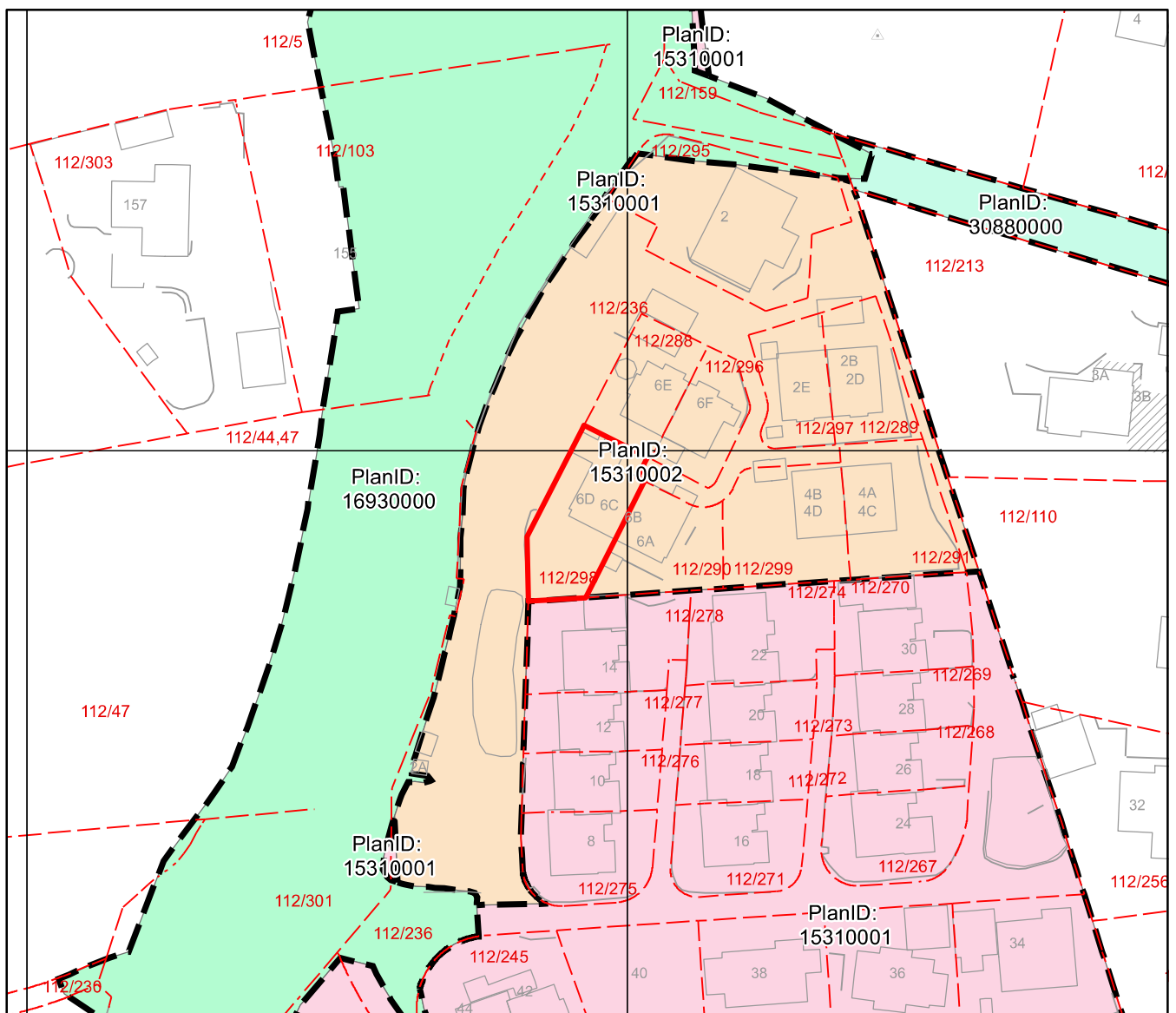


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15310001, 15310002

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

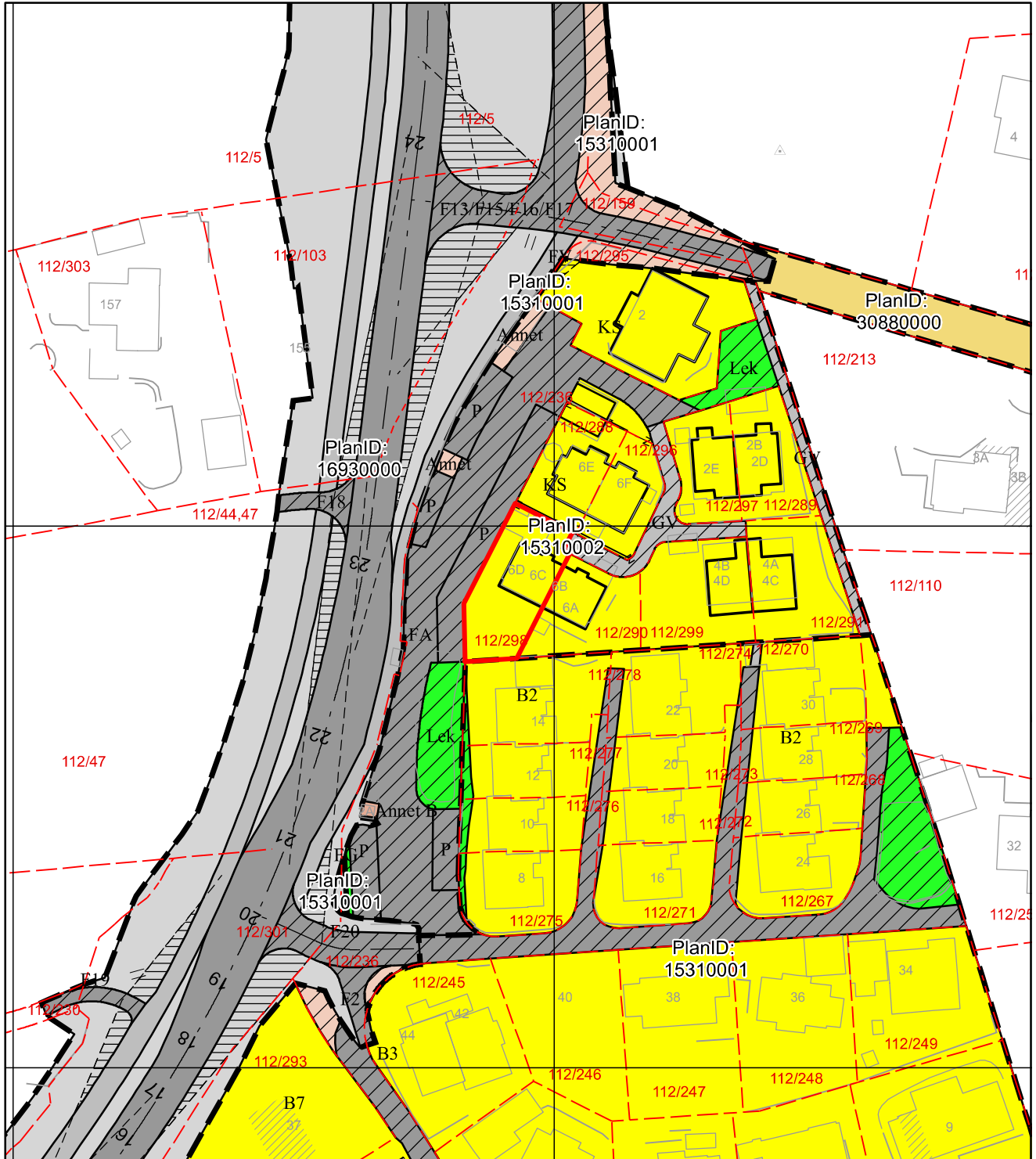
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 112/298/0/0
Adresse: Ådlandsstraumen 6C m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

≡ 1241 - Stenging av avkjørsel

Juridisklinje

∩ 1203 - Regulert tomtegrense

↗ ↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

∩ 1213 - Planlagt bebyggelse

∩ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

∩ 1221 - Regulert senterlinje

∩ 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

∩ 1222 - Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktzone

Plangrense

∩ 1222 - Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

∩ 1222 - Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Konsentrert småhusbebyggelse

