



aktiv.

Folldalsheia 17, 5239 RÅDAL

**Lekker 3-roms selveierleilighet i
attraktivt og barnevennlig område
| Garasjeplass med el-billader |
Solrik balkong**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Felleskostn.: Kr 2 819,-
Selger: Alexander Tysnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 1397.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 511
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1506250177

Velkommen til Folldalsheia 17!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Folldalsheia 17! En strøken selveierleilighet i 3. etasje med romslig og solrik balkong og garasjeplass med el-billader. Lekker og delikat leilighet med fine kvaliteter og god planløsning.

Kort fortalt:

- 2 soverom
- 3. etasje
- Flott Svane kjøkken med kjøkkenøy (oppgradert) og vinskap fra Temptech
- Garasjeplass med el-billader
- Gode kvaliteter som blant annet 1-stavs parkett og plassbygde garderobeløsninger (oppgradert) fra Kvik.
- Bod i kjeller.
- Barnevennlig og attraktivt område
- Kort avstand til bybane, butikk, skole, barnehage mm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 76 m² Entre/gang 9.6m², soverom 12m², soverom 9.6m², bad 4.6m², stue/kjøkken 33m², bod 3.5m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1397.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Pent opparbeidet felles tomt i sameiet.

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet på Råstølen i Fana bydel. Fra boligen har du det meste du måtte trenge innen gang- og sykkelavstand. Dagligvareforretninger og annet av hverdagens nødvendigheter finner man i nærområdet, hvor man blant annet finner Rema 1000 Råstølen, Kiwi Sørås eller Bunnpris Steinsviken. Skulle du ønske et bredere utvalg har du Lagunen Storsenter, et bybanestopp unna. Lagunen storsenter byr på et hav av butikker som blant annet inkluderer spisesteder, frisør, klesbutikker, matvarebutikker og sportsbutikker. I tillegg ligger flere store varehus i Laguneparken hvor Elkjøp og Clas Ohlson kan nevnes, samt bensinstasjon, McDonalds og Volvat medisinske senter. Senteret har også kino, bowling, treningssenter og sportsbar.

Området har god offentlig kommunikasjon med nærmeste bybanestopp noen minutters gange unna. Herfra kan du ta deg inn til bysentrum eller Bergen lufthavn, Flesland i motsatt ende.

Råstølen er et familievennlig område og herfra er det er kort vei til barnehager og

skoler. Eksempelvis er det hele tre barnehager innen 10 minutters gange fra boligen. Det er ellers trygg gangvei til Søråshøgda barneskole, Skeie barneskole, Zinken Hopp skole, Rådalslien ungdomsskole, Rå ungdomsskole og Nordahl Grieg videregående skole.

Området byr videre på fin natur med turmuligheter som Siljustøl og Smøråsen. Nordåsvannet ligger også i nærheten hvor man kan bade og slukfiske. Det er ellers gode fritidstilbud og idrettsanlegg som blant annet Slåtthaug idrettsanlegg, Sandsli idrettshall og Fana stadion. Populære Fana golfklubb, som er en av de beste banene i Bergen, ligger også i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nordås barnehage: 0,6 km.

Eventus Kvernslåtten barnehage: 0,7 km.

Vindhårpen barnehage: 0,8 km.

Skoler:

Søråshøgda skole: 0,7 km.

Zinken Hopp skole: 8 min.

Skjold skole: 2,2 km.

Rå skole: 0,9 km.

Rådalslien skole: 1,9 km.

Nordahl Grieg videregående skole: 1,2 km.

Stend videregående skule: 5,1 km.

Offentlig kommunikasjon

Bybanestopp på Råstølen: 0,7 km.

Busstopp på Storheia: 0,6 km.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur i betong, bærekonstruksjoner utføres i betong, stål og tre. Fasadens

hovedmateriale er glass, tre og platekledning. Vinduer med utvendig

aluminiumsbeslag og overflate i malt furu innvendig. Glassfelt med åpning/skyvedør

med aluminium utvendig og malt furu innvendig. Felles varmesentral koblet mot utvendig luft-vann varmepumpe leverer energi til vannbåren gulvvarme og forbruksvann. Det er vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang, varmekabler på bad. Balansert ventilasjon i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg utført av BKK i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert før innflytting på p-plass i garasjeanlegg.

Innhold

Innholdsrik leilighet i attraktivt strøk. Leiligheten ligger i 3.etasje i et nyere og moderne bygg med garasje og heis.

Entrè |

Velkommen inn! Det første som møter deg er en flott entrè/gang med skyvedørgarderobe fra Kvik med speilfronter.

Stue / Kjøkken |

Videre kommer du inn i leilighetens hjerte: stuen. Stuen har lekker 1-stavs parkett på gulvet og lyse farger på veggene. De mange og store vindusflatene gir fantastiske lysforhold i rommet. Fra stuen er det utgang til romslig og solrik balkong hvor du kan nyte utsikt mot nærområdet. Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue. I overgangen mellom stue og kjøkken er det plass til spisestuemøbler. Kjøkkenet er pent og moderne fra Svane, med godt med benke- og skaplass. På kjøkkenet finner du et vinskap fra Temptech og dagens eiere har oppgradert kjøkkenet med en praktisk og pen kjøkkenøy. Det er adkomst til bod fra kjøkkenet.

Soverom 1 |

Leilighetens hovedsoverom er romslig og pent, med store vindusflater. Harmonisk og delikat farge på veggene. Plassbygd garderobeløsning fra Kvik.

Soverom 2 |

Det andre soverommet er lyst og innbydende og har plass til seng og skrivebord. Her er det også plassbygd garderobeløsning fra Kvik.

Bad |

Lekkert bad med delikate fliser på vegg og gulv. Vegghengt toalett og innfellbare dusjvegger. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Garasje/Bod |

I kjelleren finner du tilhørende garasjeplass med el-billader og romslig og praktisk bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnader

Parkering

Parkeringsplass i garasje med el-billader.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7856532

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Felleskostnadene vil øke med 4 % fra 01.01.26.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i stue/kjøkken og gang.

Varmekabler i badegulv.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 283

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 507

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 5507,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 024 352

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 097 408

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

75/1585

Felleskostnader inkluderer

Garasje, kabel-tv, internett, driftskostnader (personalkostnader, styrehonorar, andre honorarer, regnskapsførerhonorar, konsulenthonorar), vedlikehold, felles byggforsikring og felles energi/fyring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 819

Andel fellesformue

Kr 37 728

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Folldalsheia Bb4

Organisasjonsnummer

927427443

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 129 932,- mot et budsjettert overskudd på kr. 146 300,-. Sameiet har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 809 293,-.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette fremkommer av vedtektene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 511, seksjonsnummer 11 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/120/511/11:

18.10.1947 - Dokumentnr: 305486 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1953 - Dokumentnr: 303581 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:67
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1955 - Dokumentnr: 303703 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:77
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1956 - Dokumentnr: 305569 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:91
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1959 - Dokumentnr: 307305 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2016 - Dokumentnr: 559227 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 50217 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: PARSELL BB 2 AV GNR. 120 BNR. 44
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 50217 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: BB 5 AV GNR 120 BNR 44
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 50217 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: BB 6.1 AV GNR 120 BNR 44
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 50217 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: BB 2 AV GNR 120 BNR 44
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 50217 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: BB 5 AV GNR 120 BNR 44
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2017 - Dokumentnr: 50217 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: BB 6.1 AV GNR 120 BNR 44
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2017 - Dokumentnr: 635430 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2017 - Dokumentnr: 635430 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2017 - Dokumentnr: 635430 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2017 - Dokumentnr: 871610 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver er fremtidig fradelt parsell BB 1

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2017 - Dokumentnr: 871610 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver er fremtidig fradelt parsell BB 1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2017 - Dokumentnr: 871610 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver er fremtidig fradelt parsell BB 1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2017 - Dokumentnr: 871610 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver er fremtidig fradelt parsell BB 1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2017 - Dokumentnr: 871610 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver er fremtidig fradelt parsell BB 1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2017 - Dokumentnr: 959348 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:67
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2017 - Dokumentnr: 959348 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:67
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 413624 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/1585

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk, BB5 datert 11.05.21.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.05.2021.

Vei, vann og avløp

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

Privat vei til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Eiendommen er ihht til kommunens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

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 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G < 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

62000000 35 YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E

39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS 3 201912940: Endelig vedtatt detaljregulering for området:

YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580

RÅDAL - SØRÅS.

4700003 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE,

GRENSEARRONDERINGER 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring for området YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE, GRENSEARRONDERINGER.

6210000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59-73, NORDÅS, STORHEIA VEST 3 190000569: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1983.

3140000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS 3: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1973.

5010000 30 YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 3: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1982 for området: YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1.

17200000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2 3 200108861: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 2006 for området YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2.

17200001 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALSLIA 3 200705983: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2007 for området YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALSLIA.

4700000 30 YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST 3: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1980 for området YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST.

70490000 35 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA 10 201914985: Uaktuell/trukket detaljregulering.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningssnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

120/150 301249588 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 19.09.2023

202224873: Det er gitt rammetillatelse til Garasjeuthus anneks til bolig for 120/150/0/0 Ingen adresse, nytt bygg - Boligformål

120/150 301249607 - Enebolig Rammetillatelse 19.09.2023 202224873: Det er gitt rammetillatelse for 120/150/0/0 Ingen adresse, nytt bygg - Boligformål.

120/150 301249584 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 19.09.2023 202224873: Det er gitt rammetillatelse for Garasjeuthus anneks til bolig til Enebolig for 120/150/0/0 Ingen adresse, nytt bygg - Boligformål.

120/150 301249613 - Enebolig Rammetillatelse 19.09.2023 202224873: Det er gitt rammetillatelse til enebolig for 120/150/0/0 Ingen adresse, nytt bygg - Boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 850 (Omkostninger totalt)

149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 649 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 652 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering (Valgfri)

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, servitutter, e-signering)

23 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

4 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/Overtagelse (fast)

6 570 Eierskiftegebyr evt. gebyr til forretningsfører. OBOS

0 Fotograf (fakturer megler direkte) ca. kr. 7500,-

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

0 Utlegg opplysninger forretningsfører evt. gebyr til forretningsfører.

Totalt kr: 105 780,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Ansvarlig megler bistås av

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

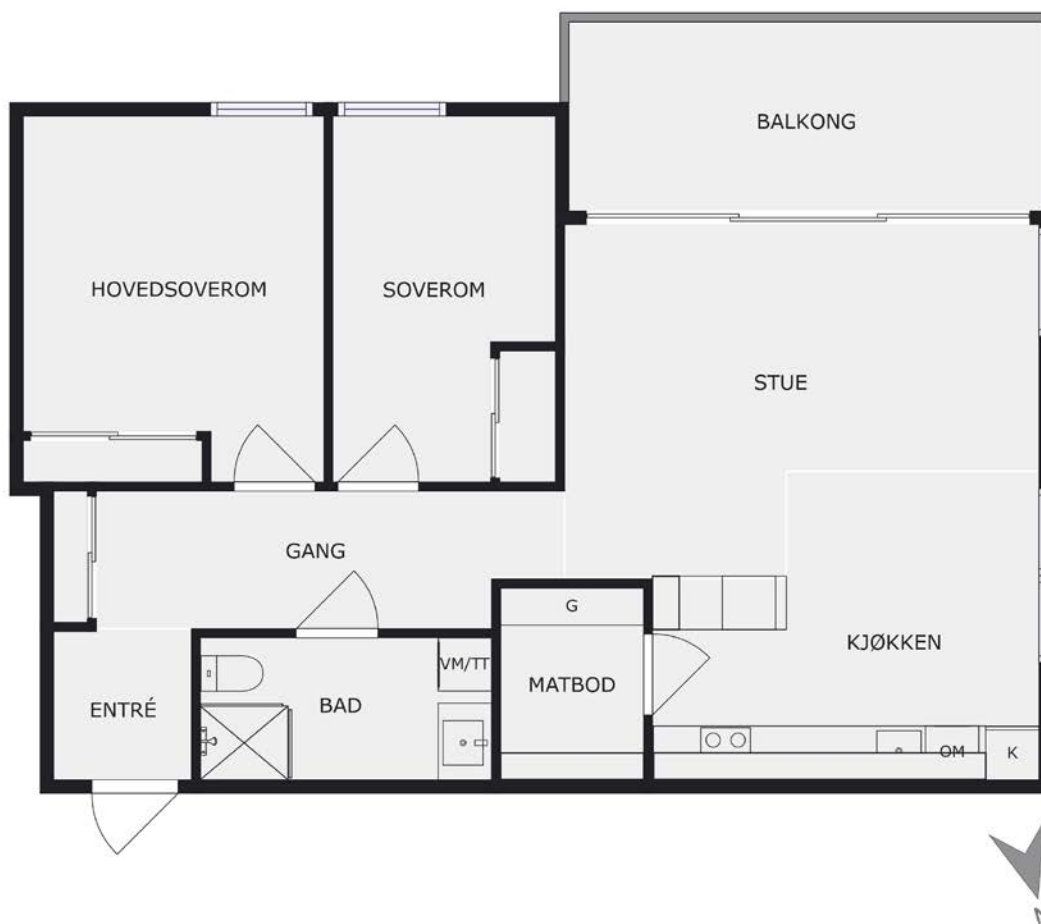
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

09.09.2025



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









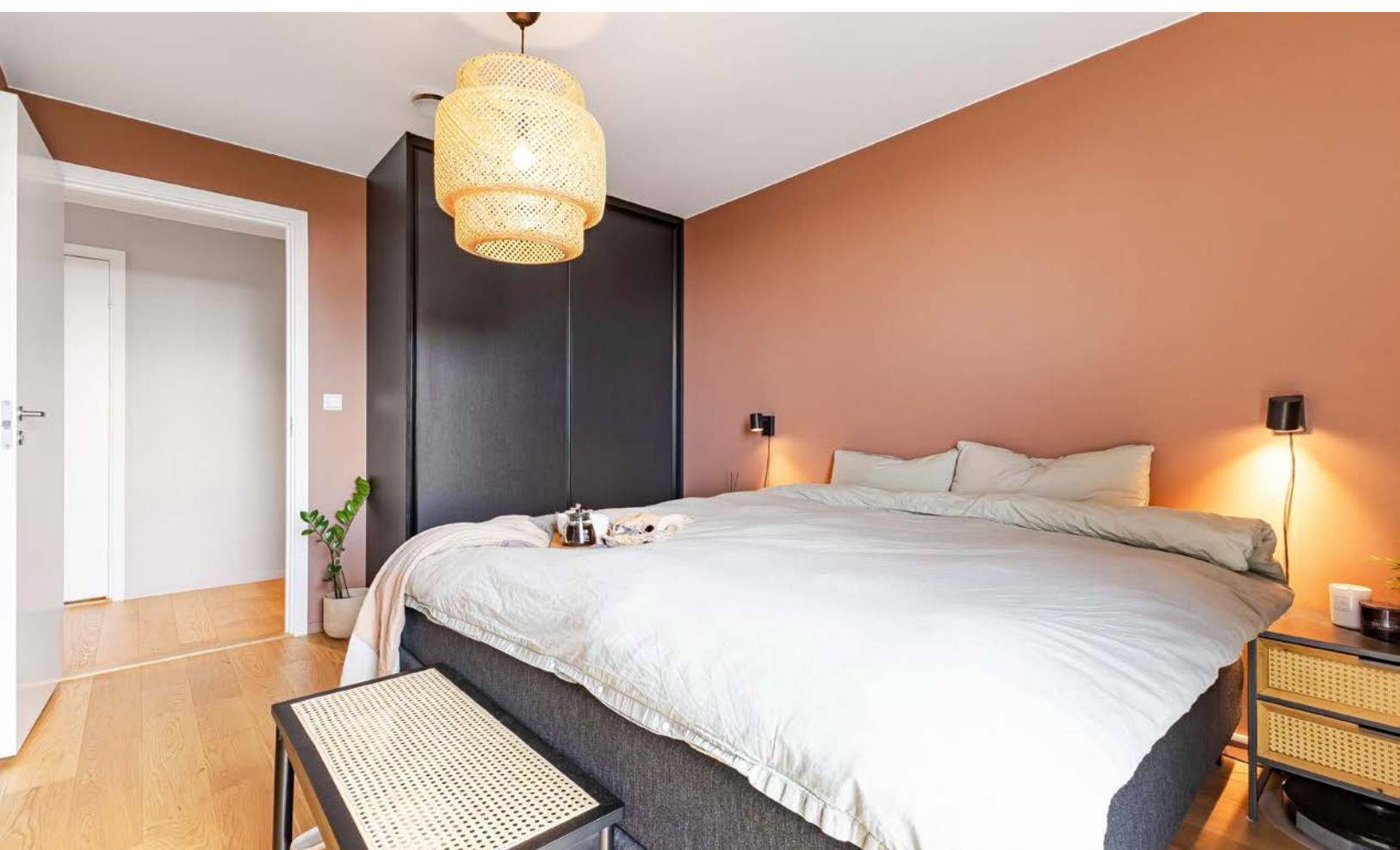








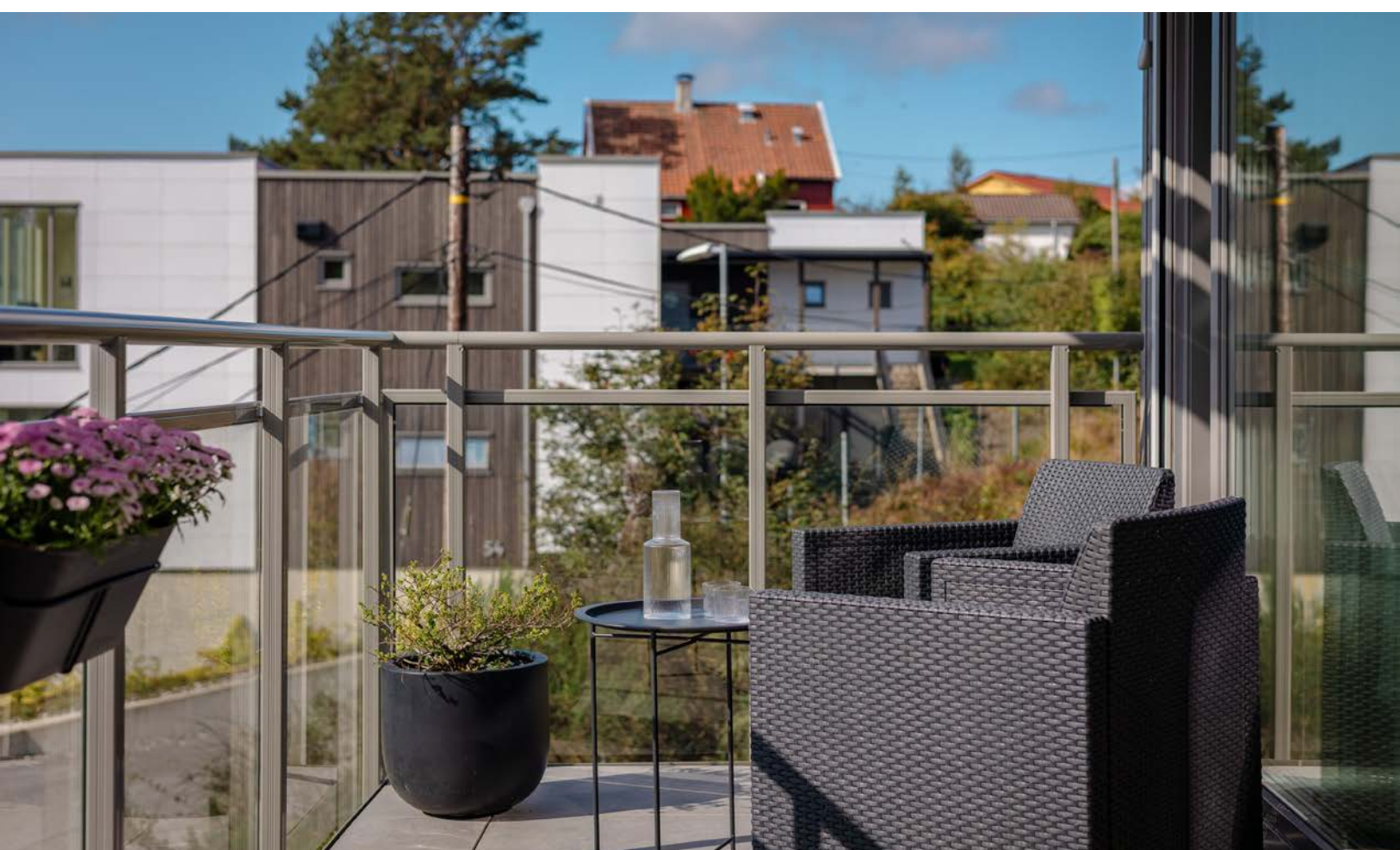




























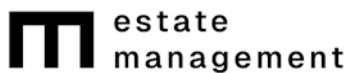




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Folldalsheia 17

5239 RÅDAL

4601/120/11/511/0/0

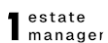
Rapportdato

21.08.2025

TG 0		1
TG 1		10
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Befaring utført den 15.08.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Folldalsheia 17, 5239, RÅDAL

Matrikkel: 4601/120/11/511/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Tomt: 1 397.40 m²

Hjemmelshaver(e): Alexander Tysnes

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong, bærekonstruksjoner utføres i betong, stål og tre. Fasadens hovedmateriale er glass, tre og platekledning. Vinduer med utvendig aluminiumsbeslag og overflate i malt furu innvendig. Glassfelt med åpning/skyvedør med aluminium utvendig og malt furu innvendig. Felles varmesentral koblet mot utvendig luft-vann varmepumpe leverer energi til vannbåren gulvvarme og forbruksvann. Det er vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang, varmekabler på bad. Balansert ventilasjon i leiligheten.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0204			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang 9.6m ² , soverom 12m ² , soverom 9.6m ² , bad 4.6m ² , stue/kjøkken 33m ² , bod 3.5m ²	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 76 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken - 73m² / S-Rom: bod 3m² Eksternt bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller på 6.1m².

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Midlertidig brukstillatelse datert 11-05-2021 Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 2. etasje / (over ventilert parkeringskjeller) er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon. Det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer med utvendig aluminiumsbeslag og overflate i malt furu innvendig.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør med brannklasse EI 30, lydklasse Rw=38dB.

Slette innvendige dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong på 10 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken.