■ Annet byggeområde

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Annet spesialområde

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.12.2025


Arealplan-ID: 65270000

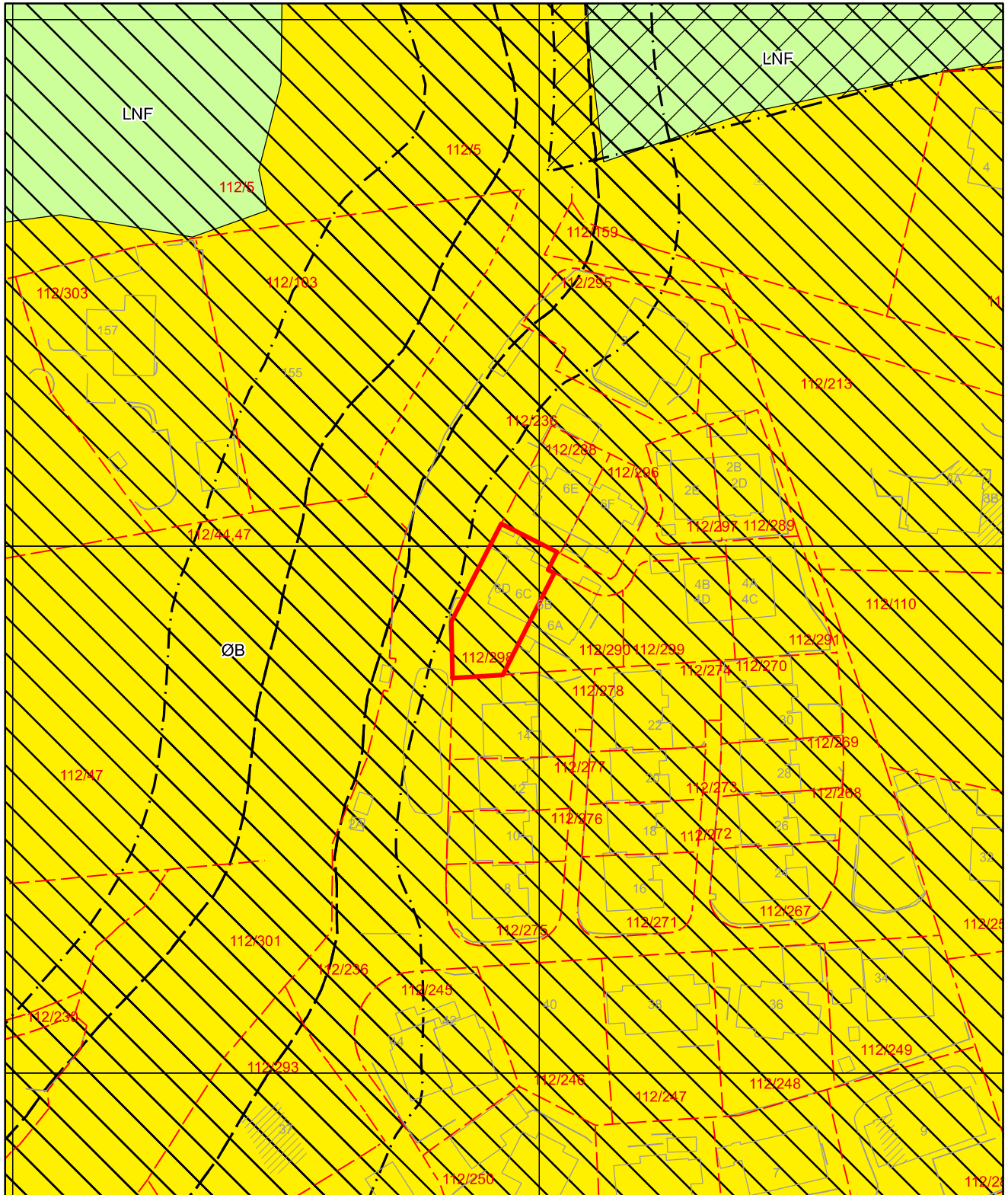
Gnr/Bnr/Fnr: 112/298/0/0

Adresse: Ådlandsstraumen 6C m.fl.









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn landskap		Øvrig byggesone
	Støysone gul		LNF
	Støysone rød		

Plassering:

Godkjennes som omsøkt i plan og høyde

Utomhusanlegg:

Veier, fortau mot Hjellestadvegen, støyskjerm, lekeareal, parkeringsplasser mm skal opparbeides i samsvar med mindre vesentlig reguleringsendring R.3.1531.00.01 godkjent den 05.01.1999
Det må innsendes tegninger av støyskjermen for godkjenning.

Før arbeidet igangsettes må det innsendes rørleggermelding ved autorisert rørlegger til va-etaten.

Det må etableres alternativ rømningsveg fra loftsetasjen. Det må innsendes forslag for godkjenning.
Det må monteres seriekoblede røykvarslere.

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Gunnar Lothe
Overingeniør

Kopi til:

Tiltakshaver



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Hedalm Boliger AS
Postboks 30
5803 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199726491/8 GULO	BYG - 5210	08.11.2002

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 112	Bnr 290
Tiltakets adresse	ÅDLAND
Tiltakets art	Nybygg - Bolig
Tiltakshaver	FANA EIENDOM A/S

Til tidligere gitt tillatelse godkjent den 23.11.00 er det den 16.05.02 mottatt søknad om tillatelse til endring.

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:

Saken gjelder søknad om tillatelse til endret hustype. Antall enheter er uendret. Bygget inneholder 4 boenheter.

Merknader fra naboer og andre parter:

Det er ikke registrert merknader.

Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:

Omsøkte endring anses som en forbedring av tidligere godkjente prosjekt og vi har ingen merknad til tiltaket.

Det er for øvrig ikke registrert forhold som tilsier at tiltaket ikke kan godkjennes.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring av hustype.

Det vises for øvrig til vedlagte **reviderte tegninger** stemplet Byggesaksavdelingen 16.05.02, situasjonskart med Byggesaksavdelingens påtegning av 16.05.02 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Snr 199726491

Byggetillatelsens vilkår av 23.11.00 gjelder også for endringstiltaket.

Arbeidene tillates ikke igangsatt før ny ansvarlig utførende for grunn og betongarbeider er godkjent.

Tidligere tegninger utgår.

Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Myndighet og klageadgang:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.


Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199726491.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen



Hans Frugård
seksjonsleder



Gunnar Løthe
overingeniør

Kopi:
Tiltakshaver



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

BK Florvaag Bruk AS
Postboks 6144 Postterminal
5892 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199726491/13 GULO	BYG - 5210	01.12.2004

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendom	Gnr 112 Bnr 290/ 298
Tiltakets adresse	Ådlandsstraumen 6 A
Tiltakets art	Nybygg - bolig
Tiltakshaver	Hamlet Eiendom AS

Til tidligere tillatelse godkjent den **08.11.02** er det den **02.11.04** mottatt søknad om tillatelse til endring.

Søknaden gjelder endret hustype. Bygget er redusert i høyde med ca 1,8m
Naboer er varslet. Det er ikke registret merknader.

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endret hustype mottatt Etat for byggesak og private planer **02.11.04**.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 02.11.04 situasjonskart stemplet Bergen kommune 02.11.04 og godkjente søknader om ansvarsrett og kontrollerklæringer.

Tiltaket:

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering i horisontalplanet og høydeplanet :

Som for tidligere godkjent tiltak

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
Florvaag Bruk	SØK tiltaksklasse 2
D.S	PRO/KPR tiltaksklasse 2
D.S	UTF/KUT tiltaksklasse 2
Bjørgvin VVS AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2
DS	UTF/KUT tiltaksklasse 3

Kontrollform:

Godkjennes som omsøkt.

Ansvar:

Godkjennes som omsøkt.

Dispensasjoner:

Det meddeles disp fra avstand til intern veg i nord, for øvrig må bygget holde byggeavstand på 4,0m mot grense i syd og altan min avstand på 3,0m fra grense mot syd.

Nabovarsling:

Det er ikke registrert merknader.

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:

Omsøkte endring anses som en forbedring av tidligere godkjente prosjekt. Bla annet er bygget redusert i høyde med ca 1,8m

Øvrige opplysninger:

For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:**Anmodning om ferdigattest :**

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Ved endringer i forhold til tillatelsen, skal det innsendes oppdatert situasjonsplan og tegninger samt underretning om tiltakets plassering.

Bortfall av tillatelse:

Saksnummer 199726491

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Lovhjemmel:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 199726491.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen



Hans Frugård
seksjonsleder



Gunnar Løtke
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver



Hamlet Eiendom AS
P.B 143 Blomsterdalen
5868 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199726491/16 GULO	Delarkiv – 5210	05.10.2005

Dispensasjon fra krav om utvendig bod.

Eiendom	Gnr 112	Bnr 290
Tiltakets adresse	Ådlandsstraumen 6 A	
Tiltakets art	Nybygg - Bolig	
Tiltakshaver	Hamlet Eiendom AS	

Det vises til Deres søknad om dispensasjon motatt etaten den 30.09.05
Med bakgrunn i det som fremkommer i brevet finner vi i dette tilfallet å kunne frafalle kravet til
størrelse på utvendig bod.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 7 meddeles disp fra § 10-34 i teknisk forskrift, for bod
som omsøkt.

For øvrig gjelder vilkårene i tillatelsen.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 199726491.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Gunnar Løthe
saksbehandler



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

Florvaag Bruk AS
Postboks 6144 Postterminalen
5892 Bergen

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199726491/20 GULO	BYG-5210	05.09.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 112 Bnr 290
Tiltakets adresse : ÅDLANDSSTRAUMEN 6 A
Tiltakets art : Nybygg - Bolig
Tiltakshaver : FANA EIENDOM A/S

Ferdigattest gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 07.07.08

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 199726491.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Sylvi Sørvik Wathne

for Trygve Sæle
seksjonsleder

Gunnar Lothe
Gunnar Lothe
saksbehandler

Kopi: Hamlet Eiendom AS, PB 143 Blomsterdalen, 5868 Bergen

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 112 Bnr.: 290-298 År: 1997

- Gjenpart av nabovarsel
- Protest/merknad
- Korrespondanse
- Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- Uttalelser fra andre offentlige instanser
- Diverse tegninger/kart
- Ansvar og kontrollskjema
- Statiske beregninger
- Byggebeskrivelser





SITUASJONSKART

Oppmålingsavdelingen

Miljø og byutvikling

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.09.2002

Adresse: ÅDLANDSSTRAUMEN 2

Gnr/Bnr/Fnr: 112/236/0

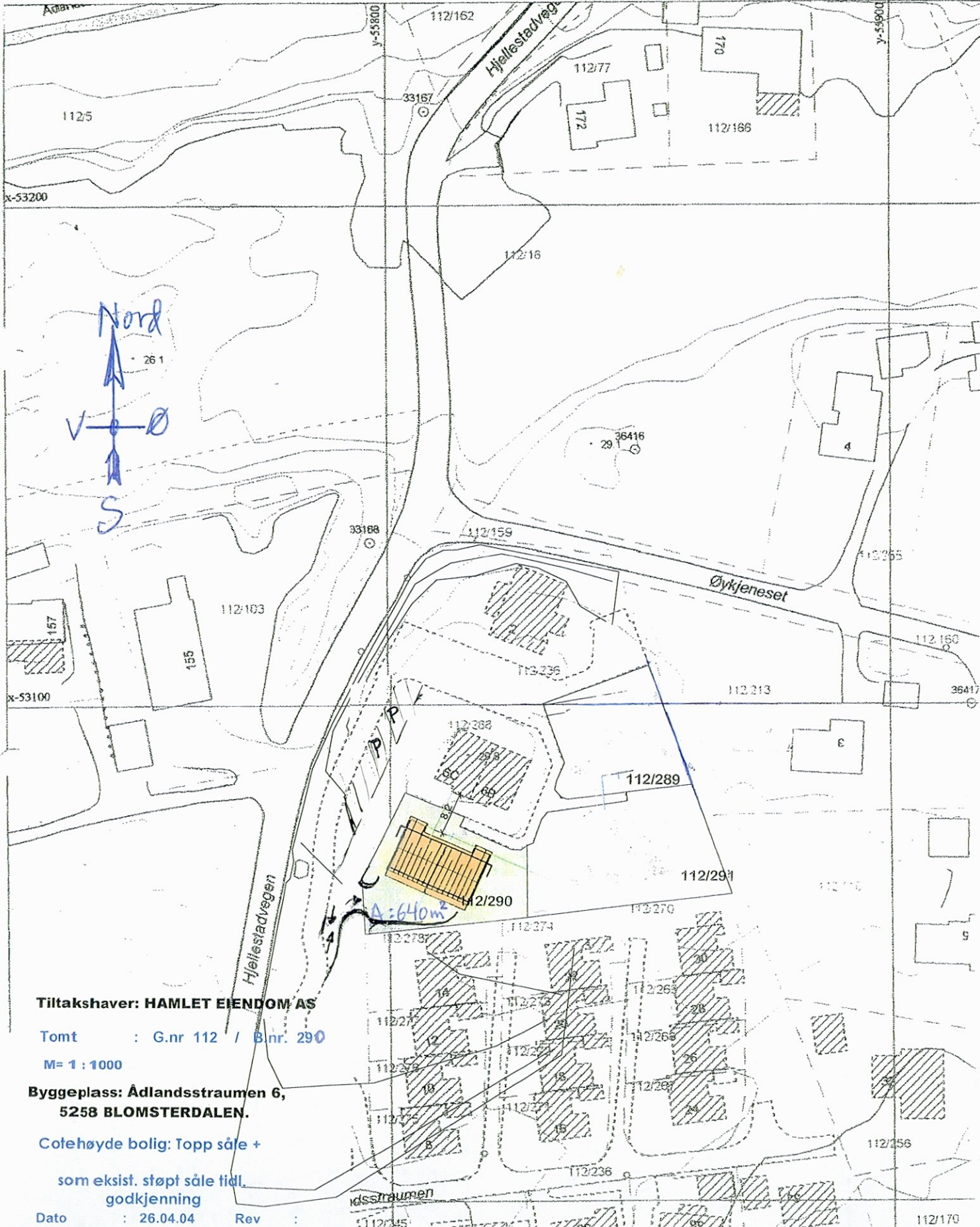
GABareal: 32100 m²

Kartareal: 5308 m²

Reg. plan.nr.: 15310000

Godkjent: 19971027

BERGEN KOMMUNE



Tiltakshaver: HAMLET EIENDOM AS

Tomt : G.nr 112 / B.nr. 290

M= 1 : 1000

Byggeplass: Ådlandsstraumen 6,
5258 BLOMSTERDALEN.

Cotehøyde bolig: Topp såle +
som eksist. støpt såle tidl.
godkjenning

Dato : 26.04.04 Rev :
Tegning nr. : 03

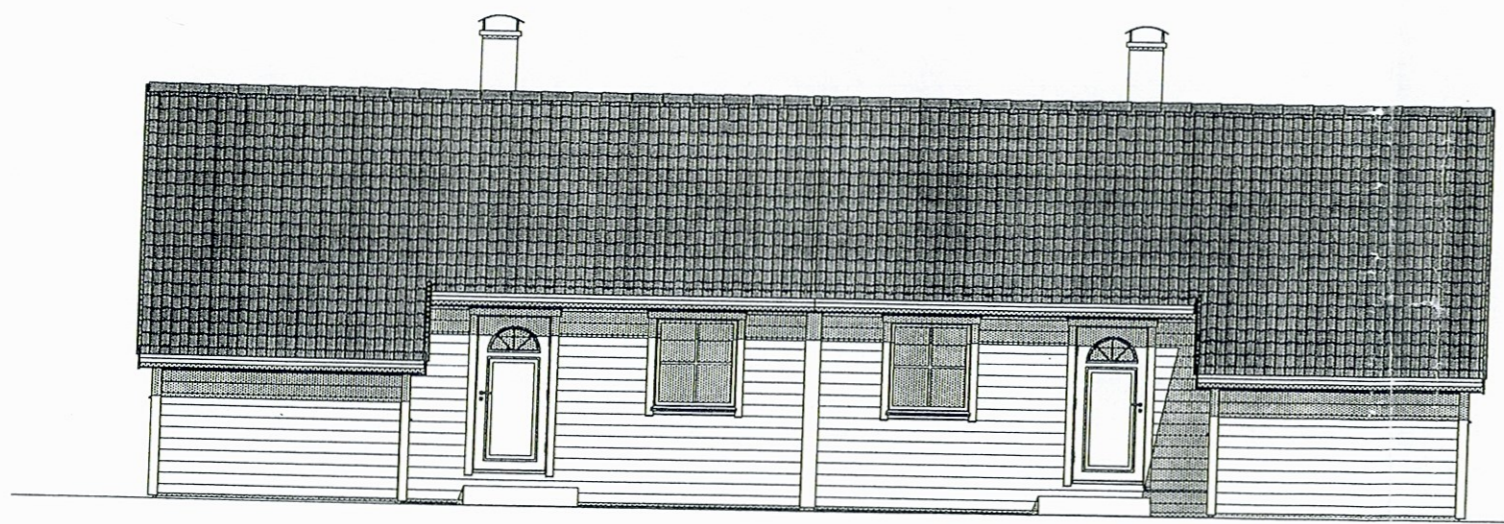


MOT SØR

BYGGES OPPÅ
EKSIST. GR. MUR
(TIDL. GODKJ.)

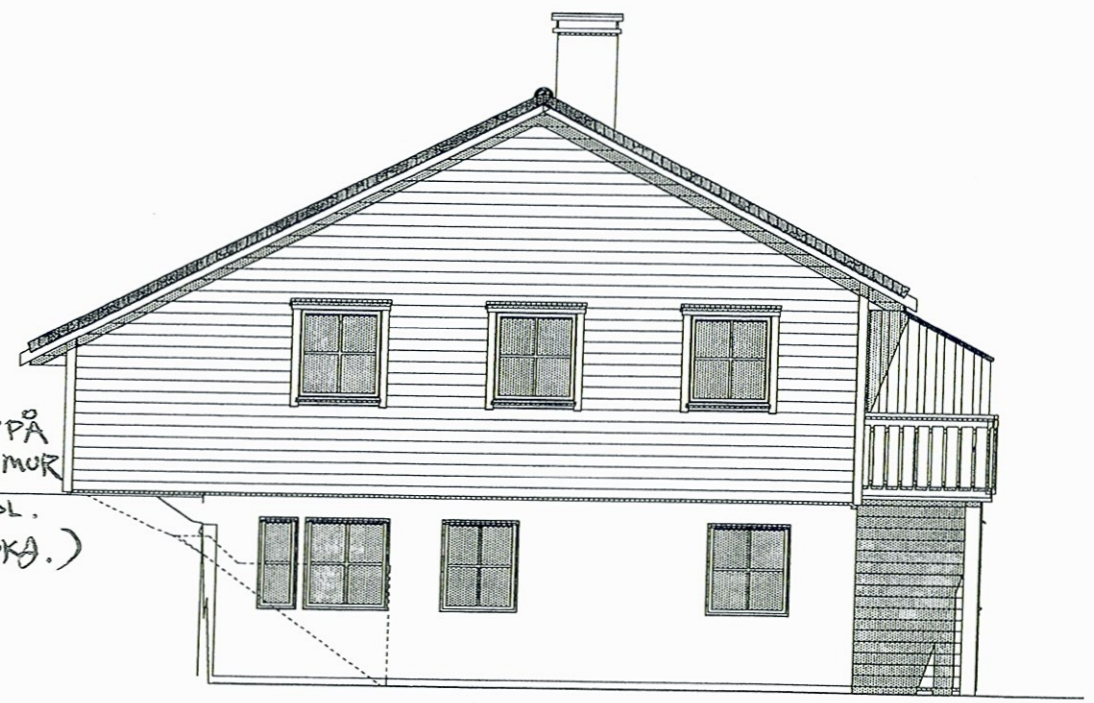


MOT ØST



MOT NORD

BYGGES OPPÅ
EKSIST. GR. MUR
(TIDL. GODKJ.)