Fliser på gulv, glassrekkverk.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Støpt dekke antatt tekket med papp/membran.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Bilde



FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 4,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Bilde

FOLLDALEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

Moderne Svane kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Vinskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme i stue/kjøkken og gang.

Varmekabler i badegulv.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod/teknisk rom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Felles varmesentral koblet mot utvendig luft-vann varmepumpe

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Bilde



FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

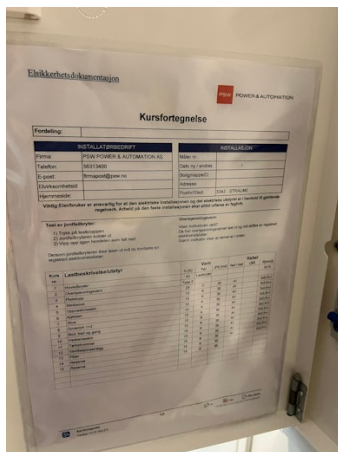
Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



11

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, tilkoblet felles brannsentral i bygget

FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

12

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, parkett i øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på bad, malte slette overflater på øvrige vegger og alle tak

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde



FOLLDALSHEIA 17 - 4601/120/11/511/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250177	

Selger 1 navn
Alexander Tysnes

Gateadresse	
Folldalsheia 17	

Poststed	Postnr
RÅDAL	5239

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg utført av BKK i 2024

Filer

[353571298872075.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks installert før innflytting på p-plass i garasjeanlegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250177

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Tysnes	33e4a1cc29bf632d17313b f6d8c8c00bcb8b675a	02.09.2025 20:21:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250177

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

VEDTEKTER

Sameiet Folldalsheia BB4

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Folldalsheia BB4, på eiendommen g 120, br 511 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.4.2021

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver seksjon får tilvist en egen parkeringsplass iht. vedlagte situasjonsplan. Parkeringsplassene merkes med seksjonsnummer.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil ti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Seksjon 3 gis eksklusiv bruksrett til fellesareal som beskrevet på målsatt tegning vedlagt vedtektene. Dette gjelder trebelagt terrasse areal. Den eksklusive bruksrett gis for 30 år og kan fornyes ved utløp. Dersom rettigheten skal endres må det være enstemmighet for dette.

Seksjonseier har alt ansvar for løpende vedlikehold av terrassen, inkludert eventuell utskifting

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Folldalsheia Bb4

Organisasjonsnummer: 927427443

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. juni kl. 09:00 til 9. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Representant fra OBOS er møteleder digitalt.

Forslag til vedtak:

OBOS v/ Eirik Monshaugen velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Protokoll vitner: Stig Dyngeland, leilighet nr 15, Maren Eriksen, leilighet nr 7

Forslag til vedtak:

Stig Dyngeland og Maren Eriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap for 2023 godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,- Uendret fra sist år.

Vaktmester honorar uendret fra sist år kr 25.000,-

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,- Uendret fra sist år. Vaktmester honorar uendret fra sist år kr 25.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet nye kandidater til verv. Styret består av:

Morten Brynildsen, styreleder, Marlene Pedersen, styremedlem, Kenneth Aase styremedlem.

Vara Merethe Schøtt Lie, Stig Dyngeland

Innstilling

Styrets forslag vedtas av årsmøtet

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stig Dyngeland (5 stemmer)

Merethe Schøtt Lie (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Dyngeland

Merethe Schøtt Lie





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2213

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2213>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til digitalt årsmøte

Hei

Her vil dere finne års regnskap som vi får fra OBOS. Vi benytter oss av OBOS banken hvor alle inn/ut betalinger registreres. Årsrapporten har vi skrevet selv.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder er Vanja fra OBOS.

Forslag til vedtak

Vanja fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kandidatene er forspurt og har akseptert oppgaven.

Forslag til vedtak

Stig Dyngeland og Maren Eriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette er utført på en korrekt måte og vi benytter OBOS sitt system for digitalt årsmøte.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret mener årsrapporten som lages av Styret og regnskapet som føres av OBOS er korrekt og gir et riktig bilde av Sameiets tilstand og situasjon.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 2213 Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. signert regnsk24.jpg
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,- Dette er uendret fra sist år.

Styrets innstilling

Styret mener at honoraret er ok og godkjennes av seksjons eierne.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 30.000,-

Vedlegg

- 3. 2213- Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Sameiet er lovmessig pålagt å ha et Styre slik at arbeidet utføres i ht. lover og retnings linjer. Videre er Styret i kontakt med offentlige myndigheter når det kreves.

Innstilling

Styrets innstilling er angitt under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Brynildsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth Aase
- Marlene Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Bratland
 - Stig Dyngeland
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Morten Brynildsen

Folldalsheia 17

Styremedlem

Kenneth O Aase

Mosebakken 10

Styremedlem

Marlene Drønen Pedersen

Folldalsheia 17

Varamedlem

Stig Dyngeland

Folldalsheia 17

Varamedlem

Merete Schjøtt Lie

Folldalsheia 17

Valg

Det sittende styret ble etablert i et ekstra ordinært årsmøte i juni 2021 og er valgt for 2 år i ht. Vedtektene paragraf 8.

Vi har spurt seksjonseiere om deltakelse i styreverv/varamedlem til styret.

Varamedlem Merete Schjøtt Lie går ut som varamedlem til styret.

Nytt varamedlem blir Hege Bratland, seksjons eier leilighet nr 4.

Styret videre blir som foregående år.

Styreleder: Morten Brynildsen

Styremedlem: Marlene Drønen Pedersen og Kenneth Aase

Kontaktinformasjon

Gjennom VIBBO som alle har tilgang til og kan logge seg inn på kan styret kontaktes. Her er tlf. nr. og e-post adresse til Sameiet.

Utvalg/komiteer

Vi har for tiden ingen etablerte komiteer..

Videre ser vi om vi kan ha en sykkel dag hvor beboere kan ta frem sykkelen og få en status på denne, luft i dekk, bremses, justeringer, mm. Vi håper noen interesserte beboere kan ta på seg en slik oppgave, ta kontakt med styret.

Generelle opplysninger om Sameiet Folldalsheia Bb4

Sameiet består av 18 seksjoner. Det er solgt 10 seksjoner og 8 utleieleiligheter.

Sameiet Folldalsheia Bb4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 927427443, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

120/511

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Folldalsheia Bb4 har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

· Det er avholdt 4 styremøter fra juni 24 til april 25. Styret utfører intern og ekstern korrespondanse med OBOS, leverandører og internt. Styret bruker Vibbo som kommunikasjons plattform. Dette er en OBOS tjeneste.

· Innen vedlikehold har vi hatt følgende oppgaver av variert størrelse:

o Høytrykks vasking av rekkverk, fliser og fasade mot nord. Dette ser ut til å bli en årlig aktivitet.

o Innen renhold har vi tjenester som utfører dette hver 14. dag.

o Blomster krukker, 4 stk er plassert ved hoved inngang og på nordsiden av huset. Dette blir beplantet i mai.

o Ettersyn og inspeksjon av sprinkler anlegg og brannvarslings sentral. Her er 17 av 18 leiligheter inspisert og godkjent av inspektør.

o Boligenes ventilasjons filtre skiftes hver vår og leverandør kommer da og utfører dette. Det blir og gjort inspeksjon av motor systemet ellers.

o Varmepumpe systemet har fungert rimelig bra men vi fikk en alvorlig feil på varmepumpen i februar 25. Enheten står ute. Dette ble registrert av styreleder og service/garanti arbeid utført. Konsekvensen for Sameiet er at strømgregningen vil øke i perioden varmepumpen er ute av drift.

o Det er registrert hærverk på utvendig varmepumpe. Styret vurderer innkapsling av enheten.

o Vi hadde årlig brannalarm test mars 25 og her fungerte alt ok. Dette er en lovmessig pålagt aktivitet.

o Garasjeport tilsyn og service utføres hvert år.

o Heis i bygget er årlig tilsyn og kontroll fra leverandøren. Videre kommer Norsk Heiskontroll som igjen sjekker at alt er ok. Dette er kostnader som vi blir pålagt.

o Matavfall kontainer er plassert ved nedkast kontainerne.

- o Generell rydding og tilsyn i felles områder med fjerning av søppel.
- Veien fra krysset og opp er privat og avtale er etablert med brøyte tjenester som vi betaler en andel av. I ht. Trident Bolig arbeider de med at denne veien skal bli kommunal vei.
- HMS inspeksjoner er utført og rapportert inn i OBOS sinesystemer.
- Vedr. betong klosser som står på sørsiden av bygget, ved veien, er dette en midlertidig løsning og ny løsning er under planlegging av Trident Bolig med leverandører.
- Vi planlegger en dugnad april/mai 25. Den omfatter rydding ute og i garasje området.

Fremtidige planer:

- Nå er det 5 års garanti på arbeid levert fra 2021 og vi følger dette opp hvis noe dukker opp.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er mot budsjett.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere påløpte kostnader som forsikring og felles strøm utgifter.

Finanskostnader er mot budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld har vi ikke.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 kan leses i regnskapet vedlagt og er positiv.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet større vedlikeholds utgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Strømstøtten er revidert av staten for 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Follalsheia Bb4.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader for året 2025. I tillegg er det mottatt økning av TV/Internett kostnader med kr 150,- pr seksjon. Styret vil vurdere økning av felles kostnadene høsten 25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4
ORG.NR. 927 427 443, KUNDENR. 2213

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	685 998	658 920	683 000	692 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		685 998	658 920	683 000	692 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Regnskapsførerhonorar		-32 855	-31 200	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-12 500	-13 100	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-125 698	-137 393	-122 000	-118 000
Forsikringer		-69 830	-54 511	-60 000	-70 000
Energi/fyring	7	-64 636	-45 968	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 658	-97 650	-108 000	-112 000
Andre driftskostnader	8	-85 894	-98 082	-83 700	-94 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-561 826	-540 658	-536 700	-564 500
DRIFTSRESULTAT		124 172	118 262	146 300	127 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 760	4 421	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 760	4 421	0	0
ÅRSRESULTAT		129 932	122 683	146 300	127 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		129 932	122 683		

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4
ORG.NR. 927 427 443, KUNDENR. 2213

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58	55
Forskuddsbetalte kostnader		50 053	52 455
Driftskonto OBOS-banken		777 366	611 736
Sparekonto OBOS-banken		48 313	46 628
SUM OMLØPSMIDLER		875 791	710 874
SUM EIENDELER		875 791	710 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		809 293	679 361
SUM EGENKAPITAL		809 293	679 361
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 422	3 581
Leverandørgjeld		53 076	27 932
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 498	31 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 791	710 874
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2025
Styret i Sameiet Folldalsheia Bb4

Morten Brynildsen

Kenneth Aase

Marlene D. Pedersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	554 760
Kabel-TV	86 238
Garasjeleie	45 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	685 998

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og honorar til vaktmester

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-12 500

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 815
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 922
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 655
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 689
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 698

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-64 636
SUM ENERGI / FYRING	-64 636

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-556
Renhold ved firmaer	-54 420
Snørydding	-11 700
Gressklipping	-15 180
Andre fremmede tjenester	-270
Kontor- og datarekvisita	-762
Andre kontorkostnader	-464
Bank- og kortgebyr	-2 193
Velferdskostnader	-349
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 894

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 898
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	177
SUM FINANSINNTEKTER	5 760