MOT VEST

1.etg BOA 62,6 2.etg BOA 64,4
1.etg BRA 68,3 2.etg BRA 69,8

112/290 - ÅDLANDSSTRÅUMEN 6 - 5258 BLOMSTERDALEN.

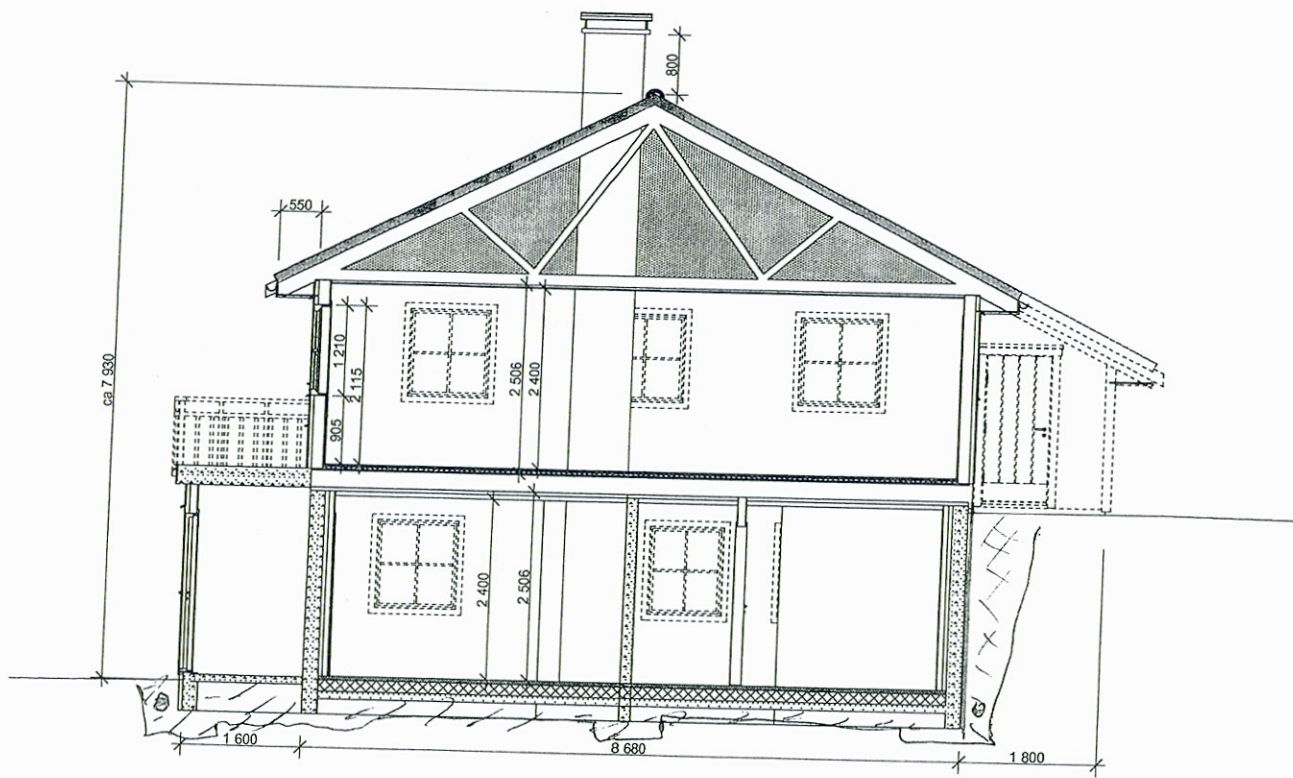
Rev. nr.	Dato	Beskriv endring.....	Sign:	Rev. nr.	Dato	Beskriv endring.....	Sign:
00	00.00.00		NN				
tevv.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.):	Sign:	Rev. nr.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.):	Sign:

NOTATER / ANM.:
* Andre div. opplysninger.....

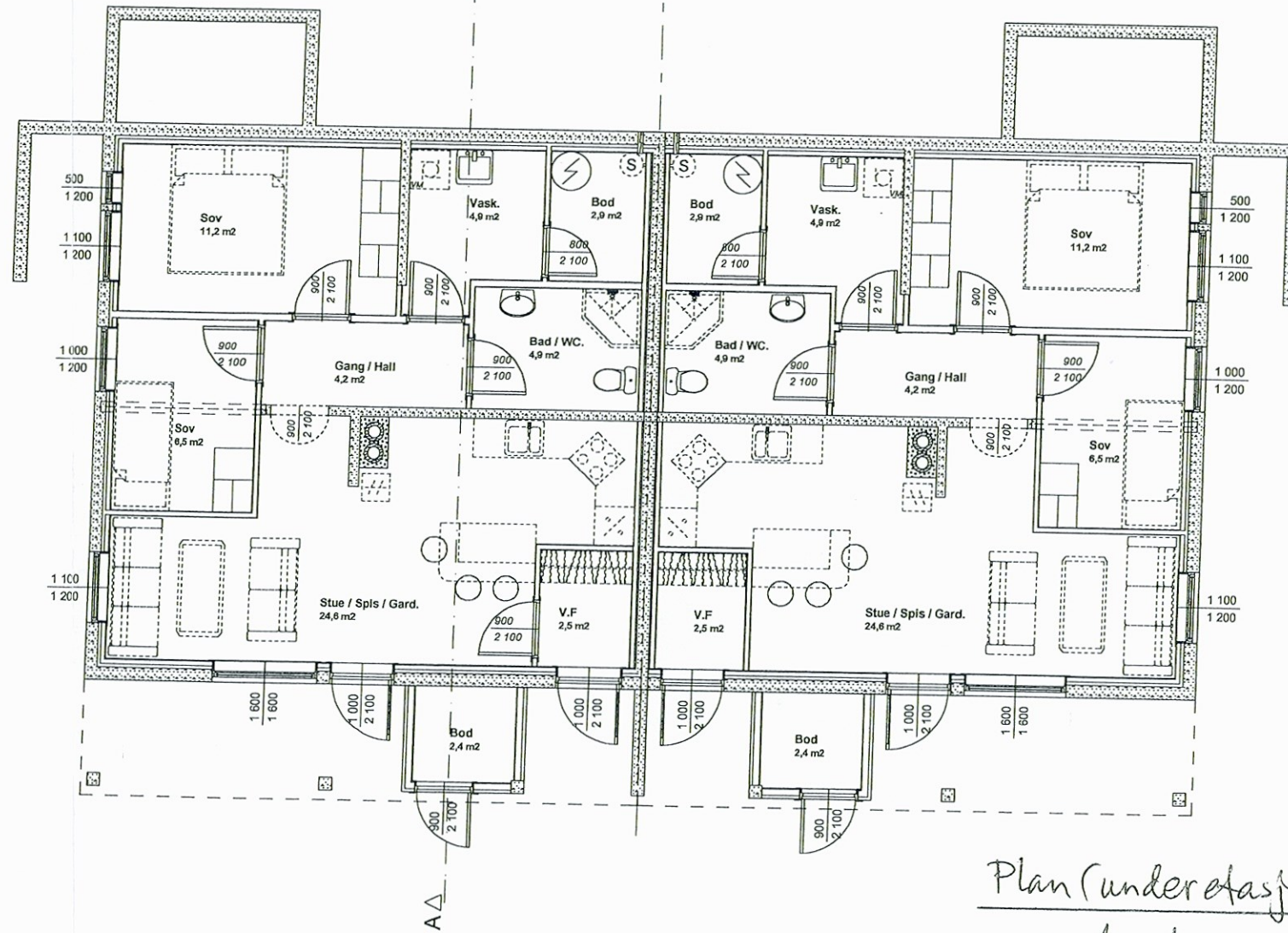
HH	B.Y.A. tot.	B.Y.A. Carport/ Gar.	TEGN. NR.
HPK	167,8 m ²		01
JB	B.O.A.	BI-LEIL	MÅL
NR	m ²		1:100
RB	B.R.A.	BI-LEIL	DATO
RKE	m ²		05.05.04
TAD	B.A.	BI-LEIL	SIGN
	m ²		THL

BK BYGGKJØP
Florvaag Bruk
 Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen
 Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
 Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: **4 M-bolig hus 2**
 TILTAKSHAVER: **(Aadland) HAMLET EIENDOM AS**
 BYGGEPLASS:
 TEGNING: **Fasader**



SNITT :



Plan (underetasje)
= 1. et.

BRA: 68,0 m² pr. bil. 1. et.

Tot. BYA: 188,3 m²

1. etg BOA 62,6 2. etg BOA 64,4
1. etg BRA 68,3 2. etg BRA 69,8

112/290 - ADLANDSSTRAUMEN 6 - 5258 BLOMSTERDALEN

Rev.:	Dato:	Beskriv endring.....	NN	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.):	Sign:
00	00.00.00							

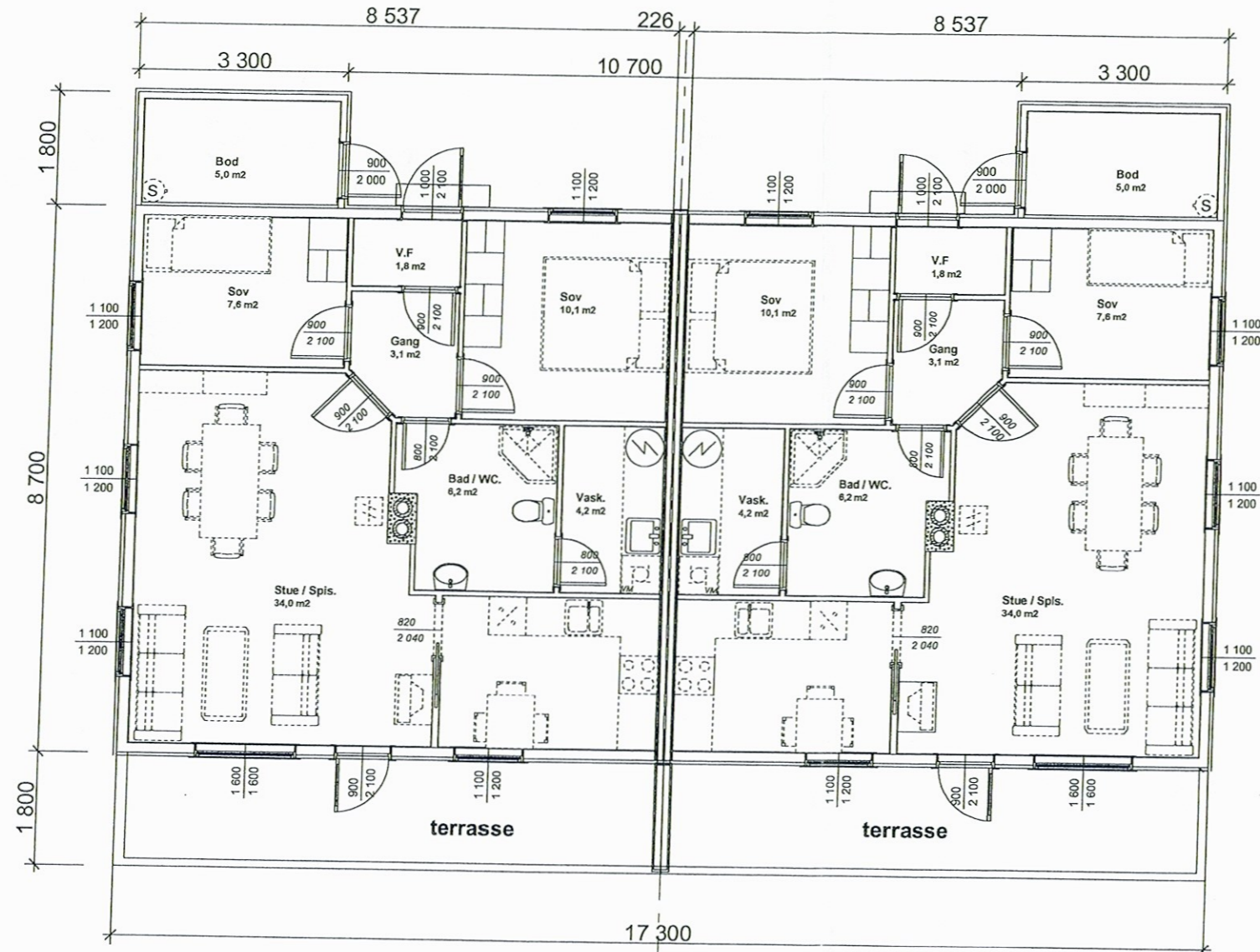
NOTATER / ANM.:
* Andre div. opplysninger.....

HH	B.Y.A. tot.	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.
HPK	167,8 m ²		02
JB	B.O.A.	B.O.A. BI-LEIL	MÅL
NR	m ²	m ²	1:100
RB	B.R.A.	B.R.A. BI-LEIL	DATO
RKE	m ²	m ²	05.05.04
TAD	B.A.	B.A. BI-LEIL	SIGN

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Berge
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROSJEKT: **4 M-bolig hus 2**
TILTAKSHAVER: **(Aadland) HAMLET EIENDOM AS**
BYGGEPLASS: **1. eta & snitt**

Plan av 2. etasje:



BRA: 75,0 m² pr. leil. 2.et.

BRA tot./samlet
1.et. + 2.et. : 286 m²

1.etg BOA 62,6 2.etg BOA 64,4

1.etg BRA 68,3 2.etg BRA 69,8

112/290 - ADLANDSSTRÅUMEN 6 - 5258 BLOMSTERDALEN

Rev.:	Dato:	Beskriv endring.....	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.):	Sign:
00	00.00.00		NN				

NOTATER / ANM.:
* Andre div. opplysninger.....

HH	B.Y.A. tot.	B.Y.A. Carport/ Gar.	TEGN. NR.
HPK	167,8 m²		03
JB	B.O.A.	B.O.A. BI-LEIL	MÅL
NR			1:100
RB	B.R.A.	B.R.A. BI-LEIL	DATO
RKE			05.05.04
TAD	B.A.	B.A. BI-LEIL	SIGN
			THL

BYGCKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: **4 M-bolig hus 2**
TILTAKEHAVER: **(Aadland) HAMLET EIENDOM AS**
BYGGEPLASS:
TEGNING: **2.etg**

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
16. Brannvern -BF 87 Del 3	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Ikke krav			
	Har forskriftene krav til:		Er evt. krav oppfylt?	
	- branncelleinndeling	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	- dok. i vedlegg/tegning nr.
	- arealgrenser/brannvegger	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til:		Er evt. krav oppfylt?	
	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
23:2, 41 og 43:2 42 43 44 45 46 47 48 49 51 52 53	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- sanitæranlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- ventilasjonsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- elektriske installasjoner og antenner	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- røykkanal og varmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- lydforhold	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- varmeisolasjon og tetthet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Særlige opplysninger:



Wtgalt.
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Registreringsstempel: KOMMUNE Byutvikling

Ark.nr. _____ Dok.nr. _____

31.DES97*976491

Kontor/saksbch. _____
Byggesaksavdelingen

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	
gyldig kun til 31.12.97 800	Antall etasjer (BF.87, kap. 23)			
	Antall bruksenheter (NS 3940)	5	5	
	Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
	Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

Eiendom/byggested	Gnr. 112 Bnr. 236 Festenr. Seksjonsnr. PARSELL 2
	Adresse
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning <input type="checkbox"/> Uthus
	<input type="checkbox"/> Annet/beskriv
Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling <input type="checkbox"/> Annet
	Beskriv

Dispensasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Byggeforskriftene <input type="checkbox"/> Vedtekter
Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)	

Vedlegg til søknaden/meldingen

<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger	<input type="checkbox"/> Statistiske beregninger	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsskart	<input checked="" type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Rapport grunnundersøkelse	
<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan	<input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger	<input type="checkbox"/> Terrengprofiler	<input type="checkbox"/> Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningslov, byggeforskrifter, Arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre		Søker/melder	
Navn	FANA EIENDOM AS	Navn	ARK. ANNA GODAL
Adresse	Pb. 358	Adresse	SANDØYKILEN
Postnr.	5051 Poststed Nestor	Postnr.	4915 Poststed VESTRE SANDØYA
Tlf.priv.	55136790	Tlf. arb.	37167545
Dato	30/12-97 Underskrift <i>[Signature]</i>	Dato	20/12-97 Underskrift <i>[Signature]</i>
NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes:		Bygningsrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, BergenRådhus, 5017 Bergen.	

Skjema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling. Trykket på hustrykkeriet.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Regulerings- og bygningsmessige forhold:

1. Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt grad av utnyttning 33%
2. Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
3. Avstander Pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense 6
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
4. Atkomst Vegloven Pbl §§ 66, 67	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel	
	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/riksveg Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Byggegrunn BF.87 kap. 42	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Annet..... <input type="checkbox"/> Rasfare ?	Beskriv:
6. Fundament BF.87 kap. 42	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Peler <input checked="" type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Annet.....	Beskriv:
7. Vannforsyning Pbl §§ 65, 67	Tilknyttet: <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat vannverk <input type="checkbox"/> annen vannforsyning	Beskriv:
8. Avløp Pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Er det søkt om utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
9. Drenering BF.87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selvdrenering <input checked="" type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Rør	Drensvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng <input type="checkbox"/> Overvannsledning
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng <input type="checkbox"/> Overvannsledning	
11. Miljø Pbl § 68 BF.87 kap. 52	Trafikkstøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Flystøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
12. Heis/Rulletrapp Pbl § 106 a BF.87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen v/heiskontrollen

Byggebeskrivelse:

Efter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/utenfra og opp.