Vedlegg 2 til sak 4. Årsrapport og årsregnskap

SAMEIET FOLLDALSHIEIA BB4 ORG.NR. 927 427 443, KUNDENR. 2213

BALANSE

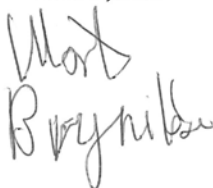
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58	55
Forsukdsbetalte kostnader		50 053	52 455
Driftskonto OBOS-banken		777 366	611 736
Sparekonto OBOS-banken		48 313	46 628
SUM OMLØPSMIDLER		875 791	710 874
SUM EIENDELER		875 791	710 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		809 293	679 361
SUM EGENKAPITAL		809 293	679 361
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forsukdsbetalte felleskostnader		13 422	3 581
Leverandørgjeld		53 076	27 932
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 498	31 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 791	710 874
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.4.2025
Styret i Sameiet Follaldsheia Bb4

Morten Brynildsen

Kenneth Aase

Marlene D. Pedersen



SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4
ORG.NR. 927 427 443, KUNDENR. 2213

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	685 998	658 920	683 000	692 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		685 998	658 920	683 000	692 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Regnskapsførerhonorar		-32 855	-31 200	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-12 500	-13 100	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-125 698	-137 393	-122 000	-118 000
Forsikringer		-69 830	-54 511	-60 000	-70 000
Energi/fyring	7	-64 636	-45 968	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 658	-97 650	-108 000	-112 000
Andre driftskostnader	8	-85 894	-98 082	-83 700	-94 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-561 826	-540 658	-536 700	-564 500
DRIFTSRESULTAT		124 172	118 262	146 300	127 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 760	4 421	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 760	4 421	0	0
ÅRSRESULTAT		129 932	122 683	146 300	127 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		129 932	122 683		

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4
ORG.NR. 927 427 443, KUNDENR. 2213

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58	55
Forskuddsbetalte kostnader		50 053	52 455
Driftskonto OBOS-banken		777 366	611 736
Sparekonto OBOS-banken		48 313	46 628
SUM OMLØPSMIDLER		875 791	710 874
SUM EIENDELER		875 791	710 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		809 293	679 361
SUM EGENKAPITAL		809 293	679 361
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 422	3 581
Leverandørgjeld		53 076	27 932
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 498	31 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 791	710 874
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2025
 Styret i Sameiet Folldalsheia Bb4

Morten Brynildsen

Kenneth Aase

Marlene D. Pedersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	554 760
Kabel-TV	86 238
Garasjeleie	45 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	685 998

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og honorar til vaktmester

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-12 500

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 815
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 922
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 655
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 689
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 698

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-64 636
SUM ENERGI / FYRING	-64 636

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-556
Renhold ved firmaer	-54 420
Snørydding	-11 700
Gressklipping	-15 180
Andre fremmede tjenester	-270
Kontor- og datarekvisita	-762
Andre kontorkostnader	-464
Bank- og kortgebyr	-2 193
Velferdskostnader	-349
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 894

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 898
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	177
SUM FINANSINNTEKTER	5 760

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 2213 Selskapsnavn: SAMEIET FOLLDALSHEIA BB4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Vanja fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Stig Dyngeland og Maren Eriksen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 30.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Morten Brynildsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kenneth Aase

☐ Marlene Pedersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hege Bratland

☐ Stig Dyngeland



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613256107
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING
Adresse	
Postboks 7700, 5020 BERGEN	

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
976537289	TRIDENT BOLIG AS
Bruksenhet	
Sandbrogaten 3, 5003 BERGEN	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
4601	120	511

Nye seksjoner			
Knr	Gnr	Bnr	Snr
4601	120	511	1
4601	120	511	2
4601	120	511	3
4601	120	511	4
4601	120	511	5
4601	120	511	6
4601	120	511	7
4601	120	511	8
4601	120	511	9
4601	120	511	10
4601	120	511	11
4601	120	511	12
4601	120	511	13
4601	120	511	14
4601	120	511	15
4601	120	511	16
4601	120	511	17
4601	120	511	18

Tilleggsareal bygning

Formålkode

Sameiebrøk

Snr

Fnr

Bnr

Gnr

Knr

Eksklusivt utareal



Doknr.: 413624 Tinglyst: 12.04.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

12.03.2021 08.55

Side 1 av 2

**Melding til tinglysing**

12.03.2021 08.55

Side 2 av 2

2021 03 631
Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
BERGEN	Postboks 7700, 5020 BERGEN	Hilde Ingebrigtsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Trident Bolig AS	976537289	lavik@tridentbolig.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Sandbrogaten 3	5003	Bergen	98284843

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	120	511	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
976537289	Trident Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	118	B	13	B	107	B	25				37				
2	B	74	B	14	B	65	B	26				38				
3	B	118	B	15	B	107	B	27				39				
4	B	83	B	16	B	76	B	28				40				
5	B	87	B	17	B	109	B	29				41				
6	B	75	B	18	B	65	B	30				42				
7	B	74	B	19				31				43				
8	B	126	B	20				32				44				
9	B	65	B	21				33				45				
10	B	87	B	22				34				46				
11	B	75	B	23				35				47				
12	B	74	B	24				36				48				
Sum tellere:				1585				Nevner =				1585				

Dato	Innsenderens underskrift
28.01.2021	Leon Espelid

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjoneringTrident bolig
Sandbrogaten 3
5003 Bergen

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

28.01.2021

Innsenderens underskrift

Leon Espelid

LEON ESPELID

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Trident bolig
Sandbrogaten 3
5003 Bergen

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Bergen 28.01.2021	Hjemmelshavers underskrift <i>Leon Espelid</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver LEON ESPELID
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

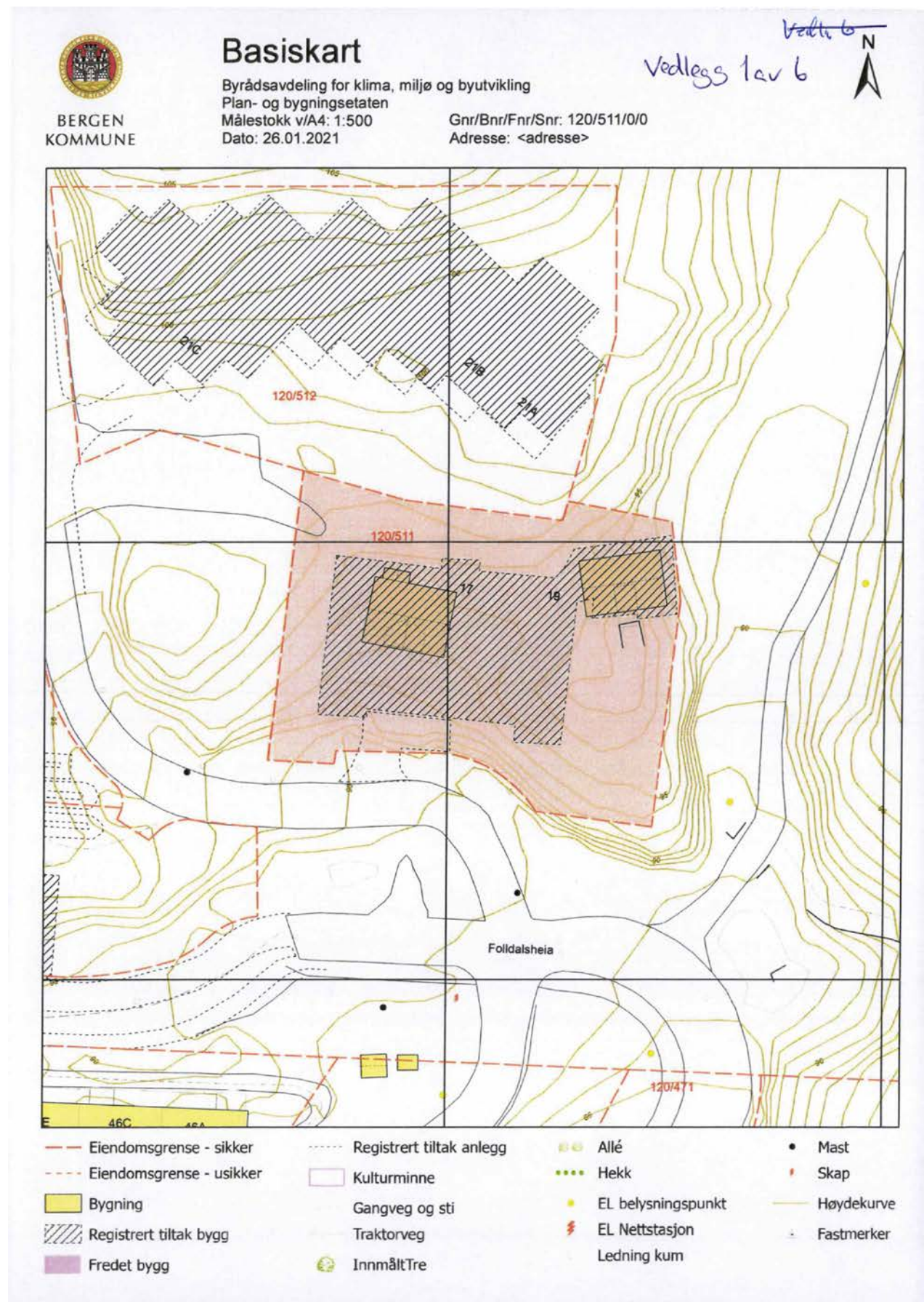
Kommunenr. 4601	Kommunens navn BERGEN	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 511	Festenr.
Dato 10/13-2021	Underskrift <i>Hilde Ingebrigte Junttil Ford</i>	Stempel BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		