Gulv på grunn. Gulv over kryprom	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (1.etg) Grovstøp, 80 mm polistyren, 60 mm påstøp.
BF.87 kap. 41:321, 43:1, 53.	
Kjelleryttervegger	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (1.etg) 13mm gips, fullspenne, 100 mm rockwool A-plate, forhudningspapp, 200 mm eksisterende betong yttervegg.
BF.87 kap. 43:1, 53.	
Yttervegger	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 13mm gipsplate, 0,15 mm fullspenne, 48x148 mm vesveid, 150 mm Rockwool A-plate, 9mm Gull gipsplate, 11x23 mm bletter, 19x148 mm dobbelfalsst kledding.
BF.87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	
Vinduer	Materialer, konstruksjoner Treinduer w/ 2-lag energiglass, sprosser som tegu, alle åpn. m/ventil.
BF.87 kap. 30:76, 43:23, 53	
Innvendige vegger	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) 2x13 mm gipsplater, 48x73 mm skunder veid, 70 mm Rockwool A-plate, 30 mm luftspalte, 70 mm Rockwool A-plate, 48x73 mm skunder, 2x13 mm gipsplater, 1.etg. til betongdeleke, 2.-3.etg forklappet til takstein.
BF.87 kap. 30:511, 52	
Etasjeskille	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) 2x13 mm gipsplater, 50 mm Rockwool A-plate, 36x48 mm veler, lydbygger, ståltråd, 150 mm Rockwool A-plate, 48/73 x 198 mm, plank, 22mm sporeplate,
BF.87 kap. 30:41, 52	
Tak	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims, ventilasjon 13mm gipsplate, 36x48 mm veler, 0,15 mm fullspenne, 48 x 198 mm sperr, 200 mm Rockwool, A-plate, 9mm Gull-gipsplate, 3mm sultelplate, 36x48 mm sløyfer, 36x48 mm bletter, takstein, tett gesims, - luftlag under takstein, 32,5° takvinkel.
BF.87 kap. 30:41, 43:1, 53	
Ventilasjon	Beskriv Mekanisk utførte lydbiler og bad.
BF.47	

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

BERGEN Kommune
Byggesaksavdeling
5020 Bergen

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse.

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
	112	288 290			
	Adresse			Postnr.	Poststed
	Aadlandskogen			5258	BLOMSTERDALEN

Beskrivelse av endring

Endring av hustype fra 4-mannsbolig til 2-mannsbolig m/kjeller.

Arkiv nr. _____ Dok. nr. _____
Kontor/Saksbø. _____
16. MAI 2002
Saksnr. 9726491
Opplyst. _____
Byggesaksavdelingen

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	-	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	
Redegjørelser og tegninger	E	-	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift(er)

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Hedalm Boliger AS, DK Bergen	Navn Fana Eiendom AS v/Hallstein Aadland
Dato 02.05.2002	Dato 21.5.02
Underskrift Harald Sandvik	Underskrift Hallstein Aadland
Gjentas med blokkbokstaver HARALD SANDVIK	Gjentas med blokkbokstaver

Bergen Kommune

Byggesaksavdeling
5020 Bergen

HS/NMB

13.05.2002

 BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **16. MAI 2002**

Saksnr. **9726491**
Offentlig. _____

Byggesaksavdelingen

 Hedalm
Boliger

Anebyhus

Hedalm Boliger AS

Bergen

Postboks 30

5803 Bergen

Tlf.: 55 23 23 70

Fax: 55 23 10 87

firmapost@hedalm-anebyhus.no

NO 927 486 210 MVA

www.hedalm-anebyhus.no

Eneboliger

Flerfamilieboliger

Fritidsboliger

Prosjekter

Elementer


Byggesett

BYGGESAK GNR 112 BNR 290 OG GNR 112 BNR 289 AADLANDSKOGEN

Sender vedlagt:

- ❖ (3 eksemplar) Søknad om endring av tillatelse Gnr 112 Bnr 290 fra 4-mannsbolig til 2-mannsbolig m/ kjeller. Tegning, situasjonskart, nabovarsel og forhåndstillsagn fra rørlegger Antonsen.
- ❖ Søknad om tillatelse, ettrinns søknadsbehandling (3 eksemplar) Gnr 112 Bnr 289 Norheim firemannsbolig.

Med vennlig hilsen
Hedalm Boliger AS - Bergen


for Harald Sandvik
Salgskonsulent

Hamlet Eiendom AS,
Postboks 143 Blomsterdalen,
5868 Bergen.

E. J. S. R. 2004
Arkiv og bygningsvesen

Ark.nr.: _____ Dok.nr.: 11

Mottatt: 23 MARS 2004

Saksbeh.: GULO 22.03.2004.

Saksnr.: 199726491
Byggesaksavdelingen

Bergen Kommune,
Bergen Rådhus,
Avdeling for byggesak og private planer,
Postboks 7700,
5020 Bergen.

ATT: Overingeniør Gunnar Lothe.

AD: Fana Eiendom AS.

Undertegnede har overtatt 1 tomt som Fana Eiendom AS har hatt utbyggingsavtale på i
Ådlandsstraumen.
Det gjelder gnr 112, bnr 290/298.


På disse tomtene har Fana Eiendom AS fått godkjent 1 x 4 mannsboliger.

Vi kommer nå til å få innsendt nye tegninger på huset og vil bruke Florvaag Bruk, slik at det ikke blir aktuelt for Fana Eiendom AS å bygge det godkjente huset. Det nye huset som vi sender inn er lavere.

Vi formoder at de betalte gebyrene blir overført til det nye huset?

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen


For Hamlet Eiendom AS
Hallstein Aadland.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

30ANNET

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Bergen kommune, Teknisk Utbygging,
Byggesaksavd., Bergen Rådhus, P.b. 7700,
5020 B ERGEN

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 112	Bnr. 290	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Adlandsstraumen 6,			Postnr. 5868	Poststed BLOMSTERDALEN	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.	<input type="checkbox"/> Private planer		
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv 4-M-bolig m/utomhusanl., felles P-pl., bygge hus på godkj.gr.mur				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

BERGEN KOMMUNE
Ark.nr.: 12
Dok.nr.: 12
Mottatt: **02 NOV. 2004**
Saksbeh.: GULO
Saksnr.: 199726491
Kart og Private planer

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 2	
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 2	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 3	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	1 -	

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak BK Florvaag Bruk AS - godkj.nr.1997000220	Navn Hamlet Eiendom AS		
Adresse Minde allé 43, P.boks 6144 Postterminal	Adresse P.b. 143 Blomsterdalen		
Postnr. 5892 Poststed BERGEN	Postnr. 5868 Poststed BERGEN		
Organisasjonsnr. 951 237 116 Telefon 55 59 63 05	Organisasjonsnr. Telefon (dagtid) 55115070		
Kontaktperson Helge Hantveit	Mobiltelefon		
E-postadresse	Telefaks		
Dato 28.10.2004	Underskrift Helge Hantveit		
Dato 28.10.2004	Underskrift Helge Hantveit		
Gjentas med blokkbokstaver HELGE HANTVEIT	Gjentas med blokkbokstaver		

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder				
Eiendom/ byggsted	Gnr. 112	Bnr. 290	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse Adlandsstraumen 6,			Postnr. 5868
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved
				X-koordinat: Y-koordinat:

FLORVÅG BRUK AS

Forhåndskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom ja - vedlegg referat
	Vedlegg nr. E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)	
Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner
	Vedlegg nr. B -

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd,	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
	Vedlegg nr. E -

Arealdisponering	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere Reg. boligomr. som vist på kart, Det søkes om disp. fra reg.pl. til 4-M-bolig
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv
	Tillatt grad av utnyttning
	Beregningsregler i reguleringsplan
	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m2)
	<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet

Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	Annet, beskriv Nybygg/4-mannsbolig med utomhusanl., oppå eksist. støpt grunnmur (tidl. godkj., byggeaksavd. v/ G. Lothe). Det søks om disp. fra avst.best. grense.
	<input type="checkbox"/> Garasje	

Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal 640 m ²
--------------	---	----------------------------------

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	
	Antall bruksenheter (NS 3940)	4	0
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ² 286 m ²	286 m ²
Bebygd areal (NS 3940)	m ² 188,3 m ²	188,3 m ²	

Vis beregning av grad av utnyttning

$$TU = \text{samlet BRA} : 286 \text{ m}^2 \times 100 / \text{tomteareal } 640 \text{ m}^2 \text{ gir } TU = 44,7 \%$$

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 2,6	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere.			
				Vedlegg nr. I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk				
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk				
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	Beskriv			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg				
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng				

Næringsgruppe

Næringsgruppekode	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.	
Næringsgrupper - gyldige koder		
A	Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B	Fiske	L Offentlig forvaltning
C	Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D	Industri	N Helse- og sosialtjenester
E	Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F	Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G	Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H	Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring
I	Transport og kommunikasjon	
J	Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall etasjer	Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bolig	Annet	Totalt		
		286 m ²	2	

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, + Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
136	

Bygningstyppekoder**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111 - 199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig	Store boligbygg	Fritidsbolig
111 Enebolig	141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
113 Våningshus	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer	163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig
Tomannsbolig	144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Koie, seterhus og lignende
121 Tomannsbolig, vertikaldelt	145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.	171 Seterhus, sel, orbu og lignende
122 Tomannsbolig, horisontaldelt	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer	172 Skogs- og utmarkskoie, gamme
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt	Bygning for bofellesskap	Garasje og uthus til bolig
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt	151 Bo- og servicesenter	181 Garasje, uthus, anneks til bolig
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	152 Studenthjem/studentboliger	182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
131 Rekkehus med 3 - 4 boliger	159 Annen bygning for bofellesskap *	183 Naust, båthus, sjøbu
133 Kjede/atriumhus, inntil 4 boliger		Annen boligbygning
135 Terassehus		193 Boligbrakker
136 Andre småhus med 3 - 4 boliger		199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211 - 840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning	Garasje- og hangarbygning
211 Fabrikbygning	431 Parkeringshus
212 Verkstedbygning	439 Annen garasje-/hangarbygning *
214 Bygning for rensaneanlegg	Veg- og trafikktilsynsbygning
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon	441 Trafikktilsynsbygning
219 Annen industribygning *	449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

Energiforsyningsbygning

221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

429 Telekommunikasjonsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehus
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskningsbygning

621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moské
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

719 Sykehus *

Sykehjem

721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Hamlet Eiendom AS,
Pb 143 Blomsterdalen,
5868 Bergen.