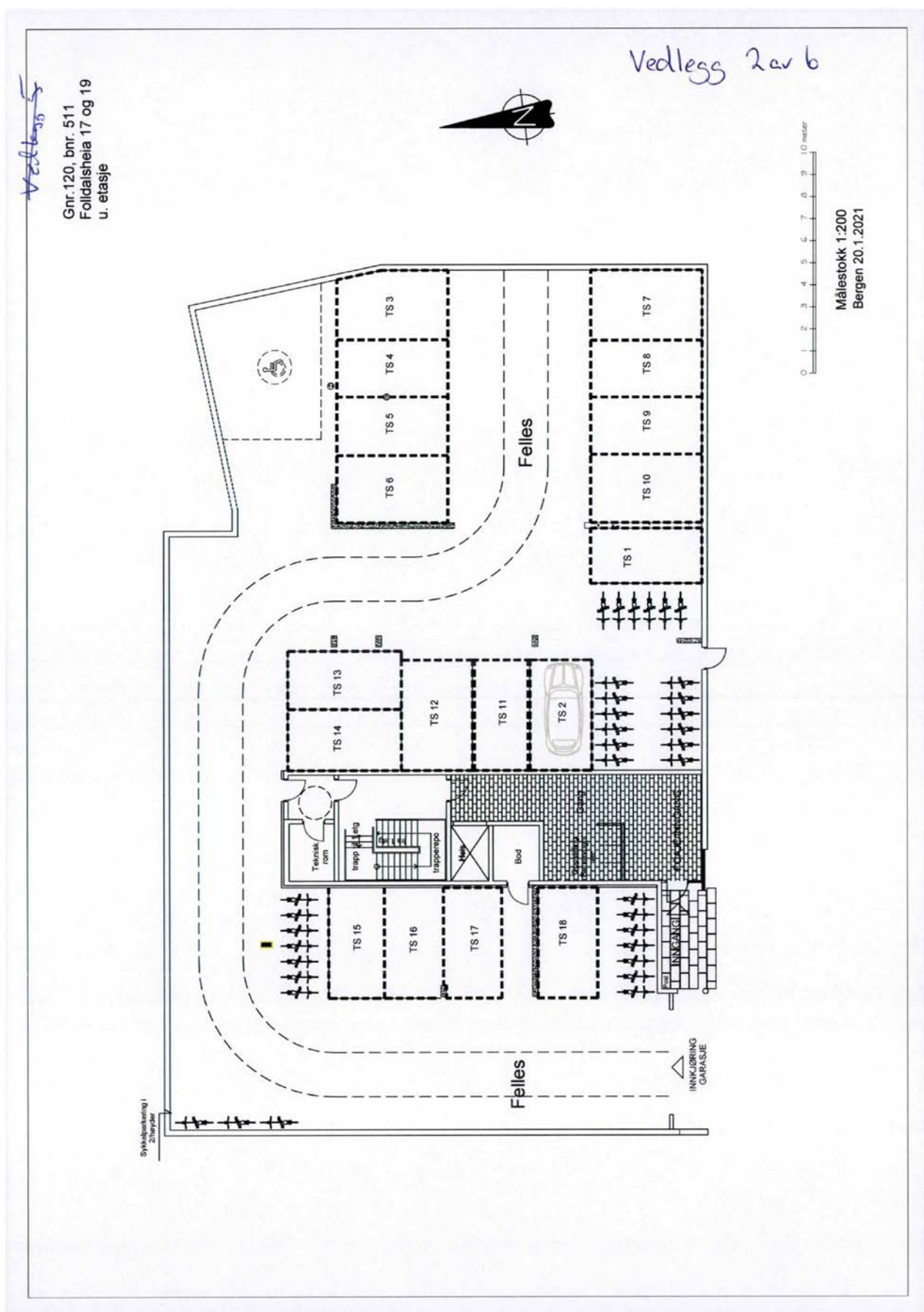
Dato 28.01.2021	Innsenderens underskrift <i>Leon Espelid</i>	LEON ESPELID
--------------------	---	--------------

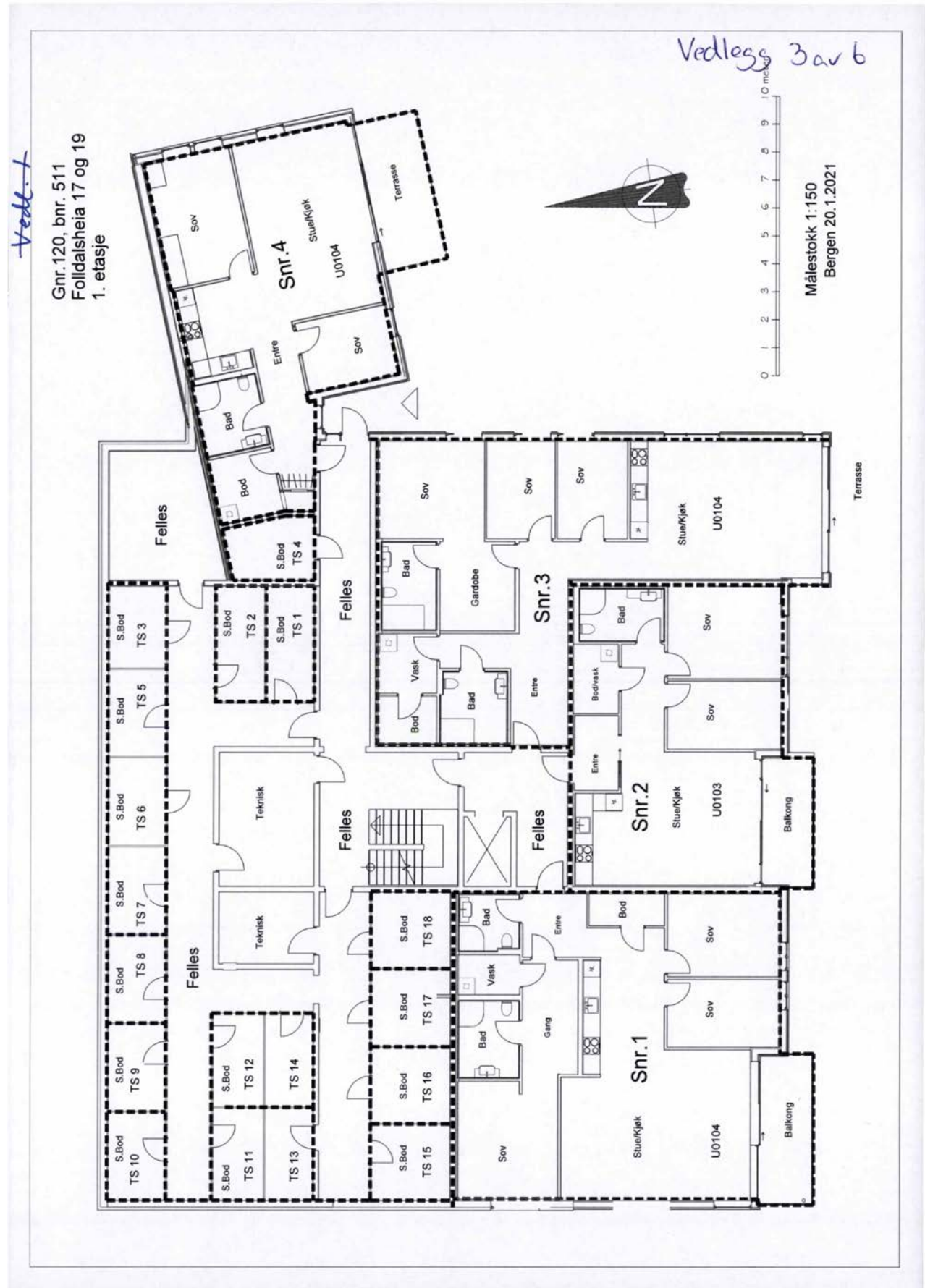
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

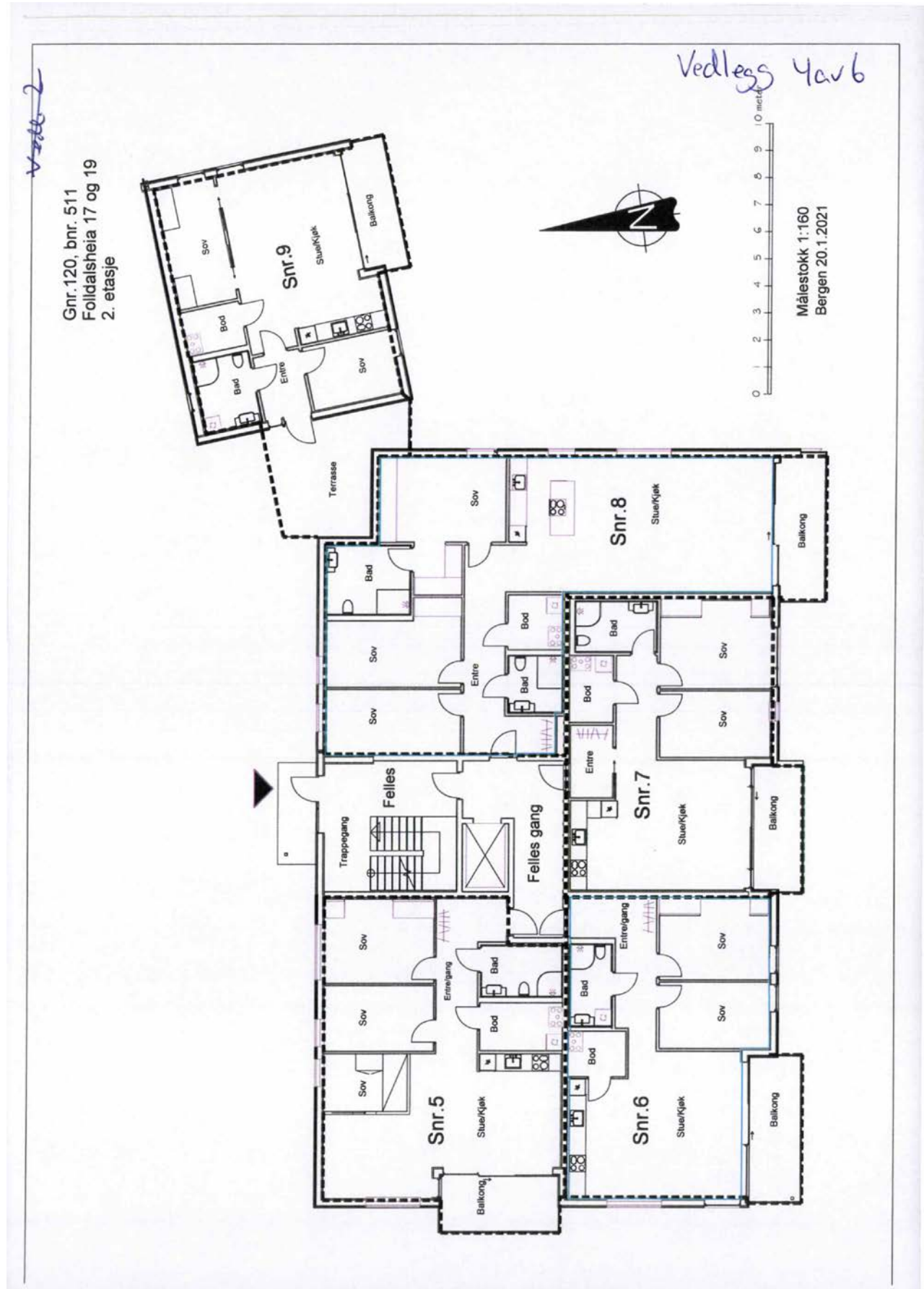
Trident bolig
Sandbrogaten 3
5003 Bergen