Kopi

28.09.2005.

Bergen Kommune,
Byutvikling,
Etat for byggesak & private planer,
Pb 7700,
5020 Bergen.

Att: Anne Lise Fjelde Skjelvik.

Sak: 200509821. Seksjonering.

Gnr 112/ bnr 290.

Det vises til brev av 20 ds.

Har nå undersøkt saken.

For leiligheten som ligger i 2 etg dvs seksjon nr 2 er det utvendig bod på 5 m² slik at vilkåret i Teknisk Forskrift med veiledning er oppfylt.

Etter veiledningen vil loft med høyde mer enn 1,5 meter godkjennes som oppbevaring, dette står i veiledningen side 10-11. Her er trapp til loft og loftet er 1,9 meter høgt i tillegg er det 3 løpemet skap + ekstra vaskerom/bod på 4,2 m². i leiligheten.

Min konklusjon er derfor at det for seksjon nr 2 er oppfylt kravet til bodplass.

Når det gjelder seksjon nr 1 så er det innvendig bod på 2,9 m² + 3 løpemet skap + vaskerom/bod på 4,9 m². Dvs at krav om innvendig bod er oppfylt.

Når det gjelder kravet om 5,0 m² utvendig bod, så er det i dag 2,4 m². Det søkes så om dispensasjon for resten da det er en liten leilighet og det er rikelig med innvendig bod areal. Denne søknaden er sendt til saksbehandler av byggesaken.

Håper nå at det ikke tar så lang tid med seksjoneringen.

Med vennlig hilsen

For Hamlet Eiendom AS

Hamlet Eiendom AS,
Pb 143 Blomsterdalen,
5868 Bergen.

28.09.2005.

Bergen Kommune,
Byutvikling,
Etat for byggesak & private planer,
Pb 7700,
5020 Bergen.

Att: G. Lothe.

Sak: nr 199726491.

 **BERGEN KOMMUNE**
Sentralarkivet

Saks nr.: 199726491 Dok.nr. 14

Mottatt 30.09.2005

Avdelling/kontor: BYGG-Byutv

Saksbehandler: GULO

Offentlig: _____

Arkiv nr: 5210

Søknad om dispensasjon fra krav om utvendig bod på 5 m² for leilighetene i u etg.

Det søkes herved om dispensasjon for kravet om minst 5 m² med utvendig bod for de 2 leilighetene som ligger i uetg fordi de er små og fordi det er innvendig bod på 2,9 m² + 3 løpemetere med skap + et vaskerom/ bod på 4,9 m². Utvendig er det i tillegg en bod på 2,4 m². Dispensasjonen gjelder da 2,6 m² med utvendig bod.

Med vennlig hilsen


Hallstein Aadland

Hamlet Eiendom AS
P.b. 143 Blomsterdalen
5868 Bergen



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 112 **Bruksnr.:** 298 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Ådlandsstraumen 6C, 5258 BLOMSTERDALEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



Skatteetaten

Dato
08.12.2025

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 112 Bnr 298 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Ådlandsstraumen 6C, 5258 BLOMSTERDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 006 771
Som sekundærbolig: kr 4 027 083

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Returneres etter tinglysing til

200507860

TINGLYST

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

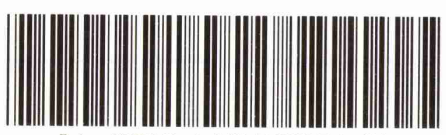
- 2 NOV. 2005

Dagboknr. 37555
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	112	298		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9.577.78.504.2	HAMLET EIENDOM AS	1/1



Doknr: 37555 Tinglyst: 02.11.2005 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	B	69/125	BG	13				25				37				49					
2	B	65/125	B	14				26				38				50					
3				15				27				39				51					
4				16				28				40				52					
5				17				29				41				53					
6				18				30				42				54					
7				19				31				43				55					
8				20				32				44				56					
9				21				33				45				57					
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:								125	= nevner:												

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Eiendommen skal delta i vedlikehold av veier, parkeringsplasser, støvslysjer, busplaner, uran- og avløpsledninger, kabler m.m. 112/290 har veier og gangstier over eiendommen beliggende på Gnr. 112, bnr 236 i Bergen.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

 Blomsterdalen
 4-05

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

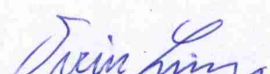
 For Hamlet Eiendom AS
 Halstein Krollen

Hamlet Eiendom AS
 P.b. 143 Blomsterdalen
 5868 Bergen

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
112	298			Bergen kommune
Dato		Stempel og underskrift		
1/11-05		Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer		
				

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Byrådsavdeling
for utvikling
Etst for byråds
og private planer

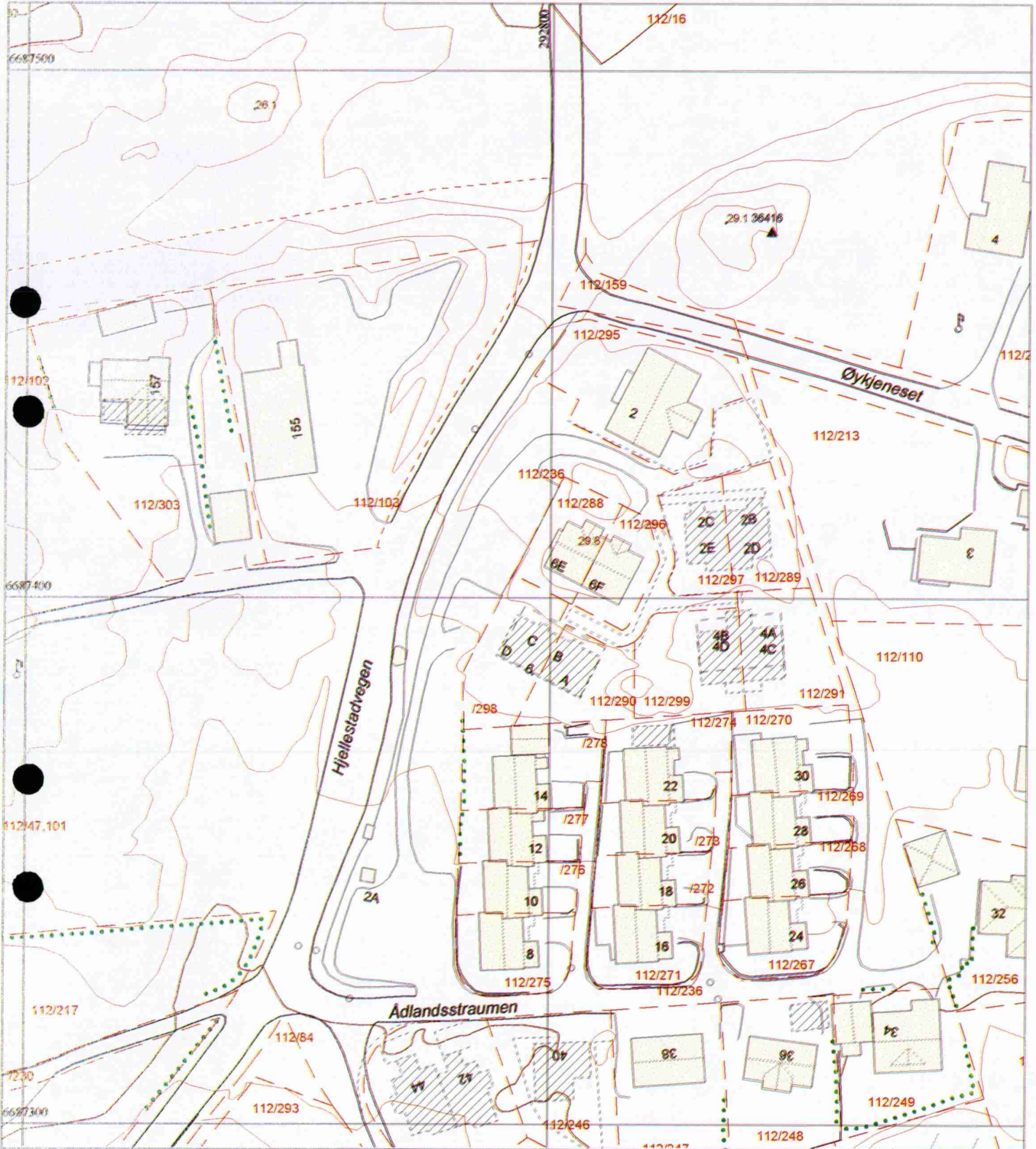


BERGEN KOMMUNE

BASISKART

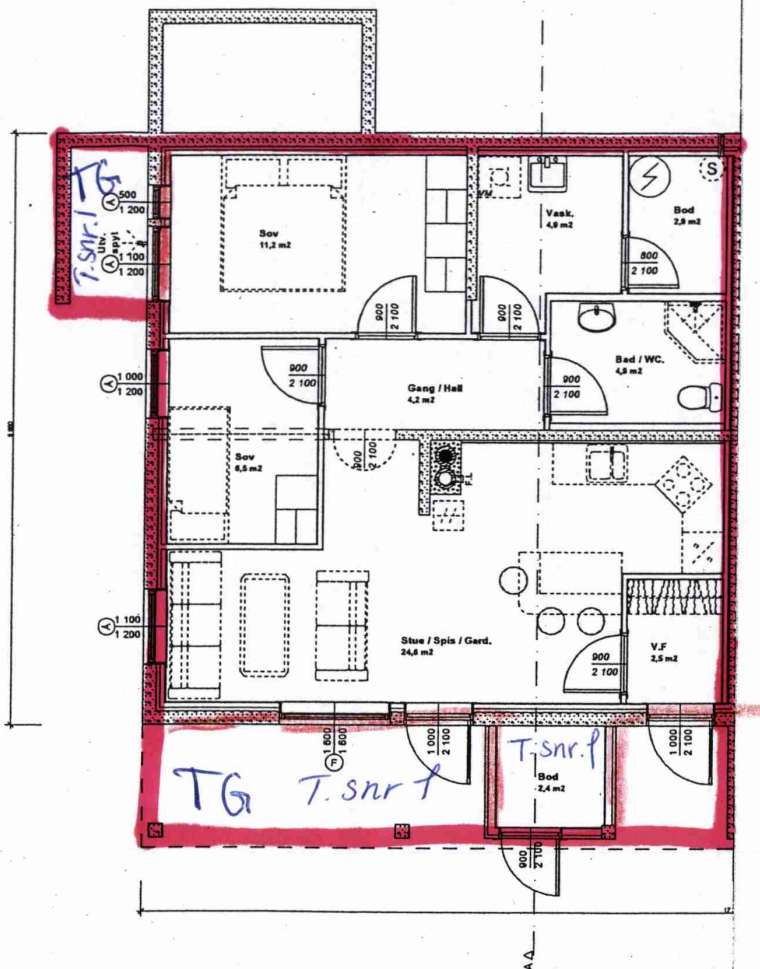
Byrådsavdeling for byutvikling
 Byggesak og private planer
 Målestokk 1:1000
 Dato: 31.10.2005

Adresse: ÅDLANDSSTRAUMEN 6 C
 Gnr/Bnr/Fnr: 112/298/0
 GABareal: 354 m²
 Kartareal: 353 m²



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmalt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gardsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrnse		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

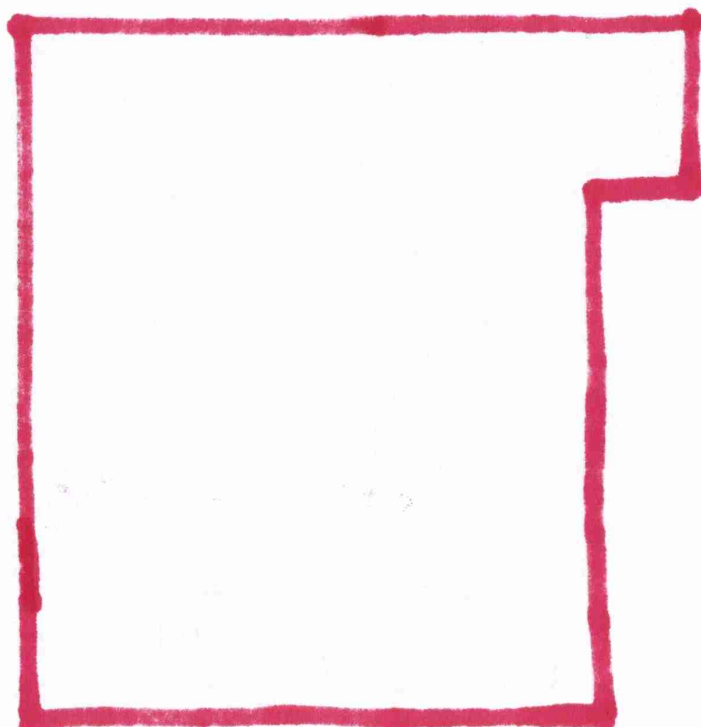
V3



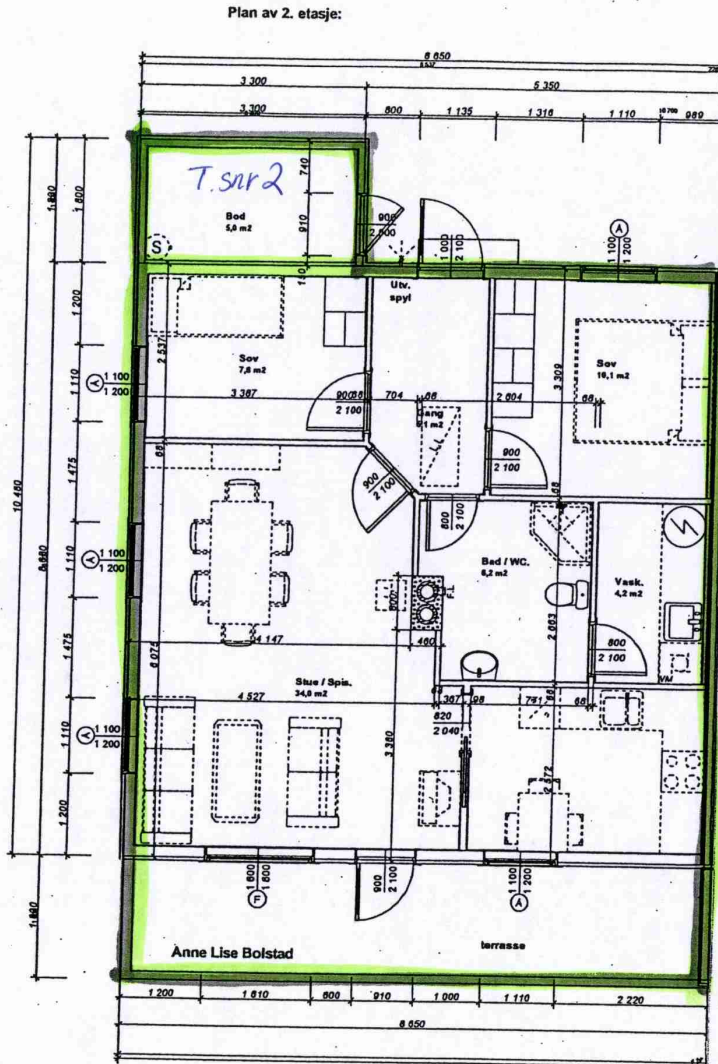
Ådlandsstraumen 6 D
 5258 Blomsterdalen
 112/298 sek. 1

1.etg BOA 62,6 2.etg BOA 64,4
 1.etg BRA 68,3 2.etg BRA 69,8

B.Y.A. tot. 167,8 m ²	B.Y.A. Carport/ Gar. m ²	TEGN. NR. 02	 <p>BYGGKJØP Florvaag Bruk Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Berge Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.</p>	PROSJEKT: 4 M-bolig
B.O.A. m ²	B.O.A. BI-LEIL. MÅL	1:100		TILTAKSHAVER: Hamlet Eiendom
B.R.A. m ²	B.R.A. BI-LEIL. DATO	05.05.04		BYGGERUSS: Ådlandsstraumen 6
B.A. m ²	B.A. BI-LEIL. SIGN	THL		TEGNING: 1.etg 
B.A. m ²	B.A. BI-LEIL. m ²			



V4



Ådlandsstraumen 6 C

5258 Blomsterdalen

112/298 sek. 2

B.Y.A. toL 167,8 m ²	B.Y.A. Carport/ Gar. m ²	TEGN. NR. 03	 BYGGKJØP Florvaag Bruk Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Berge Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.	PROSJEKT: 4 M-bolig
B.O.A. m ²	B.O.A. BI-LEIL. MÅL	1:100		TILTAKSHAVER: Hamlet Eiendom
B.R.A. m ²	B.R.A. BI-LEIL. DATO	05.05.04		BYGGER: Ådlandsstraumen 6
B.A. m ²	B.A. BI-LEIL. SIGN	THL		TEGNING: 2.etg
B.A. m ²	B.A. BI-LEIL. m ²			

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Baderom, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystem medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.