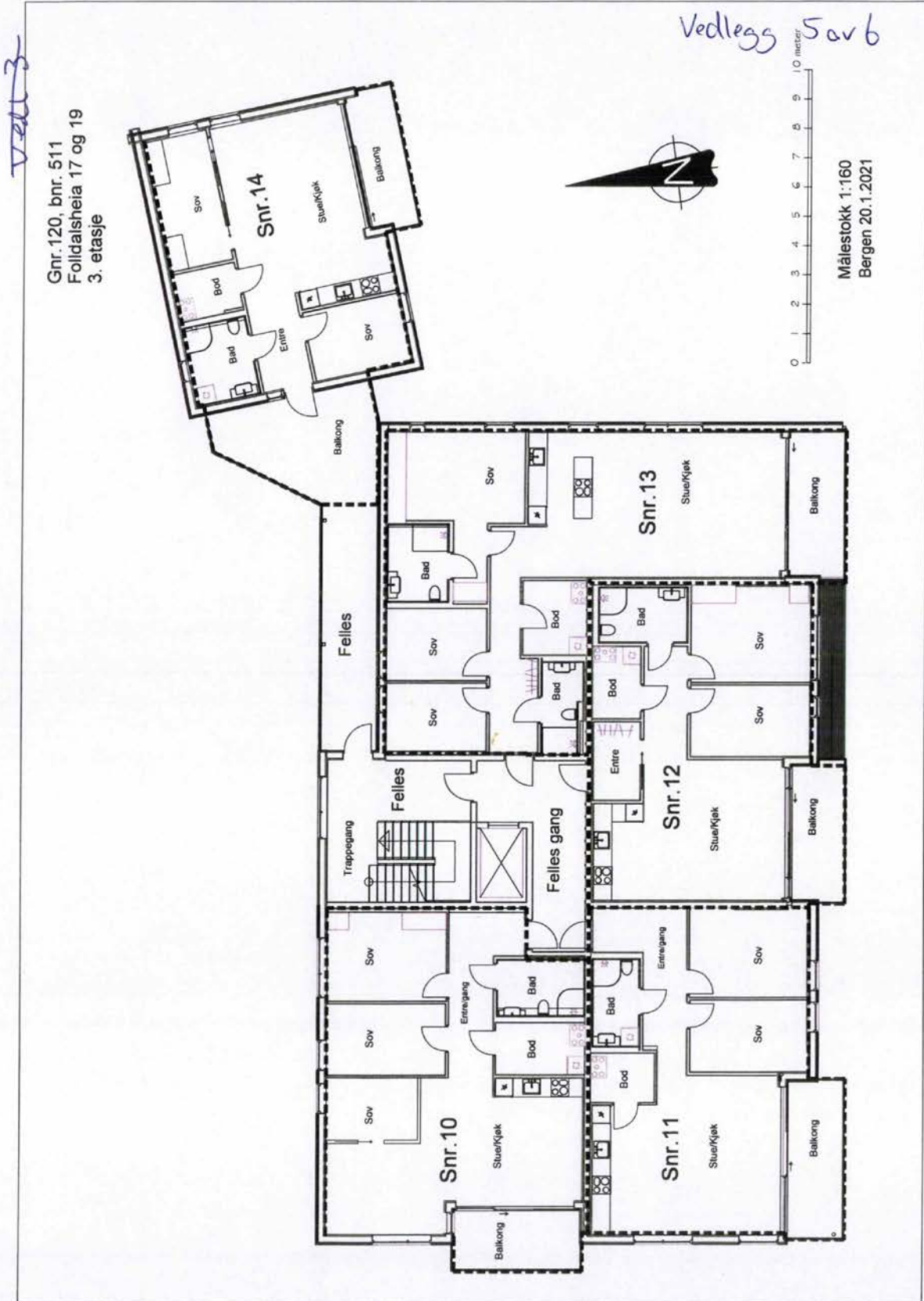
Side 3 av 4

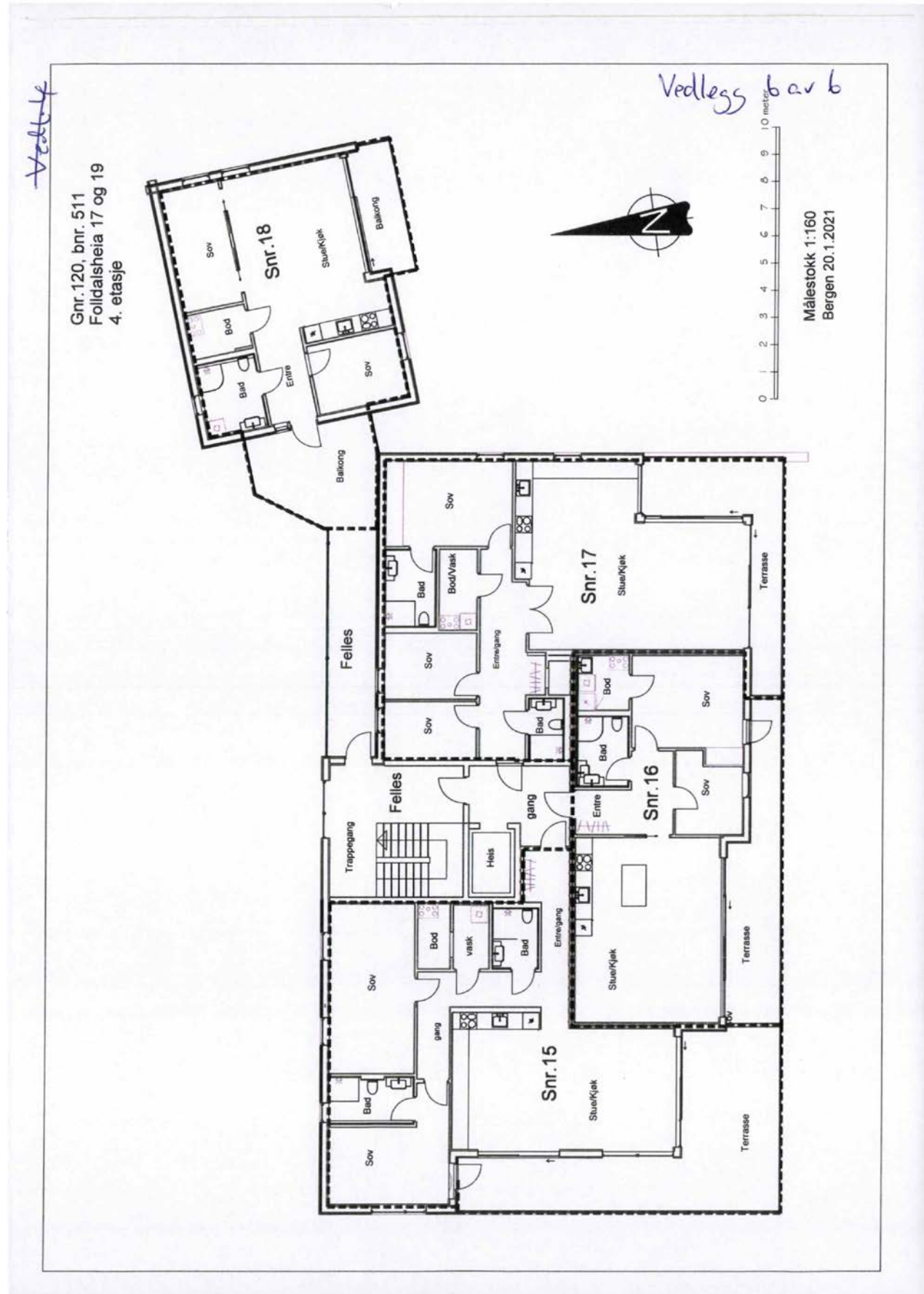














Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 11.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 511 Seksjonsnr.: 11

Adresse: Follalsheia 17, 5239 RÅDAL

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. Eiendommen har vannmåler
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 UTLIVERING 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 eiendomsforespørsler.

Aktiv Laguneparken AS
Aktiv avd. Laguneparken v/Cathrine Lind
Laguneveien 7, 5239 RÅDAL
E-post: cathrine.lind@aktiv.no

Deres ref.: 1506250177 . Vår ref.: 2213-1-11

Dato: 12.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Follalsheia Bb4
Organisasjonsnr: 927427443
Seksjonseier: Tysnes, Alexander
Medeier:
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Follalsheia 17, 5239 RÅDAL
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 120
Bnr. 511

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7856532.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 819,00,-

Hrav:

Garasje
Kabel-TV
Felleskostnader

Pr. dags dato
210,00
404,00
2 205,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	273,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	37 728,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Morten Brynildsen pr. e-post folldalsheiabb4@styrerommet.no

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: folldalsheiabb4@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/511/0/0
Utløst 11. august 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 vertikallnivå '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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6362095848	Grunneiendom	0	Ja	1 397,5 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
16540000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALEHEIA 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2015	200003324	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16540000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	100,0 %
16540000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,3 m²)
16540000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m²)

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
47000003	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDAKOLE, GRENSEARRONDERINGER	3	-
62100000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59-73, NORDÅS, STORHEIA VEST	3	190000569
31400000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS	3	-
50100000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3	-
172000000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALEHEIA 2	3	200108861
172000001	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALESLIA	3	200705983
47000000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
70490000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALEHEIA	10	201914985

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/150	301249588	-	Garasjeutthuss annekst til bolig	Rammetillatelse	19.09.2023	202224873
120/150	301249607	-	Enebolig	Rammetillatelse	19.09.2023	202224873
120/150	301249584	-	Garasjeutthuss annekst til bolig	Rammetillatelse	19.09.2023	202224873
120/150	301249613	-	Enebolig	Rammetillatelse	19.09.2023	202224873

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. august 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.

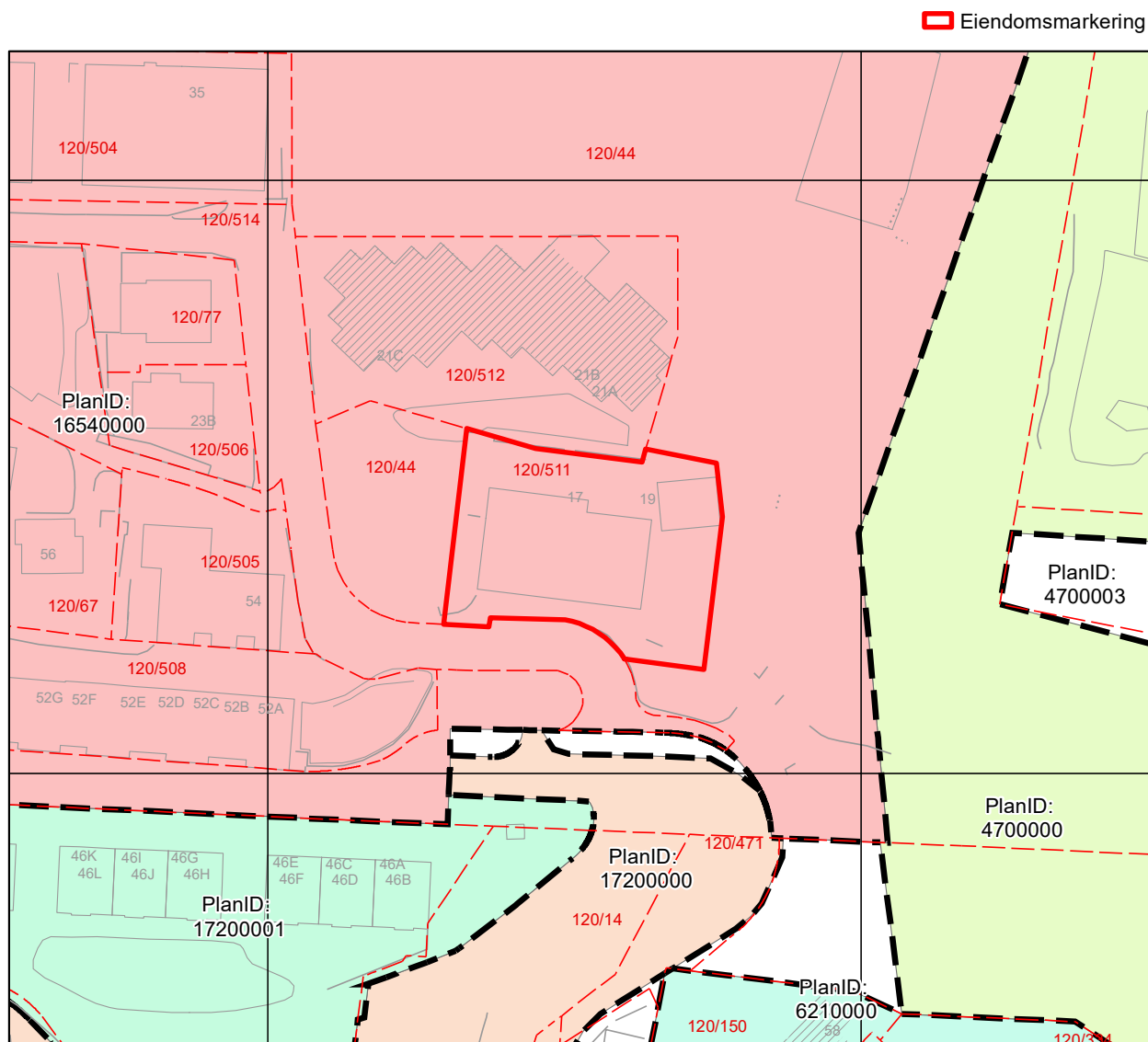
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/511/0/0
Dato: 11.08.2025 Adresse: Folladsheia 17

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16540000



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenningsanlegg
-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjørervei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  FRIOMRÅDER
-  Privat vei
-  Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørerveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3031 - Turvei



BERGEN
KOMMUNE

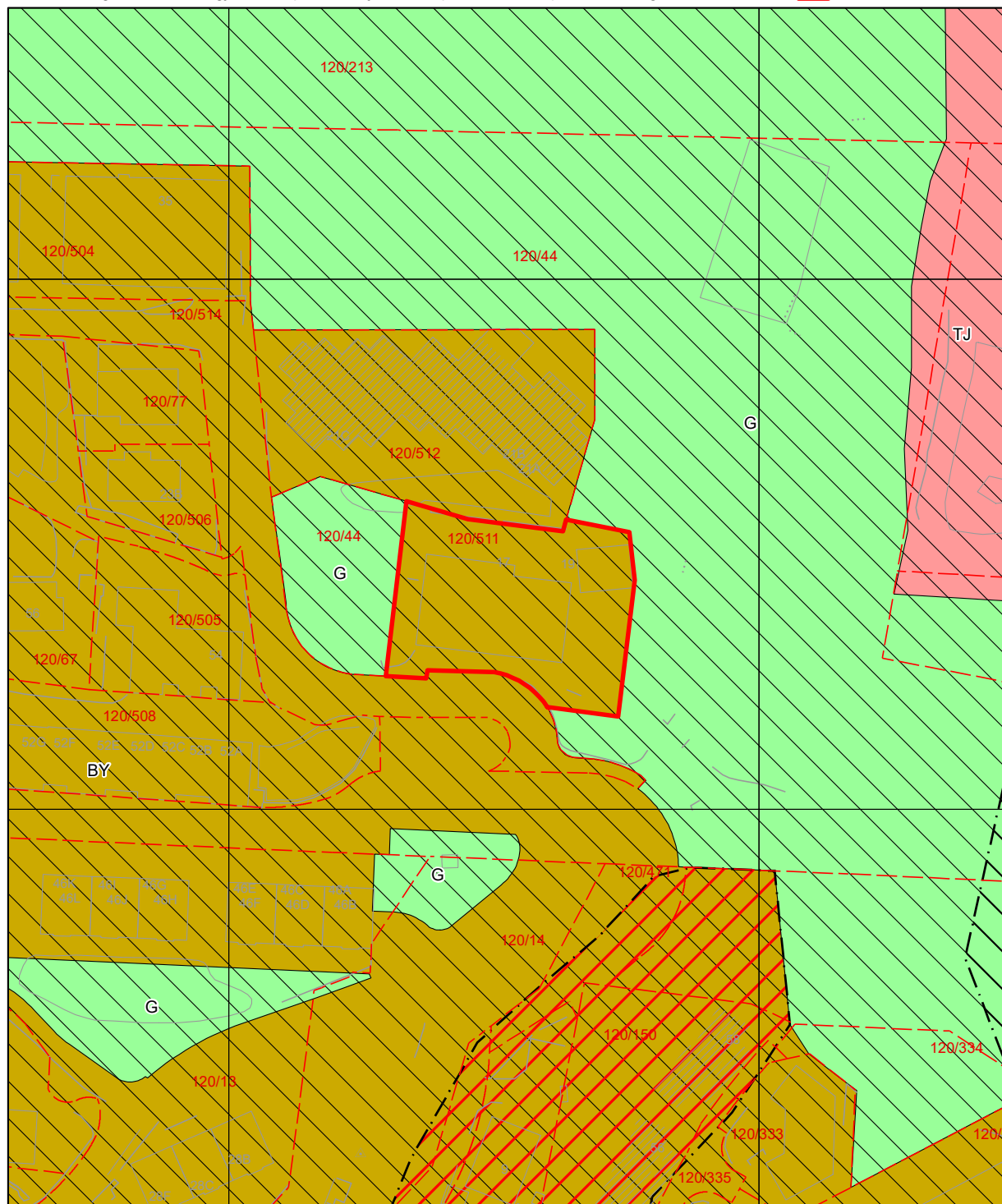
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/511/0/0
Dato: 11.08.2025 Adresse: Folldalsheia 17



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Byfortettingssone
	Infrastruktursone	 Tjenesteyting
	Støysone gul	 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

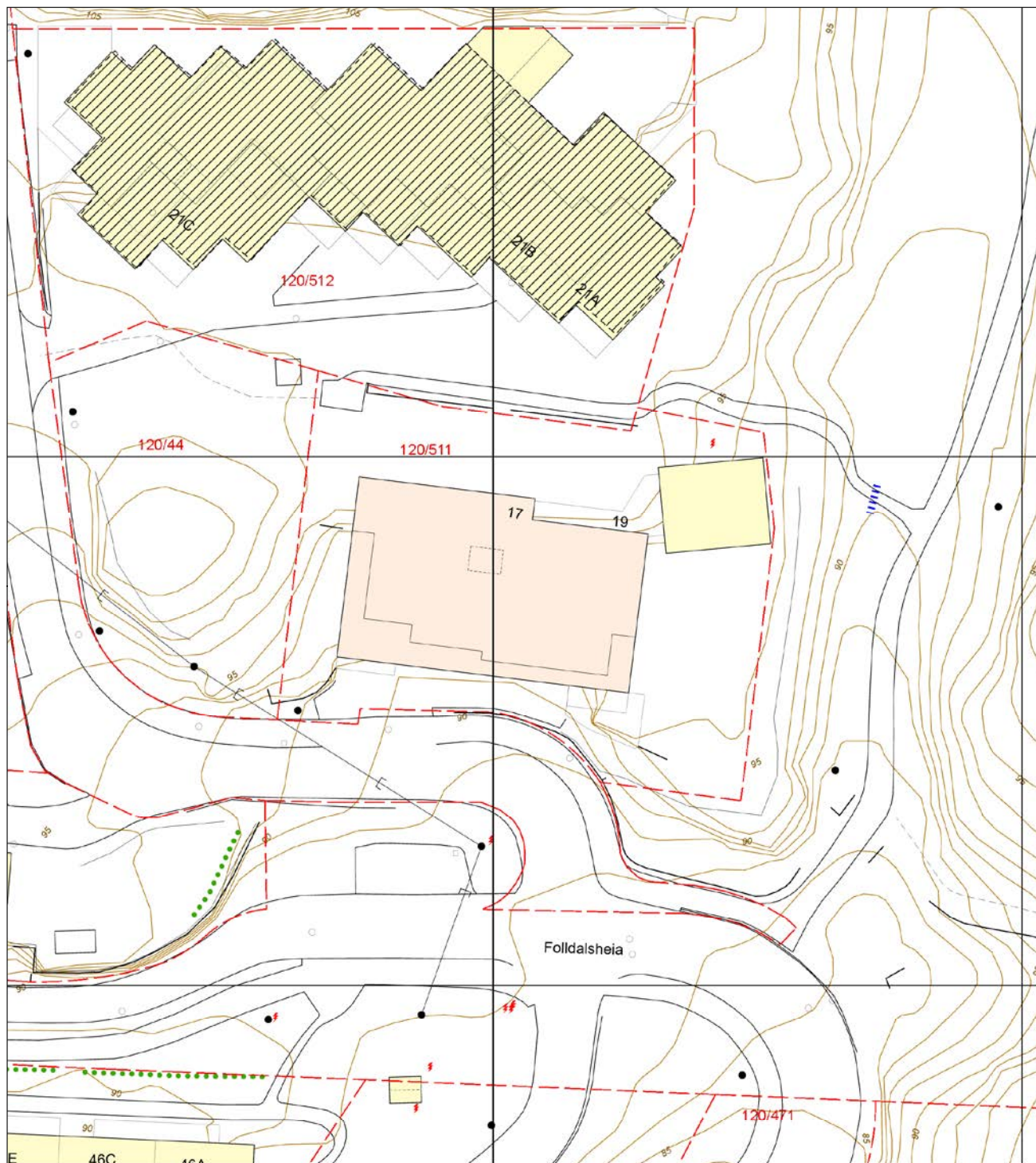
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 11.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/511/0/11

Adresse: Follalsheia 17, 5239 RÅDAL



— 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	☼ Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

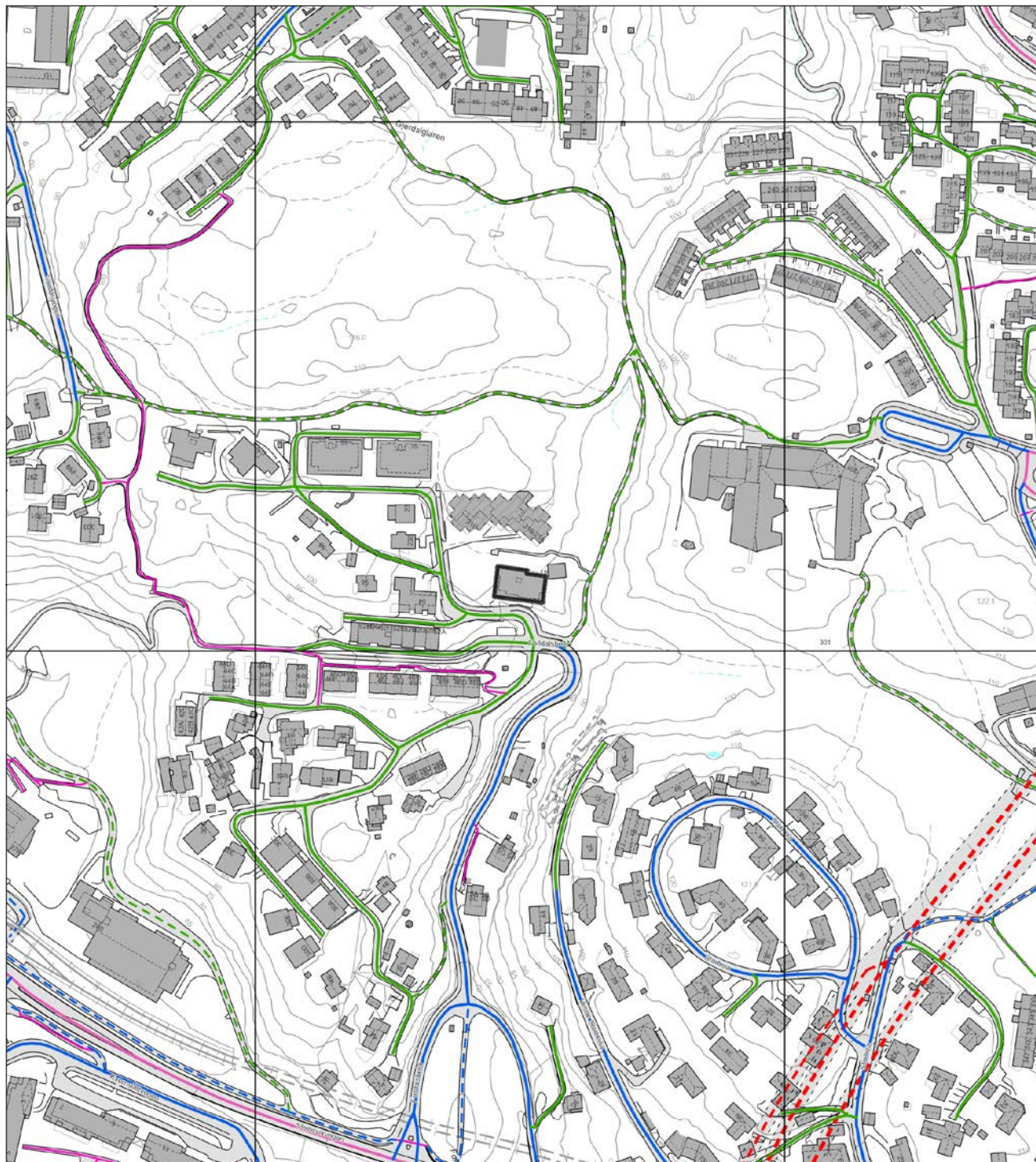
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/511/0/11

Adresse: Follalsheia 17, 5239 RÅDAL



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



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	00120-0511-0000-011
Eiendommens adresse	Folldalsheia 17
Eier	Alexander Tysnes , Folldalsheia 17 , 5239 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2118186KR	0.0026	5 507,00	1 376,75
Abonnementsgebyr vann	2291m2	7.71	835,82	208,38
A-konto vann	1500m3	11.44	811,99	202,44
Abonnementsgebyr avløp	2291m2	10.62	1 151,28	287,03
A-konto avløp	1500m3	15.64	1 110,09	276,76
Målerleie Qn 10 DN40 1 1/2"	1stk	1320.00	62,46	15,57
Lukeåpninger mer enn 5/mnd	7 lukeåpn.	11.21	78,48	78,48
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			12 527,27	3 187,95
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





Trident Bolig AS
Sandbrogaten 3
5003 BERGEN

Deres referanse:
Kenneth Aase

Vår saksbehandler:
Gunn Østvik Petersen

Vårt saksnummer:
201811652/41

Dato:
110521

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 120 Bnr 44
Adresse : Folldalsheia 17
Tiltakshaver : Trident Bolig AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk, BB5

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, mottatt 15.03.2021 og tillatelse datert 24.05.2019, og midlertidig dispensasjon datert 11.05.2021.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for boligblokk, BB5, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 10.12.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert/bekreftet oppfylt:

- Relevante rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan.
 - *Det er innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 1.3.2 datert 11.05.2021. Øvrige rekkefølgekrav er tidligere dokumentert oppfylt.*
- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
 - *VA-etaten har 12.03.2021 godkjent teknisk sluttdokumentasjon.*
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
 - *Vi har mottatt sluttrapport for avfall.*

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Innsetting av garasjeport
- Malingsflick
- Komplettering av utstyr

Videre må vilkår i uttalelse fra Bymiljøetaten datert 11.05.2021, for ferdigstilling av veg o_K og gangveg o_G1-2 være etterfulgt før ferdigattest kan gis.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder*

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Nabolagsprofil

Folldalsheia 17 - Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storheia Linje 22	6 min 0.6 km
Råstølen Linje 1	8 min 0.7 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.2 km

Skoler

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	11 min 0.7 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	8 min
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	6 min 2.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	13 min 1.2 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

«Rolig, barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

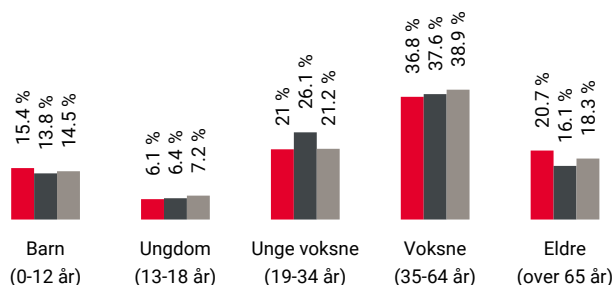
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rotvollen/Nordås vestre	2 485	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Eventus Kvernsåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	8 min 0.7 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Sørås	9 min
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Råstølen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

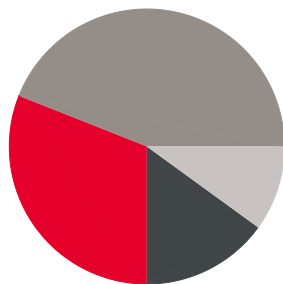
⚽ Nordåsbråtet 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg) 6 min 🚶
Fotball 0.4 km

🚴 EVO Nordås 19 min 🚶

🚴 SATS Lagunen 19 min 🚶

Boligmasse



31% enebolig
15% rekkehus
44% blokk
10% annet

«Veletablert, rolig, men aktivt nabolag.
Kort vei til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kilden Senter

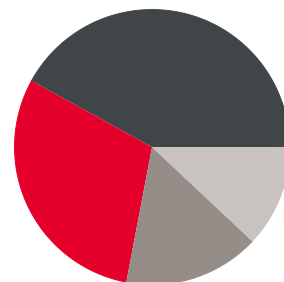
19 min 🚶



Apotek 1 Lagunetoppen

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



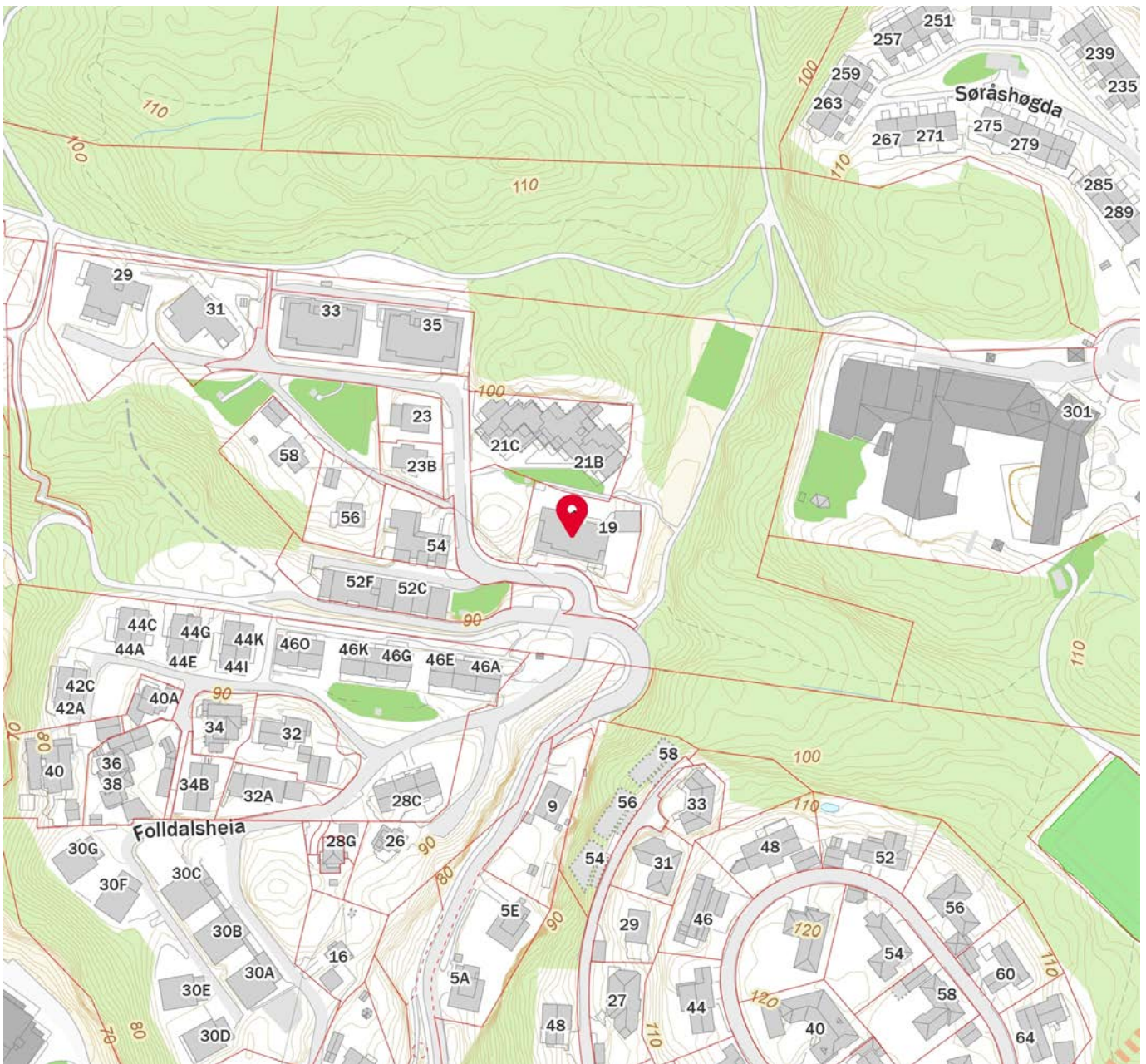
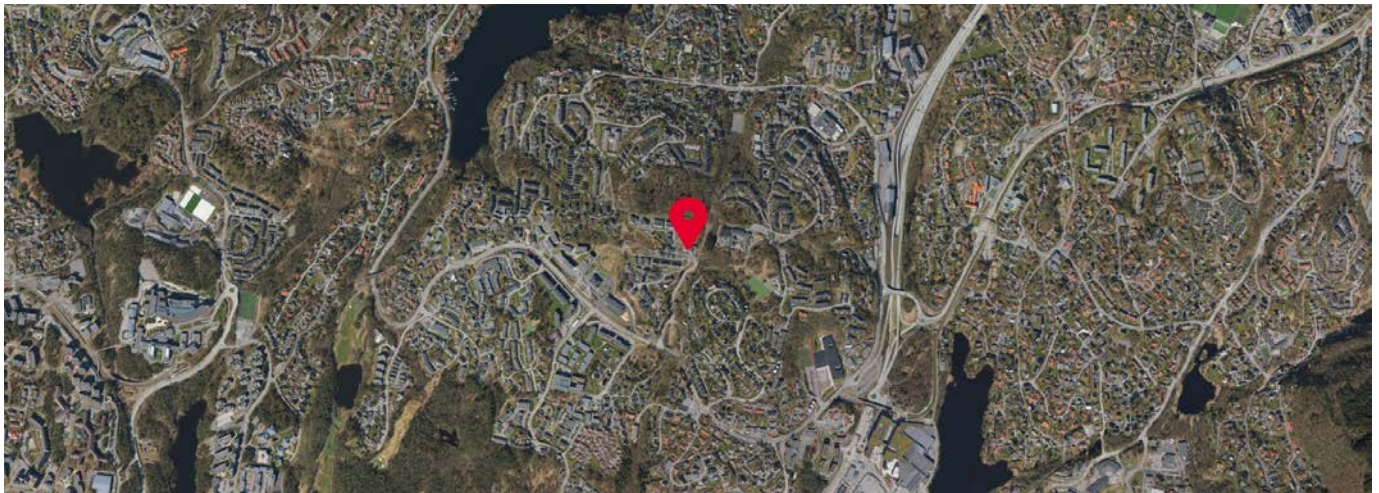
0%

46%

Rotvollen/Nordås vestre
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Follaldsheia 17
5239 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre