

A bright, modern apartment interior featuring a dining area with a round wooden table and four light-colored chairs. The table is set with plates, glasses of orange juice, and a bottle of orange juice. A vase of red flowers sits on the table. Large floor-to-ceiling windows and sliding glass doors provide a view of a wooden deck and a neighboring house. In the living area, there are two light blue armchairs with wooden frames, a potted plant, and a floor lamp with a black shade. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Folldalsheia 21C, 5239 RÅDAL

**Lekker, nyere 4-roms
selveierleilighet med stor terrasse
i attraktivt, barnevennlig og
sentralt område**



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 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Felleskostn.: Kr 2 886,-
Selger: Oddvin Carlsen
Andreas Trædal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Tomtstr.: 2036.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 512
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1506250195

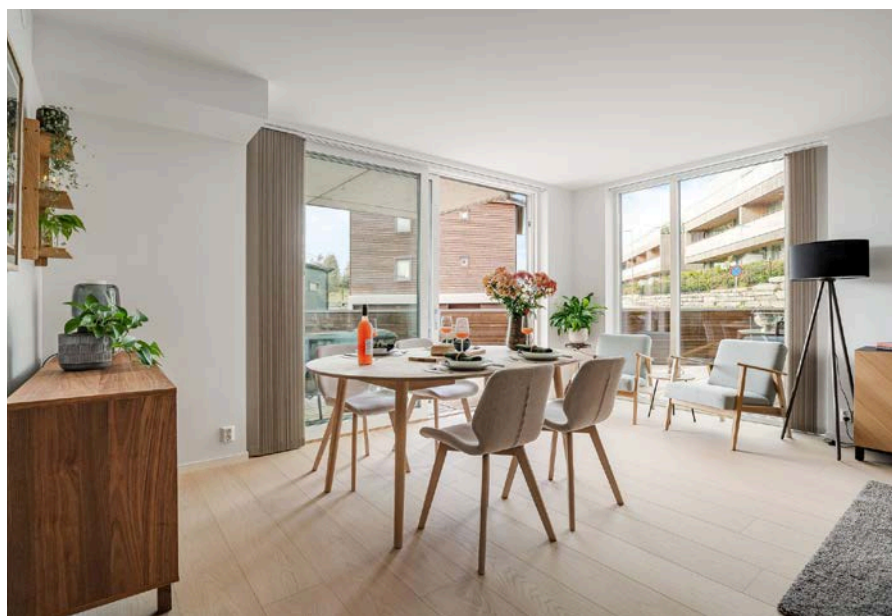
Velkommen til Folldalsheia 21C!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Folldalsheia 21C! En lekker nyere leilighet med 3 soverom i attraktivt, barnevennlig og sentralt strøk på Råstølen. Innholdsrik leilighet med god planløsning og tidsriktige og moderne farge- og materialvalg. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med gode solforhold.

Kort oppsummert:

- Nyere og moderne leilighet
- 3 soverom og 2 bad
- Stor terrasse
- Innvendig bod
- Attraktivt og barnevennlig område
- Nærhet til skole, barnehage, matbutikk, bybanestopp mm.
- Kort vei til Lagunen

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	175
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 93 m² Entre, gang, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken, bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2036.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal.

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 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: 0,5 km.

Eventus Tiriltoppen barnehage: 0,8 km.

Eventus Kvernslåttan barnehage: 0,9 km.

Skoler:

Zinken Hopp skole: 9 min

Søråshøgda skole: 1 km

Skjold skole: 2 km

Rå skole: 1,1 km

Rådalslien skole: 2 km

Nordahl Grieg videregående skole: 1,3 km

Stend videregående skule: 5,1 km

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Storheia: 0,7 km unna, og nærmeste bybanestopp finner du på Råstølen 0,8 km unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

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 vann-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: BKK har utført teknisk kontroll av el-anlegg 28.08.24. Ingen avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Norconsult utførte støymålinger i bygget i mars 2025, på oppdrag fra sameiet. Ikke funnet avvik mellom boenheter. Det ble funnet avvik fra trappegang (fellesareal) mot hovedbad. Avvik for fellesareal følges opp av styret i sameiet mot utbygger.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen beboere har opplevd utfordringer med fukt i boder. Utbygger har gjennomført utbedringer. Vi har ikke hatt problemer med fukt i bod tilhørende denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entré/gang | Det første som møter deg er en lys og trivelig entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue | Stuen er lys og lekker med godt med vindusflater som gir gode lysforhold i rommet. Fra stuen er det åpen løsning mot kjøkkenet samt utgang til stor og sør-vestvendt terrasse.

Kjøkken | Kjøkkenet er moderne og pent i grå utførelse med mørk benkeplate. Integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det adkomst

til en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Bad | Boligen har to tidløse og helflisede bad, noe som gir ekstra komfort og fleksibilitet for både familie og gjester.

Soverom | Leiligheten har totalt 3 romslige soverom i lyse farger og godt med lysinnslipp.

Bod | Ekstern bod i parkeringskjeller på 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG 2 og TG 3.

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/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass, eventuelt salg av kun p-plass, må dette fremgå av eierskiftemelding. Driftskostnader garasje kommer som egen kategori på felleskostnadene. Det påløper administrasjonsgebyr fra OBOS for å overføre p-plassen til ny eier.

Boder og noen garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner. Øvrige garasjeplasser er organisert i s 25 som ideelle andeler i et tingsrettslig sameie.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8689191

Radonmåling

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

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue og kjøkken.
Varmekabler på badene.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

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 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 20 367

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 6 809

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 6809,- pr år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 203 204

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 812 815

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

93/2129

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer tv/bredbånd, garasjeplass og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 886

Andel fellesformue

Kr 7 437

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Folldalsheia Bb3

Organisasjonsnummer

831 397 012

Om sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 «næringsseksjon»=garasjen.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 16 635,- mot et budsjettert overskudd på kr. 0,-. Sameiet har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 175 051,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtektene, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, og skal søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 512, seksjonsnummer 2 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:

4601/120/512/2:

18.10.1947 - Dokumentnr: 305486 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:512

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:512

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:512

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:512

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1959 - Dokumentnr: 307305 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:512

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:512

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:512

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:512

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:512

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:512

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:512

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:512

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:512
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:512
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:512
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:512
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:512
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:512
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:512
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:512
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:512
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:512
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2020 - Dokumentnr: 2198447 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR.: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:512
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2020 - Dokumentnr: 2198447 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR.: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:512
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2020 - Dokumentnr: 2198447 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR.: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:512
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2020 - Dokumentnr: 2198447 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:511
KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR.: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:512
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2023 - Dokumentnr: 142034 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/2129

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger 3 midlertidige brukstillatelser på eiendommen, disse er datert 11.05.23, 03.04.23 og 05.02.24. Det er gitt avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for å få ferdigattest. Saken gjelder: midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 1.3.2 i reguleringsplan om rekkefølgekrav om at offentlig kjøreveg o_K og fortau skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er søkt om dispensasjon i forbindelse med søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse til boligblokk i felt BB3.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk bortsett fra at det som er tegnet inn som bod er gjort om til bad, dette er en søknadspliktig endring, det er ikke søkt og godkjent hos Bergen kommune. Det er også satt inn en bod i det som var tegnet inn som kjøkken. Terrassen er også utvidet utover det som opprinnelig var inntegnet. Terrassen er bygget delvis utenfor tomtegrensen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2024.

Vei, vann og avløp

Privat vei til offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ihht til kommuneplanens arealformål avsatt til Boligbeb. - blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

16540000 35 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHEIA 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 3020 - Naturområde - grønnstruktur < 0,1 % (0,1 m²)

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %

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

47000003 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE, GRENSEARRONDERINGER 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1981.

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

17200000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2 3 200108861: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 2006 vedr. området YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2. Denne gir nærmere bestemmelser vedrørende byggeområder, offentlige trafikkområder, spesialområder og fellesområder.

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

4700000 30 YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1980 for området YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST. Denne gir nærmere bestemmelser vedrørende byggeområder, offentlige trafikkområder, spesialområder og fellesområder. Det regulerte området er vist på planen skal benyttes til følgende formål:

A. Byggeområde for boliger.

B. " " " almennyttige bygg.

C. " " " erverv.

D. " " " offentlig bygg.

E. " " " butikk og andre serviceanlegg.

F. Trafikkområde.

G. Friareal.

Bebyggelsen skal i prinsipp utformes i samsvar med utarbeidet reguleringsplan.

70490000 35 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA 10 201914985:

Uaktuell/trukket.

6210000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59-73, NORDÅS, STORHEIA VEST 3

190000569: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1983.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 eiendomsmegler 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

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (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))

163 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 677 550 (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 163 850

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 dekningssalg 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.

Meglere vederlag

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

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtagelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr OBOS

7 500 Fotograf (fakturer megler direkte)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 038 Utlegg opplysninger forretningsfører OBOS

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Oppdragstaker

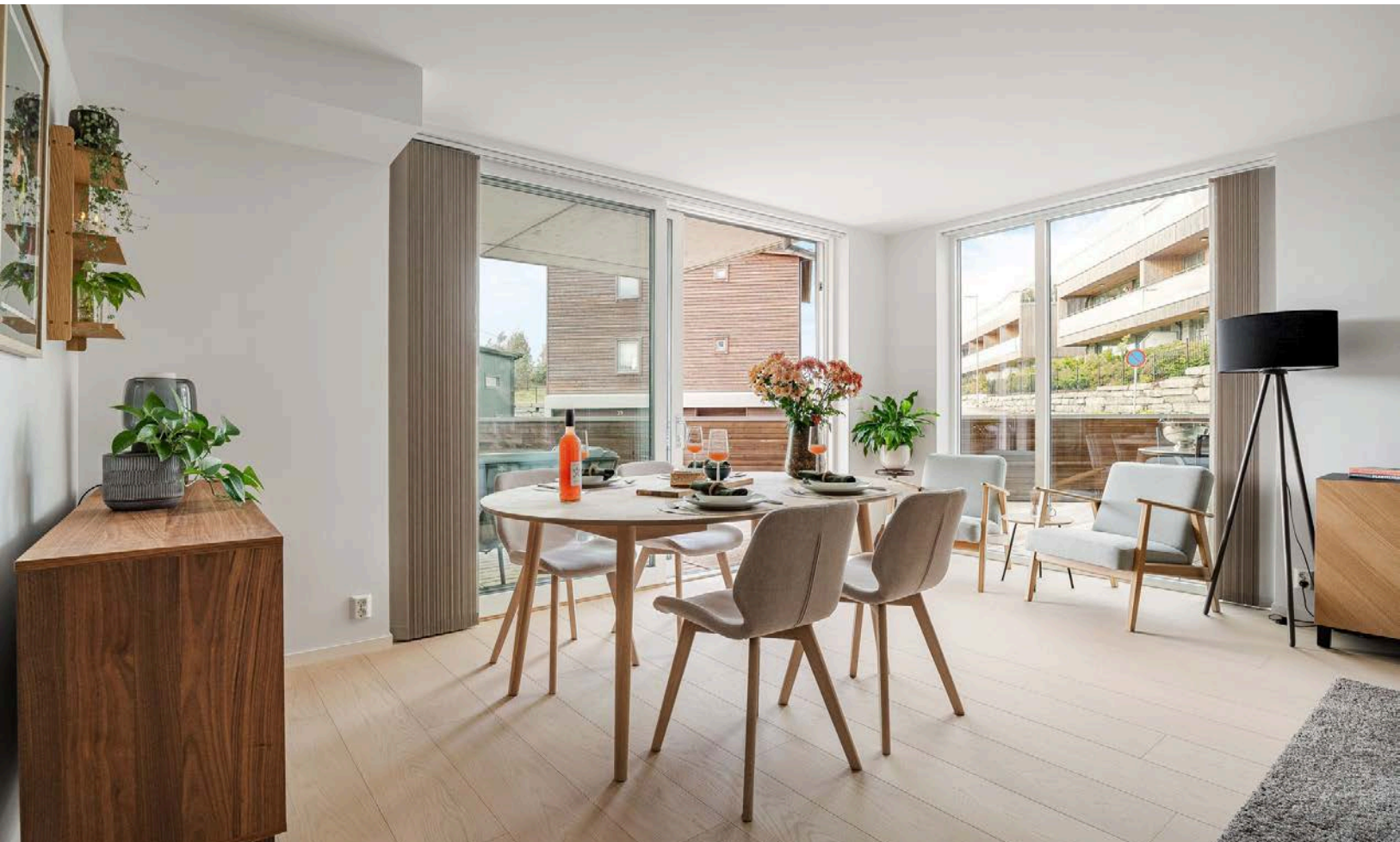
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

03.10.2025

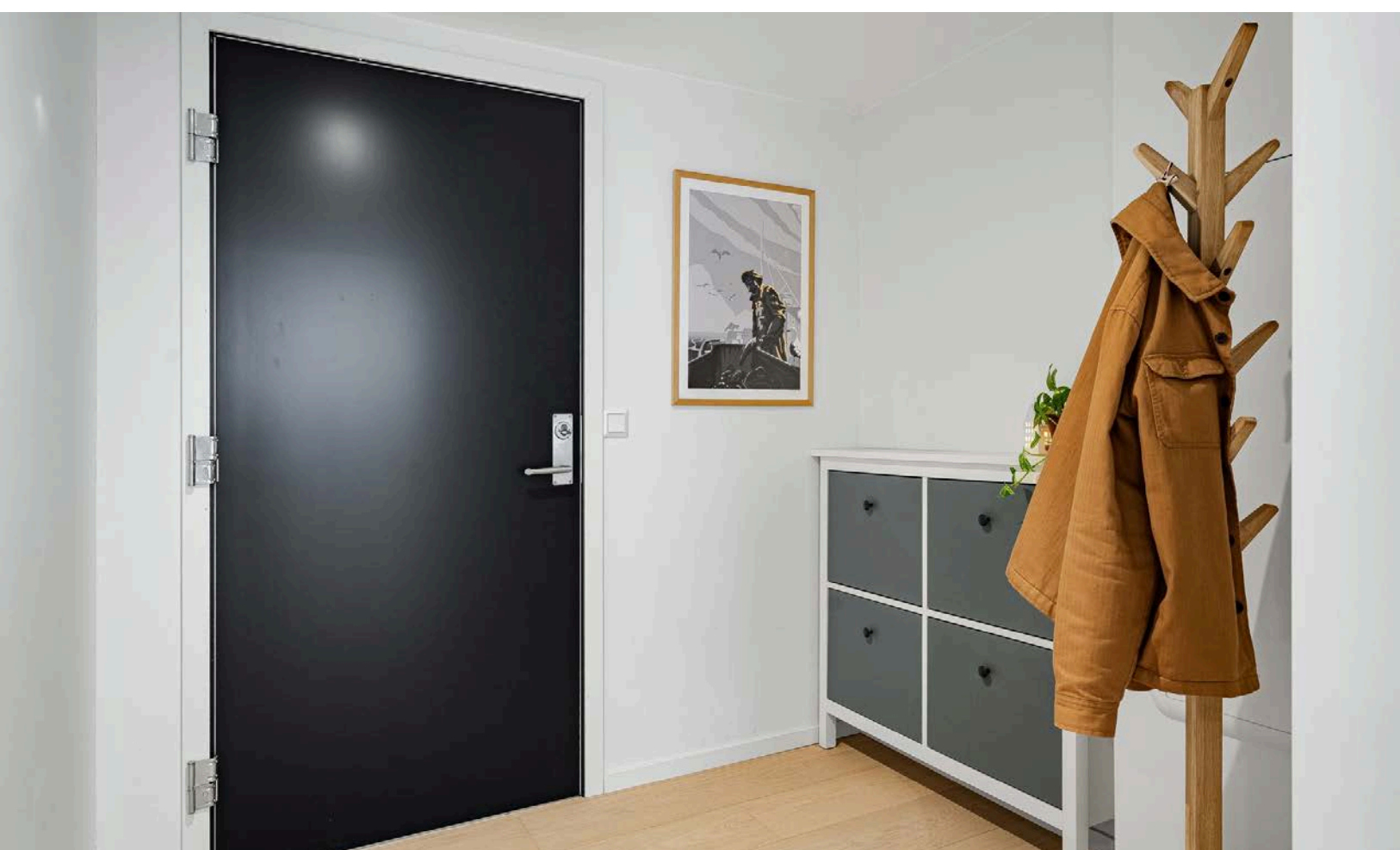










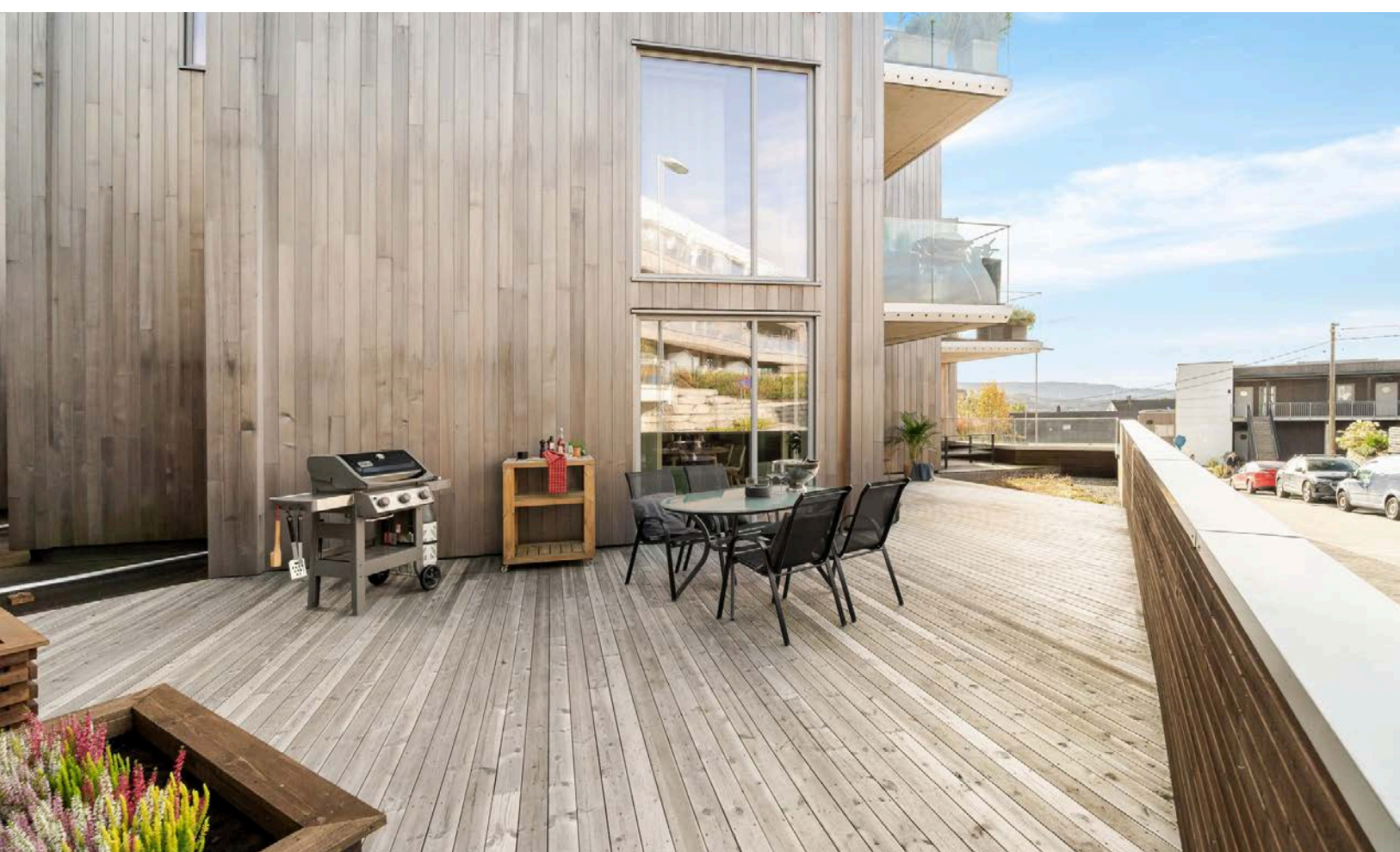


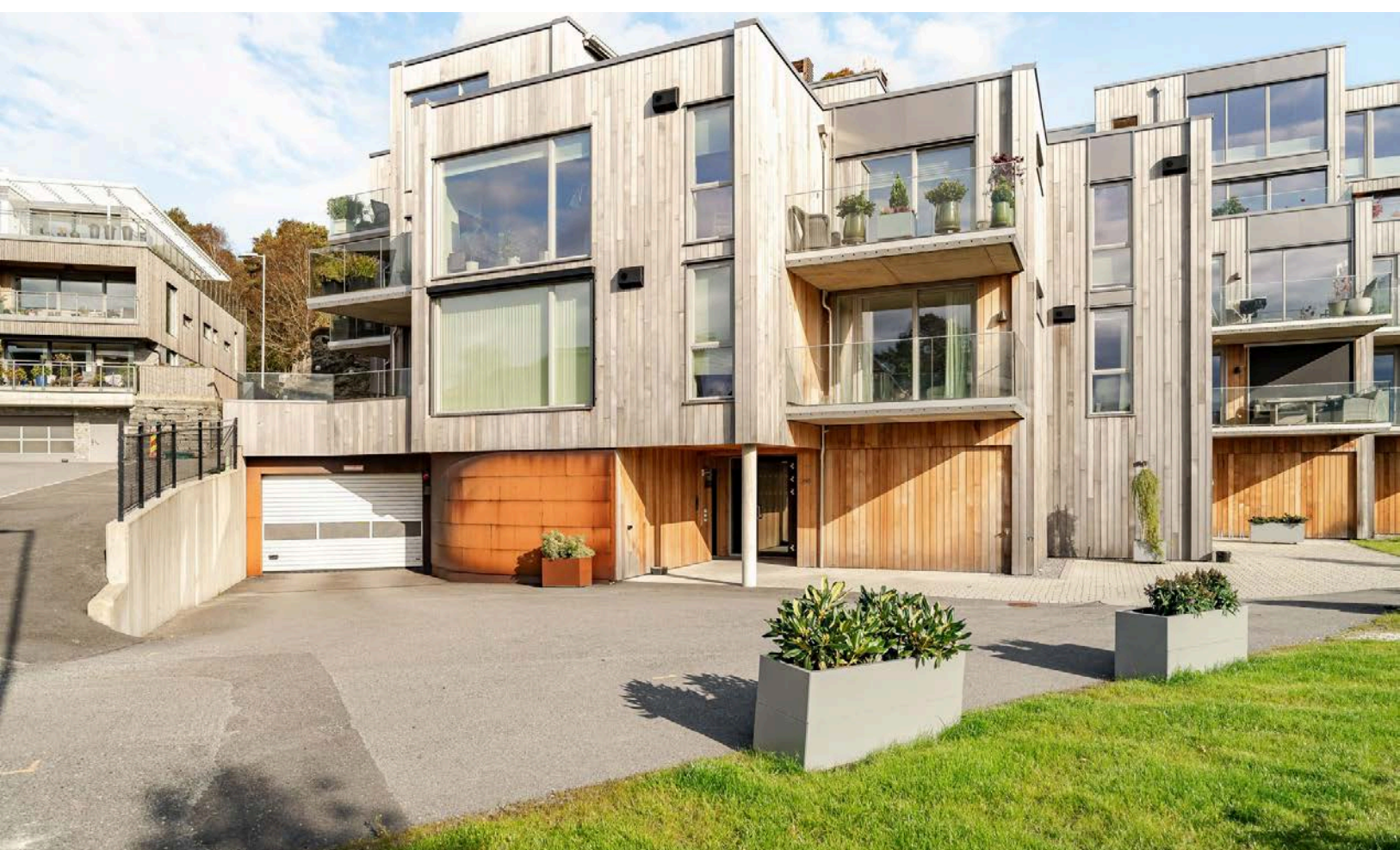


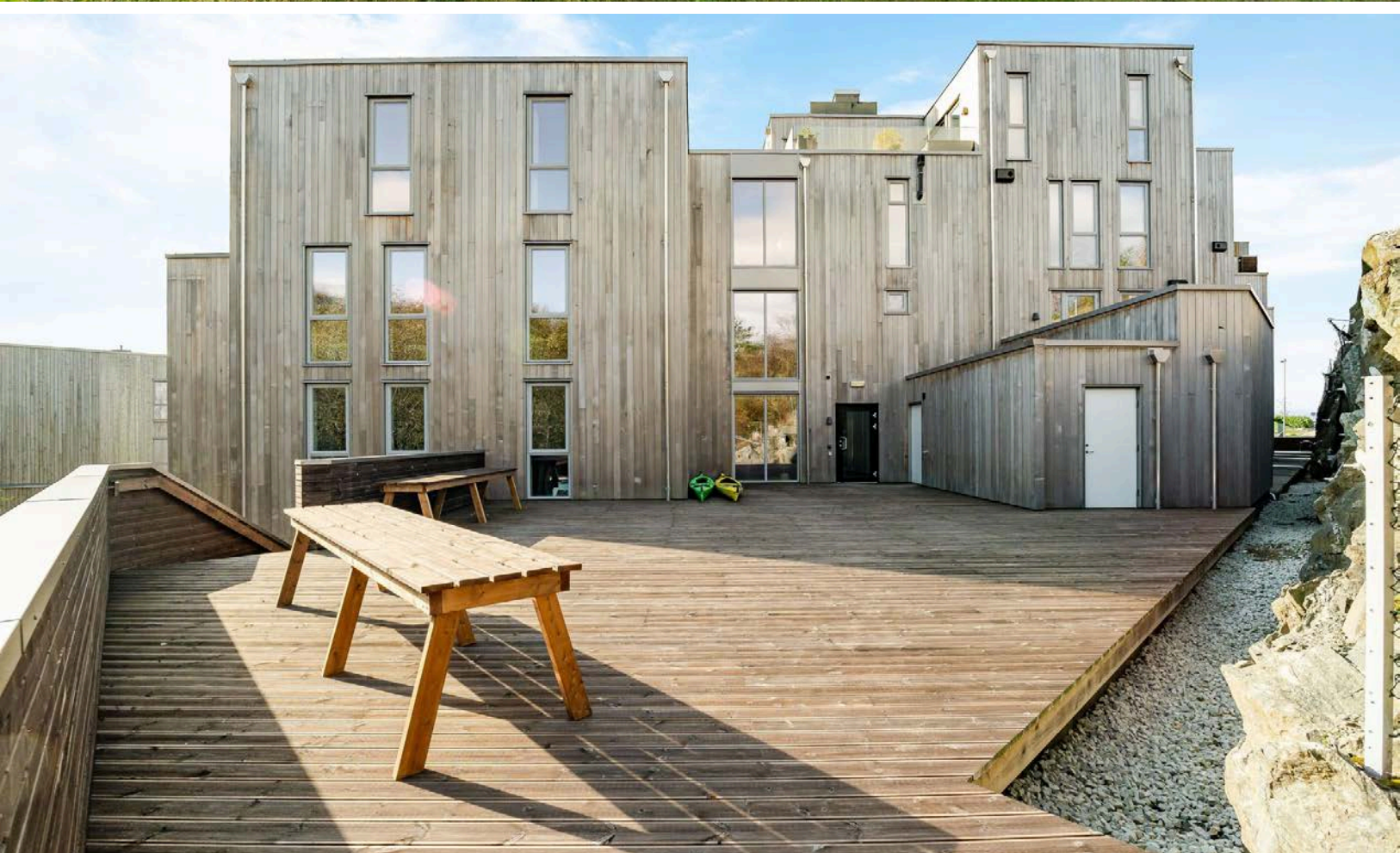


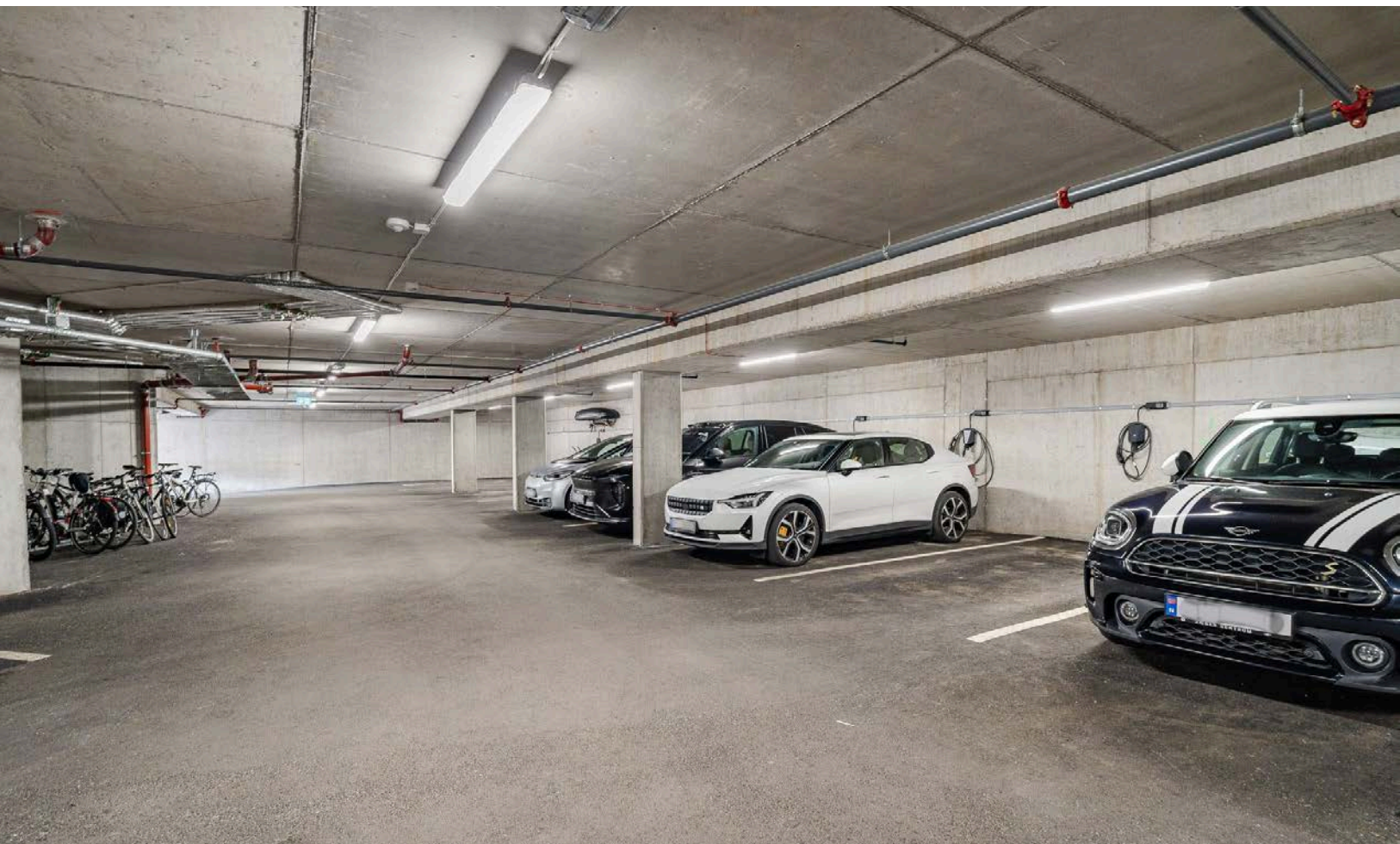
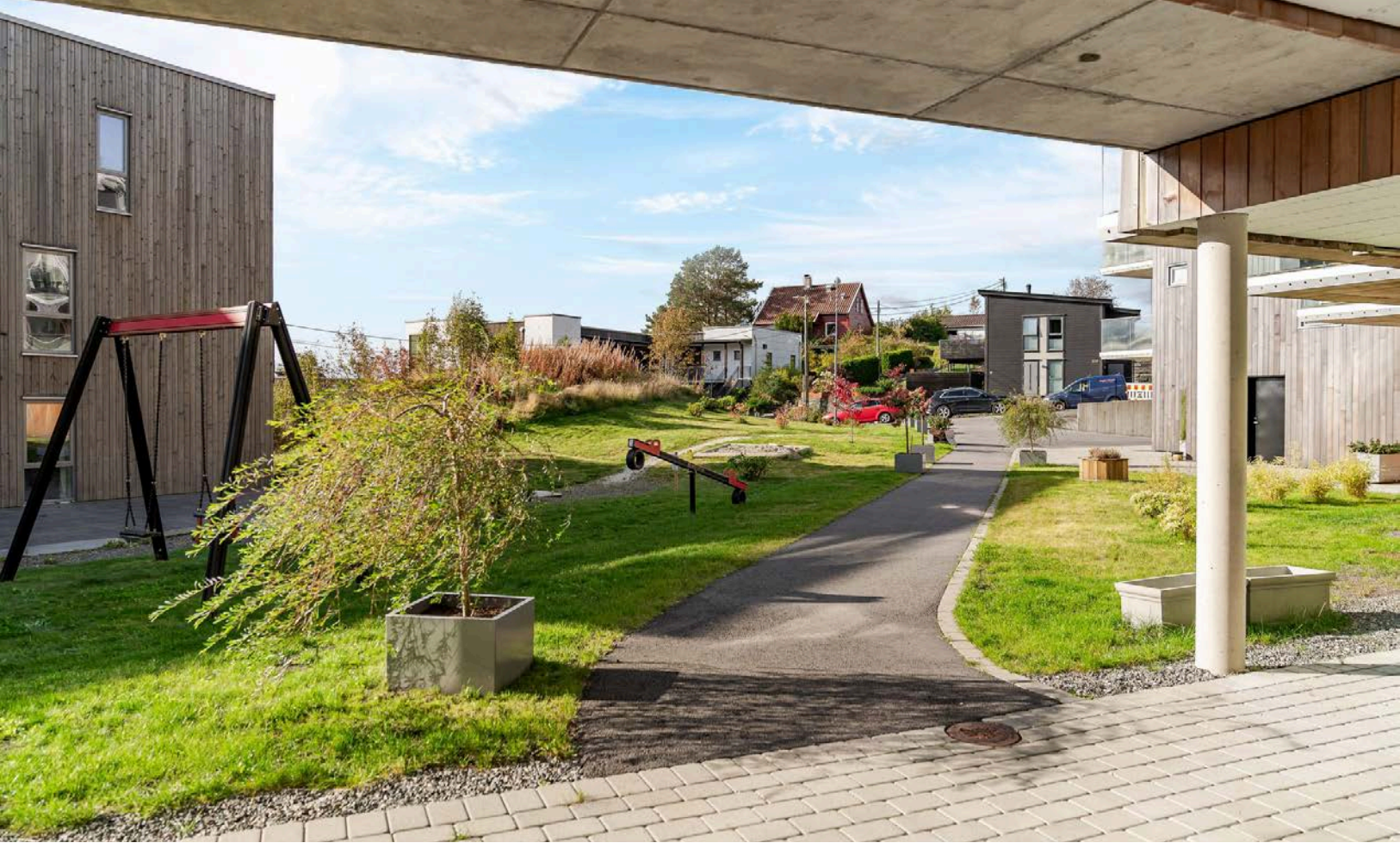






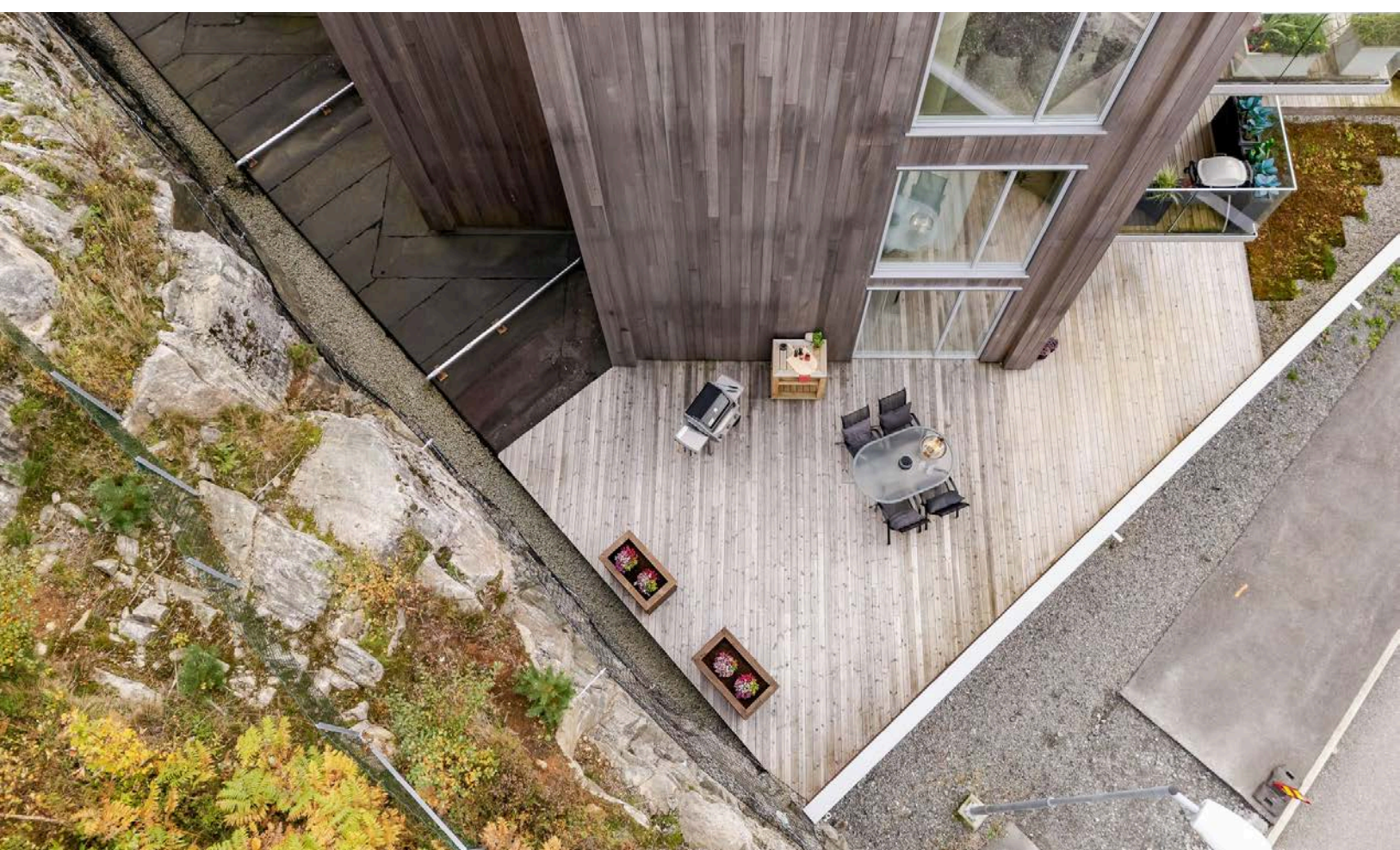
















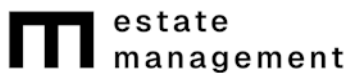
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Folldalsheia 21 C
5239 RÅDAL
4601/120/2/512/0/0

Rapportdato

06.10.2025

TG 0		2
TG 1		11
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Befaring utført den 16.09.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





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 21 C - 4601/120/2/512/0/0



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 21 C - 4601/120/2/512/0/0



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.



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.

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0



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 21 C - 4601/120/2/512/0/0



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 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.

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 21 C , 5239, RÅDAL

Matrikkel: 4601/120/2/512/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 2 036.40 m²

Hjemmelshaver(e): Andreas Trædal, Oddvin Carlsen

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 vann-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. Boligen er under 5 år gammel og 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 21 C - 4601/120/2/512/0/0



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. Takhøyden 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.

H0202			
BRA-i 93 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken, bod.	Beskrivelse av BRA-e Ekstern bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 98 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:90m² / S-Rom:8m² innvendig bod 3m², bod i kjeller 5m².

FOLIDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0



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 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Midlertidig brukstillatelse datert 11-05-2023. 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

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Bygget er oppført i 2022/2023, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

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 4cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde**Levetid:**

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

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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



FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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 fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. 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

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.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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?

Ja

Kommentar:

Liten glippe i silikon i dusjsone.

Utskiftning av silikonfuge på bad blir ansett som normalt vedlikehold.

Bilde

Utskiftning av silikonfuge på bad blir ansett som normalt vedlikehold.

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 4cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Bilde



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



FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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 fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. 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)

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**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.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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.

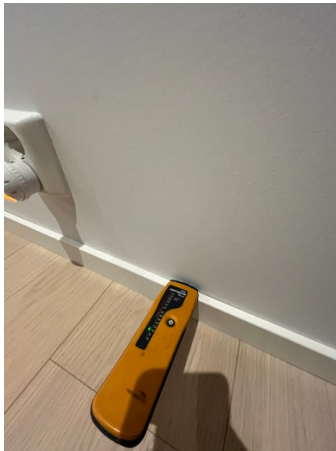
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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:**Bilde**

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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 avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

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

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

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 bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Ventilator med kullfilter uten utblåsning - TG2 på dette. ihht NS3600

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Bilde



FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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 gang, stue og kjøkken.

Varmekabler på badene

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod/tekniskrom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Bilde



FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

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.

FOLLDALSHEIA 21° C - 4601/120/2/512/0/0

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

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

Bilde



FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Overflater gulv

Fliser på bad, Parky silk oak premium parkettgulv fra 2025 i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

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. Med søyle som er parkeringsplassen under minimumsmål på 2.5m. målt til ca 2.4.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

FOLLDALSHEIA 21 C - 4601/120/2/512/0/0

Kjellerbod

Ekstern bod i parkeringskjeller målt til 5m2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250195	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Trædal	Oddvin Carlsen
Gateadresse	
Folldalsheia 21C	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1506250195

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

BKK har utført teknisk kontroll av el-anlegg 28.08.24. Ingen avvik

Filer

[350403284238842.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee

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

Beskrivelse

Norconsult utførte støymålinger i bygget i mars 2025, på oppdrag fra sameiet. Ikke funnet avvik mellom boenheter. Det ble funnet avvik fra trappegang (fellesareal) mot hovedbad. Avvik for fellesareal følges opp av styret i sameiet mot utbygger.

Filer

[52501369-AKU01_J01_Foldalsheia 21 - Kontrollmåling lydforhold.pdf](#)

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

Beskrivelse

Noen beboere har opplevd utfordringer med fukt i boder. Utbygger har gjennomført utbedringer. Vi har ikke hatt problemer med fukt i bod tilhørende denne leiligheten.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250195

Tilleggskommentar

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: 1506250195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Trædal	5a05b52fd72226eed0b91 b25bead469030385b04	18.09.2025 18:42:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvin Carlsen	074f55e873f953674cca2c 6321725785829de7d3	18.09.2025 18:43:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250195

- 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>



System Bygg AS
Sandbrogaten 3
5003 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/16770-36
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 05.02.2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 120 Bnr 512
Adresse : Follalsheia 21 A, B, C
Tiltakshaver : System Bygg AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk, BB3, 24 boenheter

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 14.11.2023 og rammetillatelse datert 13.07.2020. Det vises også til midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav § 1.3.2, datert 05.02.2024.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
03.04.2023 – Seksjons nr. 1 til og med seksjons nr. 23
11.05.2023 – Seksjon 24
13.07.2023 – Hele tiltaket

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.05.2024, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tidligere dokumentert/bekreftet oppfylt, utenom rekkefølgekrav § 1.3.2, som det er innvilget dispensasjon for.

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Gunn Østvik Petersen

Saksbehandler

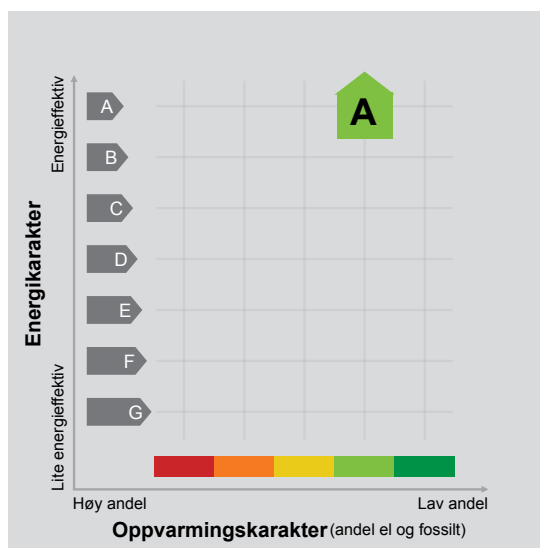
Trond Haugen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

ENERGIATTEST

Adresse	Folldalsheia 21C
Postnummer	5239
Sted	RADAL
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	512
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818167
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-28746
Dato	23.09.2024
Innmeldt av	Trident Bolig AS v/ KENNETH ONES AASE



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

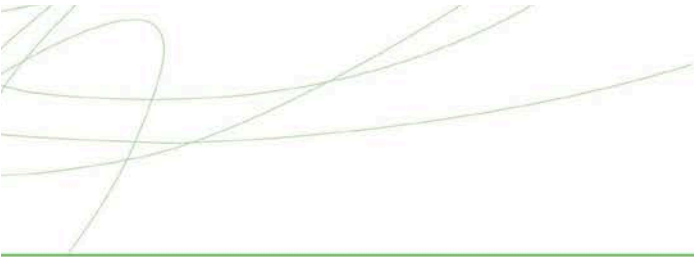
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 6 850 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 850 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

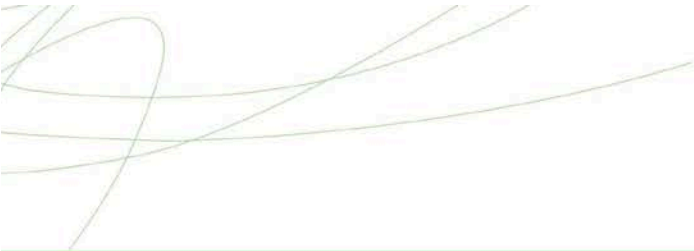
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2023

Bygningsmateriale:

BRA: 93

Ant. etg. med oppv. BRA:

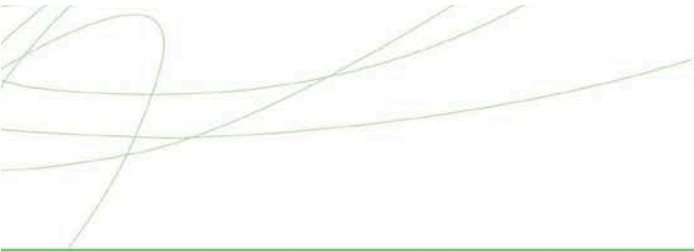
Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Folldalsheia 21C	300818167	H0202	2	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	93 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	232 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	81,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	250 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	12 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²

Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,07
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79

Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe som tar varme fra spillvarme, jord/fjell eller vann. Vannbåren golvvarme, varmebatteri og tappevann; Elektrisk golvvarme
Varmedelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	Varmepumpe som tar varme fra spillvarme, jord/fjell eller vann. Vannbåren golvvarme, varmebatteri og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,50
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Bergen (Flesland) i Hordaland
Dato for beregning	23.09.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Trident Bolig AS
Navn person	Siv.ark Kenneth O. Aase

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	23,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,0 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 499 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	59,13 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	55,85 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 194 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	6 850 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 850 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 499 kWh/år
Olje	0 kWh/år

Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 499 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,3 %



TRIDENT BOLIG AS
Sandbrogaten 3
5003 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/16770-43
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 25.06.2024

AVSLAG PÅ SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON

Eiendom : Gnr 120 Bnr 44
Adresse : Follalsheia
Tiltakshaver : TRIDENT BOLIG AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk, BB3

Vi viser til søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 30.04.2024.

1. Søknaden gjelder:

Søknad om gjelder midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 1.3.2 i reguleringsplan om rekkefølgekrav om at offentlig kjøreveg o_K og fortau skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er søkt om dispensasjon i forbindelse med søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse til boligblokk i felt BB3.

Veg o_K har en lang sakshistorikk. Kort fortalt dreier det seg om at vilkår i vedtak om godkjenning av tekniske planer ble ikke etterfulgt ved utførelse av vegen, noe som resulterte i at kommunal vegmyndighet ikke ville overta vegen. Det ble startet en prosess om reguleringsendring, der saken ble avsluttet uten vedtak. Det er ikke gitt ferdigattest til noen av boligblokkene og leilighetsbygg i planområdet som er avhengig av veg o_K som tilkomstveg, og det er gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet da det ble gitt midlertidig dispensasjon til disse byggene. Første dispensasjon fra rekkefølgekravet ble gitt 28.02.2018, som knyttet seg til midlertidig brukstillatelse til bygg BB1 og BB2. Videre er det gitt en rekke midlertidige dispensasjoner, alle med konkret varighet, knyttet til midlertidig brukstillatelse til flere av boligbyggene i feltet, bygg BB1-BB5.

2. VEDTAK

Søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan ID 16540000 § 1.3.2 om rekkefølgekrav om ferdigstilling av veg o_K **avslås**, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 16540000, Follalsheia boligområde, stadfestet 26.01.15 og er regulert til boligbebyggelse/boligblokker og

tilhørende anlegg, som offentlig veg med fortau, fellesveger, fortau, gangveier, utearealer, lekeplasser m.m.

Det vises videre til at det har vært en søknad om endringsprosess, ved å endre status på veg o_K, fra offentlig til privat veg, jf. sak nr. 201823161. Denne saken avsluttet, uten vedtak om endring.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som byfortettingssone og den ligger innenfor hensynssonene konsesjonsområde fjernvarme.

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å varsle naboer, fordi deres interesser i liten grad berøres av dispensasjonen, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

3.3. Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med rekkefølgekrav i reguleringsplanens § 1.3.2 med hensyn til ferdigstilling av veg o_K.

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet, da Bymiljøetaten ikke har overtatt vegen, herunder ikke endelig godkjent de tekniske planene for vegen.

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

Hensynet bak bestemmelsen om rekkefølgekrav knyttet til ferdigstilling av veg, er at vegen faktisk skal være tilfredsstillende utført og ferdigstilt, før byggene tas i bruk. Vegen skal være utarbeidet i henhold til reguleringsplanen, og i henhold til krav satt i godkjenning av detaljtekniske planer. Dersom vegen ikke er ferdigstilt, er ikke hensynet til fremkommelighet, og sikkerhet med hensyn til myke trafikanter tilstrekkelig ivaretatt. Videre skal rekkefølgekravet ivareta at utbyggere i feltet sørger for at infrastruktur faktisk blir utbygd. Hensynet generelt med rekkefølgekrav er at tiltakene i planområdet skal skje koordinert og på en hensiktsmessig måte, samtidig som de skal skje til rett tid.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at prosessen er i gang med at Bymiljøetaten skal overta veg o_K. Søker opplyser at det gjenstår fire punkter, i brev datert 22.april:

1. Revidert belyningsplan.
2. Tiltak for overvannshåndtering.
3. Trafikksikkerhetstiltak/ utforming av krysningspunkt
4. Avklaring på status av gangveger o_G1 og o_G2.

Videre forstår vi også at det gjenstår oppmåling av areal som skal inngå i veigrunnen, for møteplasser/utvidelser.

I denne konkrete saken er vi av den oppfatning at det er svært uheldig å tillate ytterligere midlertidige dispensasjoner fra rekkefølgekravet om at veg o_K skal være ferdigstilt. Det er nå over seks år siden at første dispensasjon ble gitt. De reviderte tekniske planene for veg er ennå ikke fullstendig godkjent av Bymiljøetaten. Det er gitt en delvis godkjenning datert

24.03.2023, på vilkår av flere forhold som må utbedres/revideres. Slik vi forstår dette, er tiltakene fortsatt ikke fullstendig etterfulgt, jf. de fire punktene i avsnittet ovenfor. Av punktene som gjenstår er trafiksikkerhetstiltak, overvannshåndtering og belysning, samt å avklare status og drift og vedlikehold av gangveiene o_G1 og o_G2.

Bymiljøetaten har tidligere gitt positiv uttalelse til å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dette var imidlertid i begynnelsen av januar i 2023. Tiltakshaver/ansvarlig søker har hatt tilstrekkelig med tid til å få denne vegen ferdigstilt i ettertid av dette. Første midlertidige dispensasjon som ble innvilget for rekkefølgekravet for bygg BB3, ble innvilget 03.04.2023, med varighet på to måneder, frem til 01.06.2023. Vi ser det som svært uheldig at nå over ett år etter, er fortsatt ikke rekkefølgekravet oppfylt.

Hensynet til trafiksikkerhet og endelig ferdigstilling av aktuelle veg anser vi som svært viktig, og vil ikke tillate ytterligere utsettelse til å ferdigstille vegen. Det er Plan- og bygningsetaten som er dispensasjonsmyndighet, og vi anser at smertegrensen er nådd for hvor mange utsettelse og dispensasjoner vi kan gi for ferdigstilling av vegen. Rekkefølgekravet mister sin funksjon som virkemiddel, når det til stadighet blir gitt dispensasjoner fra krav om ferdigstillelse.

Tiltaket vurderes til å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra oppgir søker at det er bare få punkter som gjenstår for å kunne få en endelig overtakelse av vegen til Bymiljøetaten. Ulempene vil være hensyn til trafiksikkerhet, og da særlig til myke trafikanter. Videre kan det også være en stor slitasje og usikkerhet for beboere i feltet, at det stadig utsettes ferdigstilling og overtagelse av vegen til kommunal drift.

Etter en samlet vurdering vil ikke fordelene være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gunn Østvik Petersen

Saksbehandler

Trond Haugen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



System Bygg AS
Sandbrogaten 3
5003 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/16770-13
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 03.04.2023

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 120 Bnr 44
Adresse : Follalsheia
Tiltakshaver : System Bygg AS
Tiltaket : Nybygg bolikkblokk, BB3

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, som omfatter seksjon 1 til og med seksjon 23, mottatt 20.03.2023, tilleggsdokumentasjon mottatt 03.04.2023, og rammetillatelse datert 13.07.2020 og midlertidig dispensasjon datert 03.04.2023.

Det vises også til avslag datert 16.03.2023.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som omfatter seksjon 1 til og med seksjon 23, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen **01.06.2023**, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan må dokumenteres:

- § 1.3.1 For alle felt BB:
 - Opparbeiding og møblering av nødvendig felles leke og uteoppholdsarealer, innenfor en avstand på 50 m fra bolig.
 - *Ansvarlig søker opplyser at det er opparbeidet og møblert felles leke og uteoppholdsarealer innenfor en avstand på 50 meter fra bolig*
 - Etablering av miljøstasjon.
 - *Miljøstasjon er etablert.*
 - Vann- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.
 - *Ansvarlig søker opplyser at det er utarbeidet i henhold til VA-rammeplan. Videre foreligger det godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon.*

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

- § 1.3.2 Offentlig kjøreveg (o_K) og fortau for felt BB1, BB2, BB3, BB4, BB5 og BB6.
 - *Det vises til midlertidig dispensasjon datert 03.04.2023.*
- § 1.3.4 Balløkke i felt F4 for BB1, BB2, og BB3
 - *Denne er etablert, og søker har sendt inn bildedokumentasjon av denne.*
- § 1.3.5 Opparbeiding av offentlig gangvei o_G1 til plangrensen. Gangveien skal være trinnfritt på den strekningen den følger formålsgrensen mot BB6.
 - *Denne er etablert, og dokumentert med bildedokumentasjon.*

Øvrige forhold:

- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
 - *Bergen Vann har godkjent teknisk sluttdokumentasjon 14.02.2023, sak nr. 2019/99102.*
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.
 - *Dokumenteres ved søknad om ferdigattest.*

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

Vi har satt dato for ferdigstilling med kortere tidsfrist enn oppgitt i søknad, da vi ser det som ferdigstilling av veg svært viktig i saken. Midlertidig dispensasjon er gitt med varighet frem til 01.06.2023.

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

- *Gartnerarbeid, utvendig belegningsstein, utarbeide ferdig plen og gresarmert gress, noe komplementering av utstyr*
- *Fjerning av byggeplassgjerd*
- *Ferdigstille terrasser på garasjedekke*
- *Ferdigstille markterrasse på plan 1.*

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- *Seksjon 24*

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gunn Østvik Petersen

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksnummer BYGG-2022/16770
Side 2 av 5



System Bygg AS
Sandbrogaten 3
5003 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/16770-22
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 11.05.2023

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 120 Bnr 44
Adresse : Folladsheia
Tiltakshaver : System Bygg AS
Tiltaket : Nybygg boligblokk, BB3

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, som omfatter seksjons nr. 24 mottatt 18.04.2023, og tilleggsopplysninger mottatt 09.05.2023 og rammetillatelse datert 13.07.2020 og midlertidig dispensasjon datert 03.04.2023.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
03.04.2023 – Seksjons nr. 1 til og med seksjons nr. 23

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for seksjons nr. 24, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen **01.06.2023**, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tidligere dokumentert/bekreftet oppfylt.

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: *Noe utstyrmontasje og malingsflick*

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Nord

E 13



Vest



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	Målestokk 1 : 200	Dato 01/29/20	
	Fasade nord og vest	Tegnet Kontr.	KS KOA	
		Prosjekt nr. Tegning nr.	6FH A3-502-200 A3	Rev.

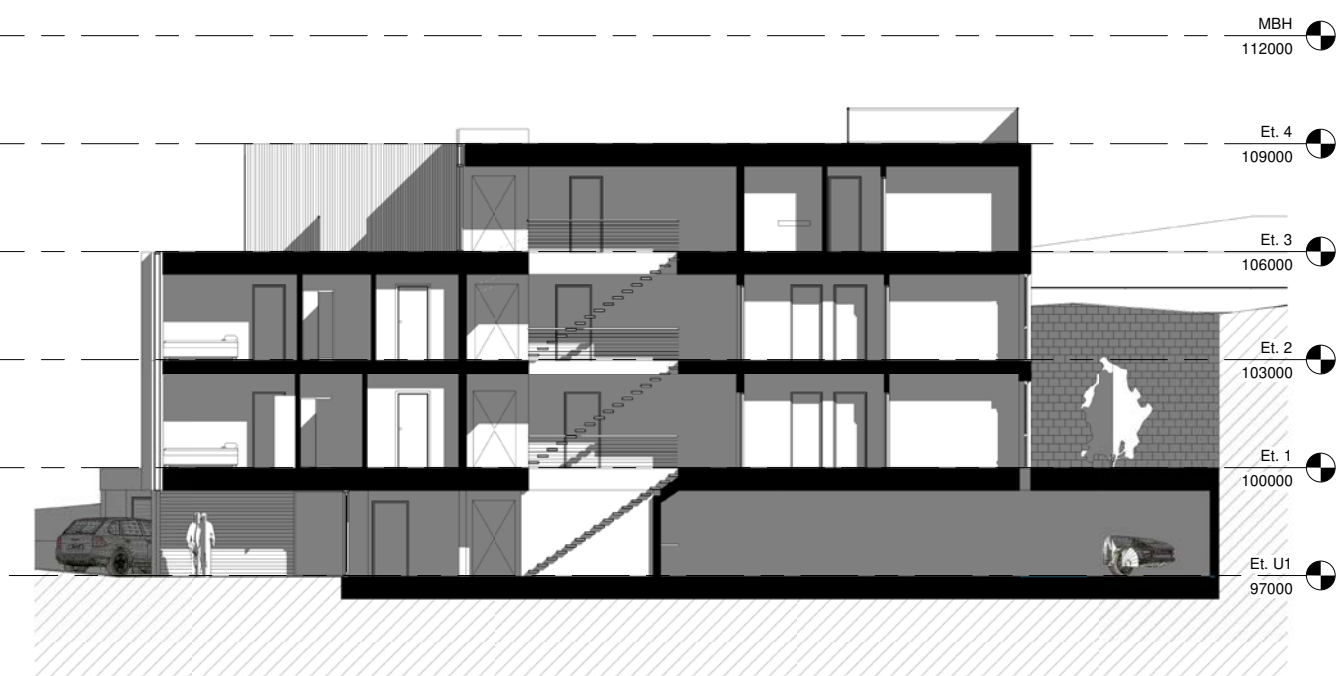


TRIDENT BOLIG

Autodesk Revit

24.03.2020 14:33:28

E 9



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utløst	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	1 : 100	Dato	KS	03/23/20
	Snitt vestre trappehus		Tegnet	KOA	
			Kontr.		
			Prosjekt nr.	6FH	
			Tegning nr.	A3-403-100 A3	
			Rev.		



Autodesk Revit

24.03.2020 14:25:26

mbh 109

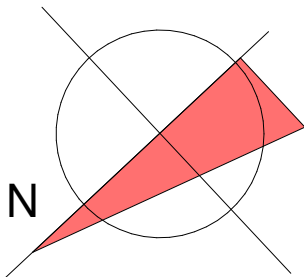
mbh 106

17
17meter

E 4

53meter

38meter

3 ETASJE BRA 496m²

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	Målestokk 1 : 200	Dato 03/06/20	
	Plan 3 et.	Tegnet Kontr.	LE KS	
		Prosjekt nr. Tegning nr.	6FH A3-103-200	Rev.



TRIDENT BOLIG

Autodesk Revit

24.03.2020 15:02:29

Sør

E 12



Øst



Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	Målestokk 1 : 200	Dato 01/29/20	Tegnet KS
	Fasade sør og øst	Prosjekt nr. 6FH	Kontr. KAa	
		Tegning nr. A3-501-200	Rev.	

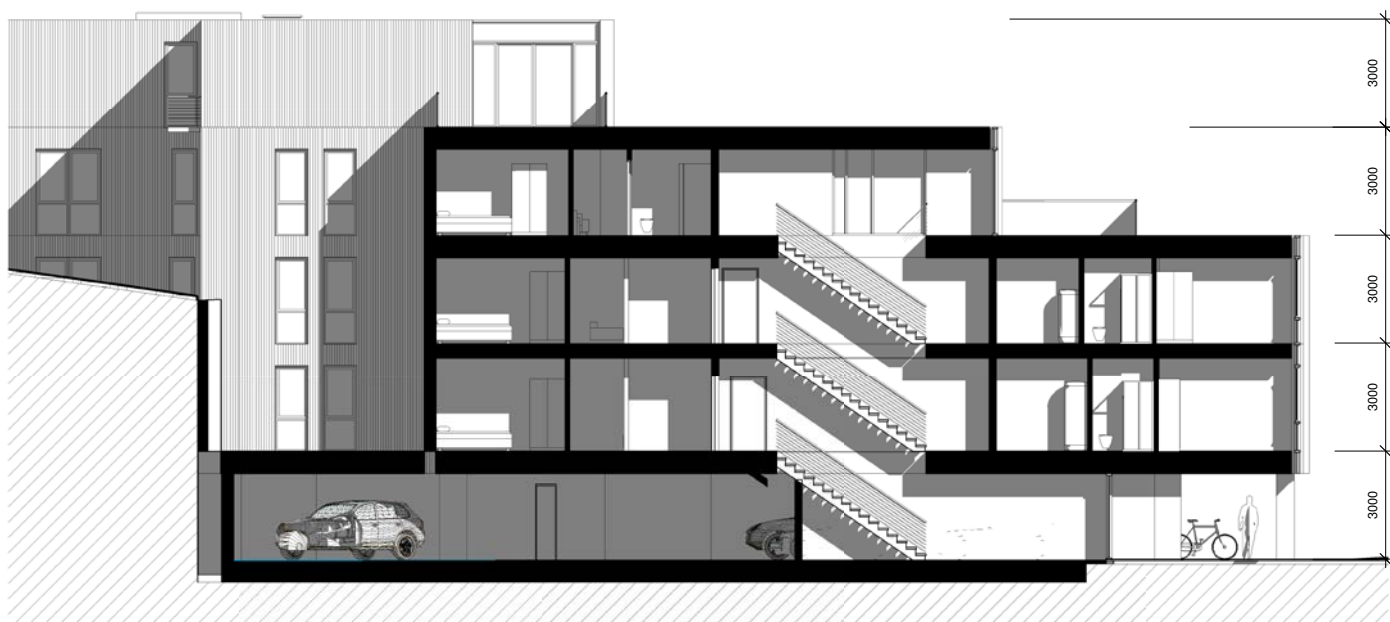


TRIDENT BOLIG

Autodesk Revit

24.03.2020 14:32:00

E 11



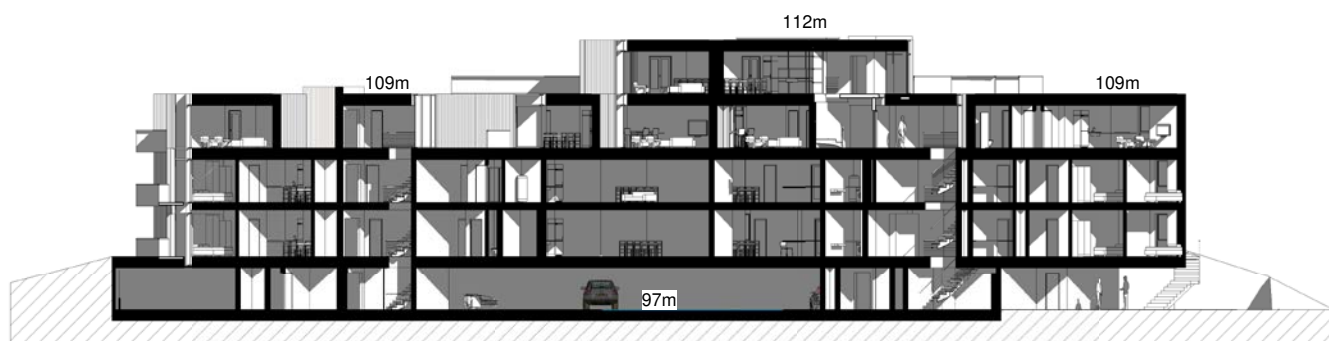
Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	Målestokk 1 : 100	Dato 03/24/20	
	Snitt trappehus vest	Tegnet Kontr. KOA		
		Prosjekt nr. 6FH		
		Tegning nr. A3-405-100-A3	Rev.	



Autodesk Revit

24.03.2020 14:29:18

E 7



② Lengdesnitt
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	Målestokk 1 : 200	Dato 03/23/20	
	Lengdesnitt	Tegnet Kontr.	KS KOA	
		Prosjekt nr. Tegning nr.	6FH A3-401	Rev.
 TRIDENT BOLIG		Autodesk Revit		

24.03.2020 14:19:16

E 6

41meter

59 meter

53 meter

N

1

Takplan

1 : 200

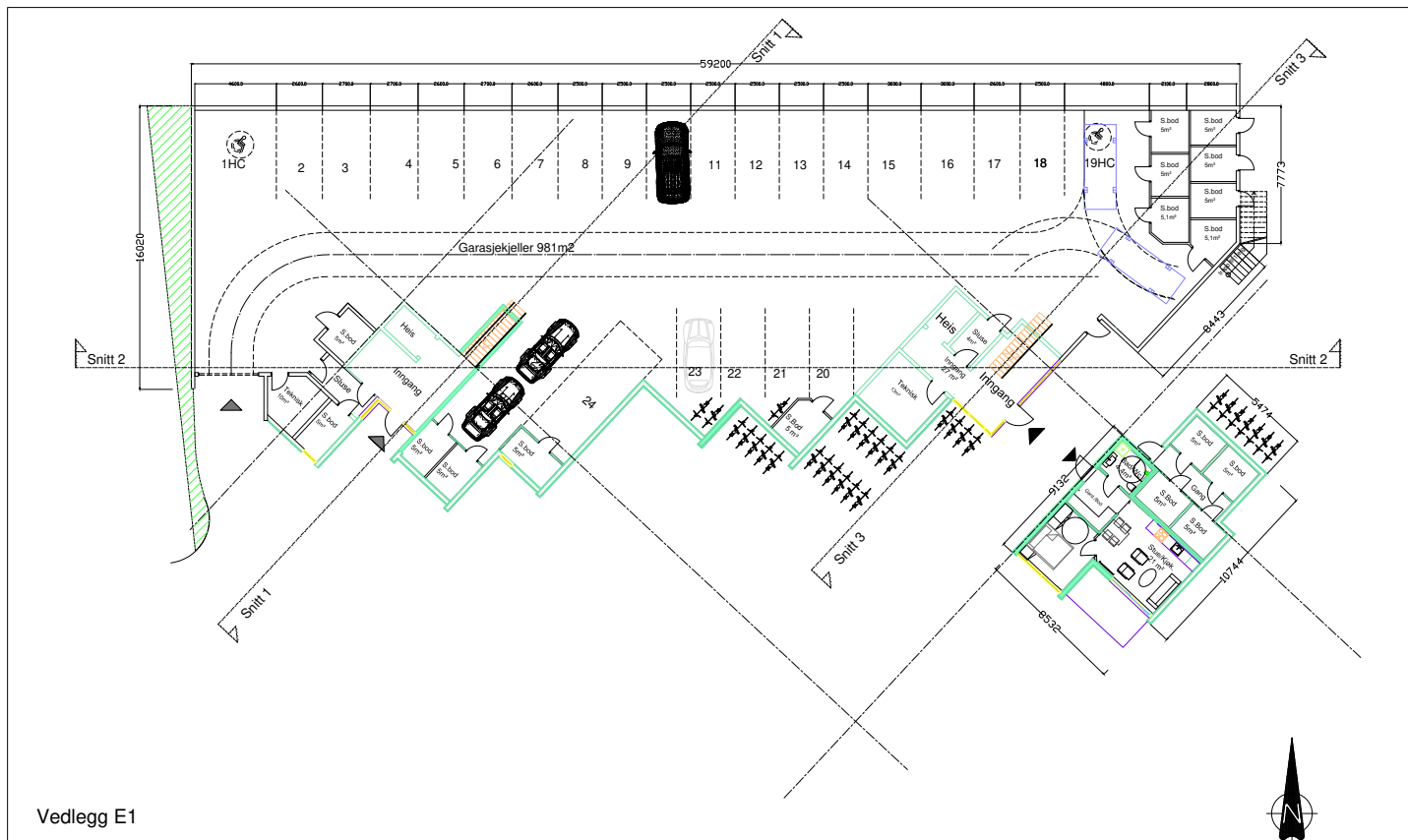
Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Folldalsheia BB3	1 : 200	Dato	02/06/20	
			Tegnet	KS	
			Kontr.	KOA	
	Takplan	Prosjekt nr.	6FH		
		Tegning nr.	A3-105 -200 A3	Rev.	



TRIDENT BOLIG

Autodesk Revit

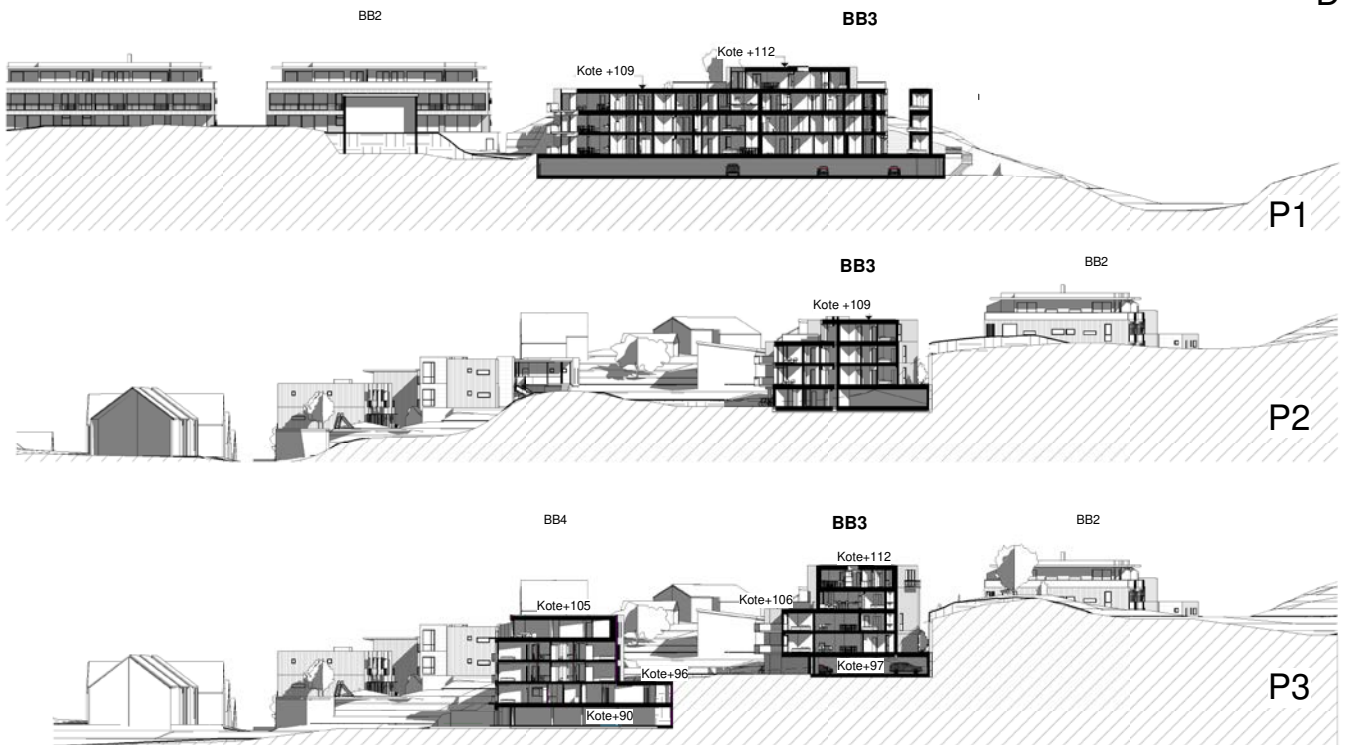
24.03.2020 14:17:54



Vedlegg E1

					TILTAKSHVER:		PROSJEKT:				
					TRIDENT BOLIG AS SANDBROGATEN3 5003 BERGEN Tlf: 982 84 843 E-post: post@tridentbolig.no		FOLLDALSHØIA Gnr. 120, bnr. 44 BB 3, 24-LEILIGHETER				
REV	FASE	REV	DATE	SDS	REVISJON/ÅRSBER						
X	RAMMESØKNAD										
X	IGANGSETTELSESØKNAD										
	ARBEIDSTEGNING										
					TEK. I/CA		TEK.				
					SARF. RS		GARASJEANLEGG OG LEILIGHET PLAN 0				
					Dato: 15.3.2020		1:200		TEK. NR.	100	REV

D4

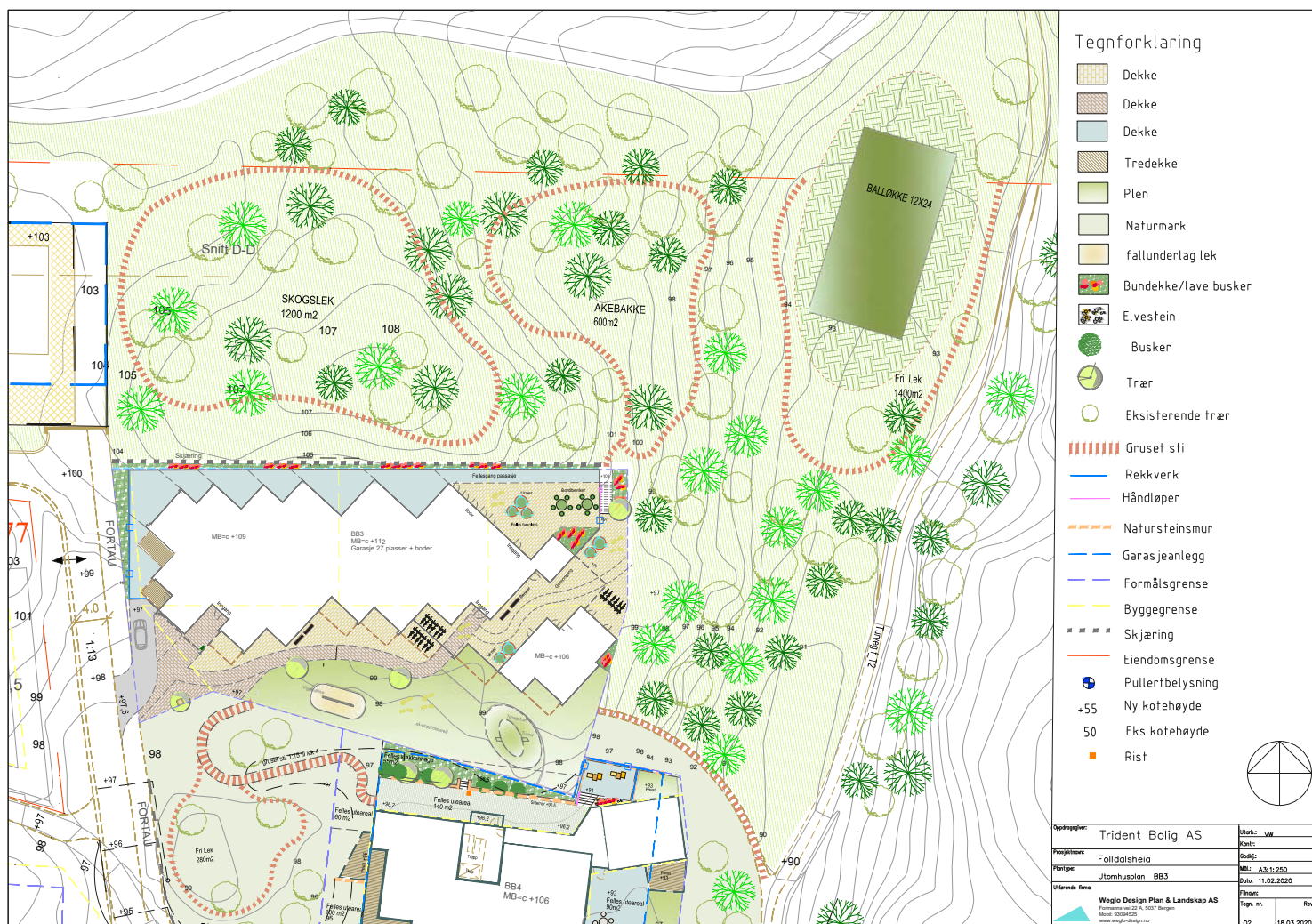


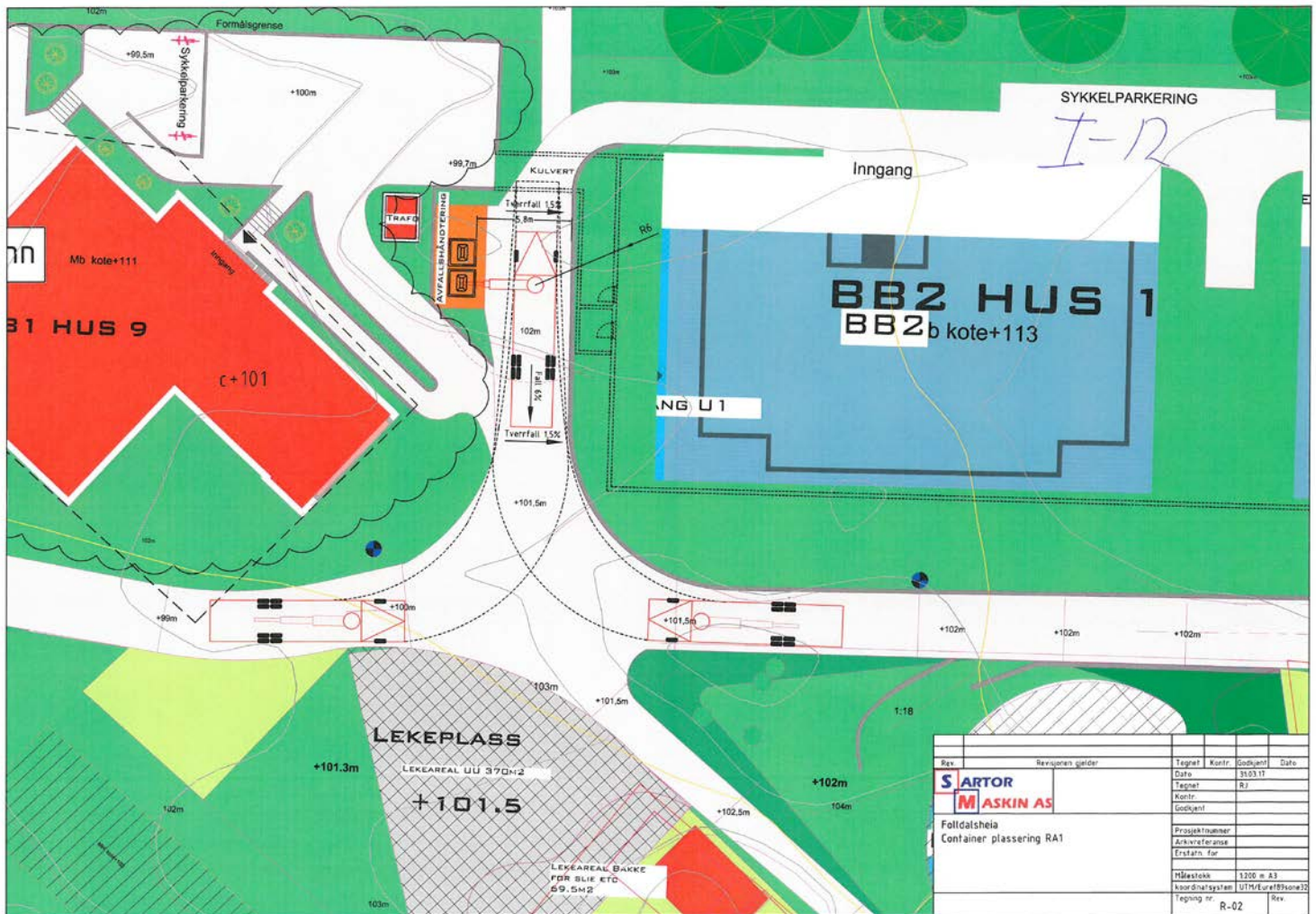
Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Trident bolig	1 : 500	Dato	KS	02/12/20
	Folldalsheia BB3		Tegnet	KOA	
	Profil 1,2 og 3 Ref.sit.plan 001		Kontr.		
			Prosjekt nr.	6FH	
			Tegning nr.	A3-004	
			Rev.		

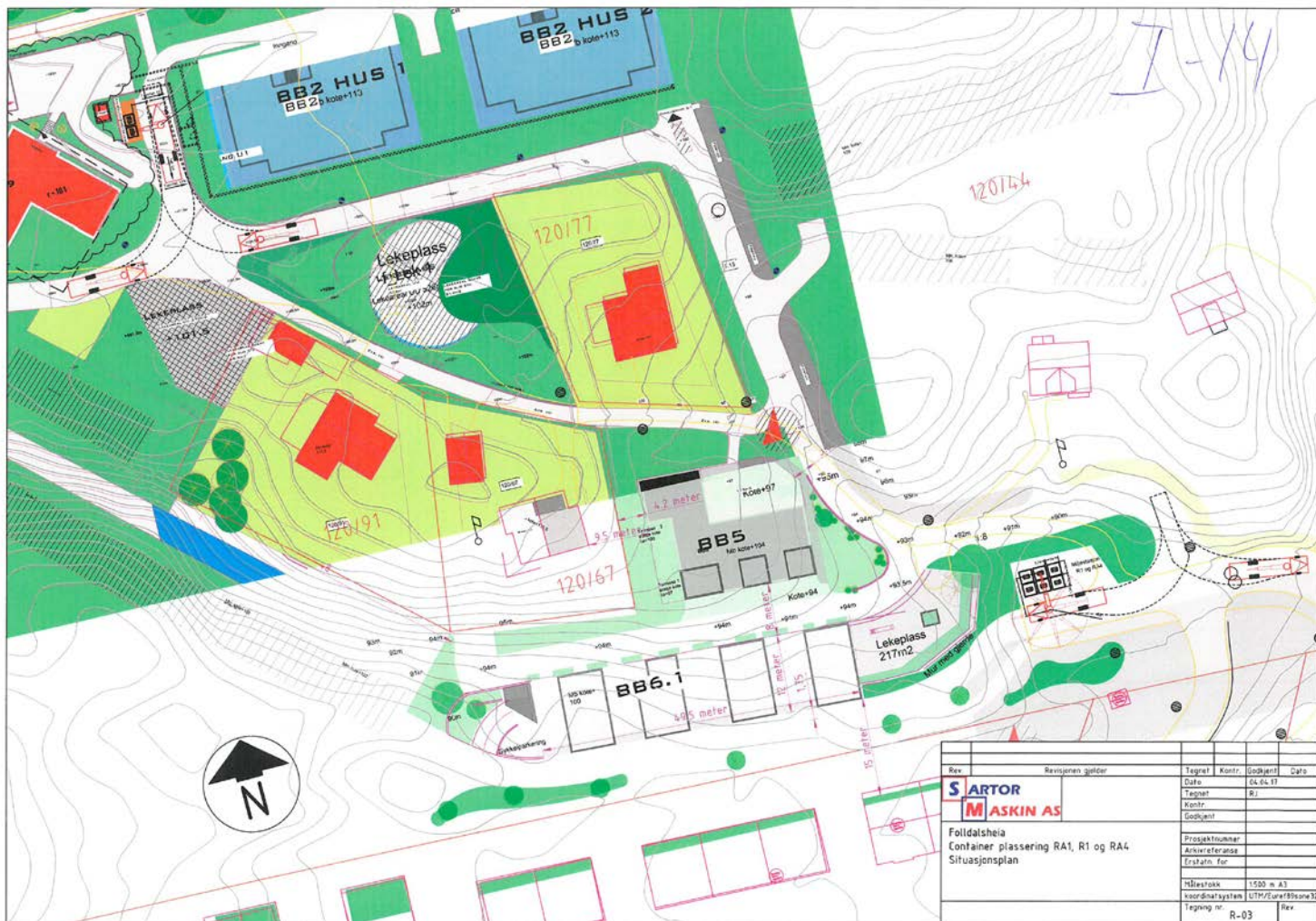


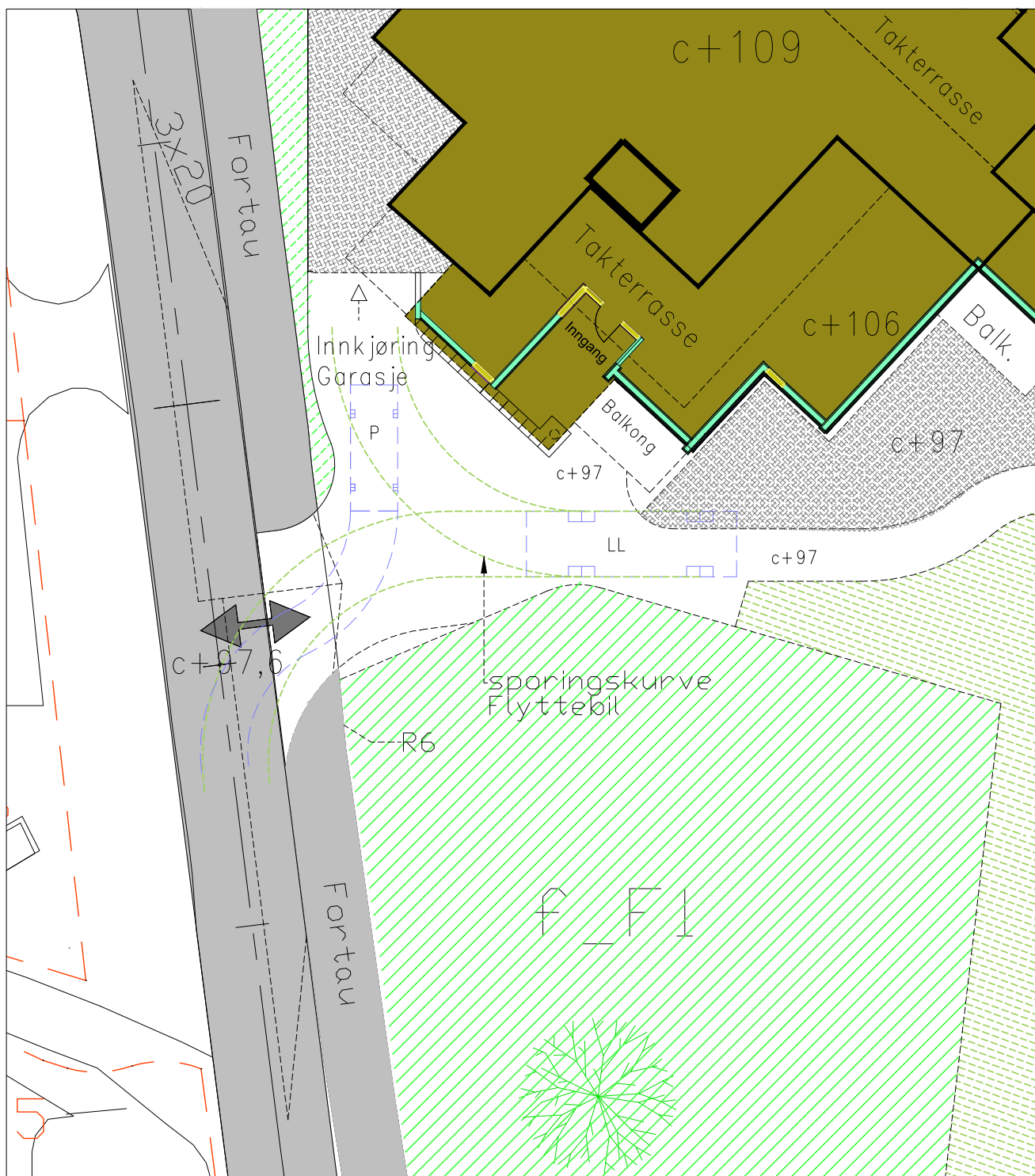
Autodesk Revit

24.03.2020 15:44:39







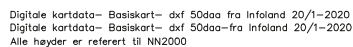


Vedleggnr. D2

Trident Bolig AS
SANDBROGATEN 3, 5003 BERGEN
Tlf: 982 84 843
E-post: post@tridentbolig.no
E-mail: post@systembygg.no

Gnr 120, Bnr. 44
Boliger BB 3

REV		FASE	REV	DATE	SIGN	REVISJON/RÅDGIVER	TEGN: KOD		TEGN: KOD	
		NABOVARSEL					SJEKK:		TEGN: KOD	
		RAMMESØKNAD					DATE: 6.3.2020		MÅL: 1:200	
		ANBUDSTEGNING					TEGN: KOD		PROSJEKT: BB3	
		IGANGSETTELSESØKNAD					TEGN: KOD		TEGN: NR: 002	
		ARBEIDSTEGNING					TEGN: KOD		TEGN: NR:	
							TEGN: KOD		TEGN: NR:	
							TEGN: KOD		TEGN: NR:	
							TEGN: KOD		TEGN: NR:	
							TEGN: KOD		TEGN: NR:	



Byggegrense

SØK/PRO

PROJID:	TEGN. NR:	REV:
---------	-----------	------

101

Oppdragsgjevar: **Sameiet Follalsheia BB3**
Oppdragsnr.: **52501369** Dokumentnr.: **AKU01**

Til: Thor Andre Skar
Frå: Erlend Bolstad
Dato 2025-03-14

► Follalsheia 21 - Kontrollmåling lydforhold

På oppdrag frå Sameiet Follalsheia BB3 har Norconsult Norge AS gjennomført kontrollmålingar av lydforhold ved eit utval leilegheiter i Follalsheia 21. Det vart målt luftlydisolasjon, trinnlydnivå og støynivå frå tekniske installasjonar. Bakgrunnen for målingane er klager på lydisolasjon frå bebuarar. Bygningen stod ferdig i 2022. Tiltakshavar er Trident Bolig AS og ifølgje deklarasjon datert 31.05.2021 skal prosjektet følgja TEK 17 og lydklasse C.

Grenseverdiar

Byggteknisk forskrift, TEK17, viser til at krav til tilfredsstillande lydforhold kan oppfyllest ved å tilfredsstilla grenseverdiar til lydklasse C i NS 8175:2012¹. Ut frå beskrivelsen i deklarasjon frå Trident Bolig AS er det tolka at det er lydklasse C i NS 8175:2012 som er gjeldande for prosjektet. Krav som er relevante for målingane er presentert i Tabell 1, Tabell 2 og Tabell 3.

Tabell 1 – Lågaste grenseverdiar for vekta feltmålt lydreduksjonstal, R'_w i NS 8175:2012

Type brukerområde	Klasse C R'_w [dB]
Mellom boenheter innbyrdes og mellom en boenhet og fellesareal/kommunikasjonsvei, som fellesgang, svalgang, trapperom, trapp, o.l.	≥ 55

Tabell 2 Høgaste grenseverdiar for vekta feltmålt normalisert trinnlydnivå, $L'_{n,w}$ i NS 8175:2012

Type brukerområde	Klasse C $L'_{n,w}$ [dB]
Mellom boenheter ^a	≤ 53
I en boenhet fra fellesareal/kommunikasjonsvei, som fellesgang, svalgang, trapperom, trapp o.l.	≤ 48
I en boenhet fra nærings- og servicevirksomhet, garasjeanlegg, felles takterrasse o.l.	≤ 58
I en boenhet fra toalett, bad, bod o.l. samt fra balkong o.l. i en annen boenhet	≤ 58
^a Dette gjelder også takterrasser i tilstøtende boenheter	

Tabell 3 Høgaste grenseverdiar for lydnivå frå tekniske installasjonar i NS 8175:2012

Type brukerområde	Målestorleik	Klasse C
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning, samt kilder som drift og bruk av innendørs garasjeanlegg og felles parkeringsanlegg	$L_{p,A,T}$ [dB] $L_{p,AF,max}$ [dB]	≤ 30 ≤ 32

¹ Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.

Oppdragsgiver: Sameiet Follalsheia BB3
Oppdragsnr.: 52501369 Dokumentnr. AKU01

Måleresultat

Oppsummering av måleresultat er vist i Tabell 4, Tabell 5 og Tabell 6.

Måleverdiane er fargekoda:

Grøn = grenseverdi ivareteke

Raud = grenseverdi ikkje ivareteke

Målerapportar for målingane ligg vedlagt. Merk at for luftlydisolasjon betyr høgare verdi betre lydisolasjon medan for trinnlydnivå betyr lågare verdi betre trinnlydisolasjon.

Tabell 4. Grenseverdier og måleverdier for feltmålt vekt normalisert luftlydisolasjon, R'_w

Målerapport nr.	Kjelderom	Mottakarrom	Måleretning	R'_w [dB] krav	R'_w [dB] målt
1	L10 - Stove/Kjøkken	L2 - Stove/Kjøkken	↓	≥ 55	62
2	L10 - Bad/WC	L2 - Soverom 1	↓	≥ 55	67*
3	L10 - Bad/WC	L2 - Bad/WC	↓	≥ 55	66
4	Trappegang (fellesareal)	L3 - Stove/Kjøkken	→	≥ 55	53
5	Trappegang (fellesareal)	L10 - Soverom 1	→	≥ 55	60

* Måling stoppa etter første målepunkt i mottakarrom grunna resultat klart over grenseverdi

Tabell 5 Grenseverdier og måleverdier for vekt feltmålt normalisert trinnlydnivå, $L'_{n,w}$

Målerapport nr.	Kjelderom	Mottakarrom	Måleretning	$L'_{n,w}$ [dB] krav	$L'_{n,w}$ [dB] målt
6	Trappegang (fellesareal)	L2 - Soverom 1	→	≤ 53	48
7	Trappegang (fellesareal)	L2 - Bad/WC	→	≤ 53	57
8	L10 Stove/Kjøkken	L2 - Stove/Kjøkken	↓	≤ 53	53
9	L10 Bad/WC	L2 - Soverom 1	↓	≤ 58	49
10	L10 Bad/WC	L2 - Bad/WC	↓	≤ 58	53
11	Trappegang (fellesareal)	L3 Stove/Kjøkken	→	≤ 53	50
12	Trappegang (fellesareal)	L10 Soverom 1	→	≤ 53	58
13	L20 Stove/Kjøkken	L15 Stove/Kjøkken	↓	≤ 53	37
14	L24 Tv-stove	L21 Stove/Kjøkken	↓	≤ 53	45

Tabell 6 Grenseverdier og måleverdier for støynivå frå tekniske installasjonar. Måleverdi er inkludert korreksjon for bakgrunnsstøy.

Målerapport nr.	Støykjelde	Målt støynivå i rom	$L_{p,AF,max}$ [dB], krav	$L_{p,AF,max}$ [dB], målt
-	Nedtrekk WC i L10 - Bad/WC	L2 - Soverom 1	≤ 32	(≤*) 30

*Analyse av målinga viser at maksimalt nivå frå nedtrekk WC sannsynlegvis ligg lågare enn måleresultatet. Av praktiske omsyn er det gjort forenklingar i målemetoden. Dette medfører at resultatet er noko konservativt med omsyn til grenseverdien.

Oppdragsgiver: Sameiet Follalsheia BB3
Oppdragsnr.: 52501369 Dokumentnr. AKU01

Kommentarar

Luftlydisolasjon mellom trappegang (fellesareal) og leilegheit

For målingane av luftlydisolasjon er det ei måling som ikkje tilfredsstiller kravet. Dette gjeld mellom trappegang (fellesareal) og stove/kjøkken i leilegheit nr. 3. Målinga er utført med leilegheitsdør mellom trappegang og entré, samt skyvedør mellom stove/kjøkken og entré i lukka posisjon. Kravet i NS 8175:2012 gjeld mellom trappegang og opphaldsrom. Leilegheitsdør var merka med lydkrav R'_w 40 dB i karmen. Sjølv om skyvedør ikkje er heilt tett er det forventa at løysinga vil ivareta kravet mellom trappegang og stove/kjøkken. Subjektivt inntrykk på staden var at lydisolasjonen mellom trappegang og entré var relativt låg, og lågare enn forventa ut frå dei oppgidda eigenskapane til døra. Det er dermed mistanke om at svakheiter ved montering av dør er årsak til at grenseverdien ikkje er ivareteke. Målekurva (målerapport nr. 4) indikerer at det kan vera utettheter. Dersom det er utettheter ved leilegheitsdøra kan det t.d. vera utettheter mellom dør og karm, eller mellom karm og vegg. For å undersøka forholdet nærare kan det gjerast ei måling mellom trappegang og entré.

Trinnlydisolasjon mellom trappegang (fellesareal) og leilegheit

Det er målt overskriding av grenseverdi for trinnlydnivå frå trappegang (fellesgang) to stader. Dette gjeld i 2. og 3. etasje i C-oppgangen. Trappegang er utført i flis, og måleresultata tyder på at trinnlyddemping ikkje er tilstrekkeleg til å ivareta kravet. I 3. etasje er det målt overskriding horisontalt mot næraste soverom (soverommet grensar ikkje mot gangen). Truleg kan det vera overskriding i fleire rom i denne etasjen. Det er noko betre måleresultat i 2. etasje, men også her er det målt overskriding inn til bad/WC (rommet grensar mot gangen). Det vart ikkje målt trinnlydnivå vertikalt frå trappegang.

Det vart kommentert av bebuarar at rekkverk i trapp/trappegang lagar ein syngande lyd, når den blir berørt eller sett i rørsle. Subjektivt inntrykk under målingane var at lyd frå rekkverk forplanta seg effektivt gjennom dekkekonstruksjonen. I soverom i 3. etasje var lyden godt høyrbar, og betre enn målt luftlydisolasjon mellom rommet og trappegangen skulle tilseie. Dersom det på eit tidspunkt vert gjort tiltak i trappegang tilrådest det å montera rekkverket på ein måte som reduserer stivheita i koplinga mot dekket.

Det er målt trinnlydnivå vertikalt 3 stader. Mellom L10 og L2 er måleverdien på grenseverdien (grenseverdi ivareteke). Øvrige stader er grenseverdien ivareteke med god margin.

Støy frå tekniske installasjonar

Det er målt støynivå frå tekniske installasjonar i soverom i 2. etasje. Her vart det målt støynivå frå nedtrekk av WC i etasjen over. Målt støynivå var under grenseverdi (grenseverdi ivareteke). Det vart også vurdert å måla støynivå frå heis i soverom i 3. etasje, men innleiande målingar viste at nivåa truleg var under grenseverdi.

Generelt

Målingane er stikkprøvar ulike stader i bygget. Der det er målt overskridingar er det sannsynleg at ein finn tilsvarande overskridingar andre stader med liknande byggt tekniske løysingar.

Oppdragsgiver: Sameiet Follalsheia BB3
Oppdragsnr.: 52501369 Dokumentnr. AKU01

Målemetode

Målingane blei gjennomført med utgangspunkt i NS-EN ISO 16283-1², NS-EN ISO 16283-2³ og NS-EN ISO 16032:2024⁴. Vekta lydreduksjonstal og trinnlydnivå blei berekna i samsvar med NS-EN ISO 717-1⁵ og NS-EN ISO 717-2⁶. Målingane er rapportert forenkla.

Målingane blei gjennomført av M.Sc. Erlend Bolstad 07.03.2025 med måleutstyr som gitt i Tabell 7.

Tabell 7. Måleutstyr med serienummer og kalibreringsdato

Utstyr	Merke	Type/modell	Serienummer	Kalibreringsdato
Lydmålar	Norsonic	NOR 145	14530533	10.12.2024
Mikrofon	Norsonic	NOR 1239	00076	04.12.2024
Forforsterkar	Norsonic	NOR 1209	24390	10.12.2024
Lydkalibrator	Norsonic	NOR 1255	125526917	12.12.2024
Høgtalar, heilkule	Norsonic	NOR 283	28314294	02.12.2024
Forsterkar	Norsonic	NOR 280	2804851	02.12.2024
Bankemaskin	Norsonic	NOR 277	2776564	12.12.2024

Måleusikkerheit

NS-EN ISO 12999-1:2020⁷ gir typiske verdiar for måleusikkerheit. Tabell 8 viser usikkerheita ved eittalsverdiar ved målesituasjonar i felt der

1. Målingane blir gjenteke av andre operatørar med anna utstyr
2. Målingane blir gjentekne med same operatør med same utstyr

Tabell 8 Standard usikkerheiter for eittalsverdiar i NS-EN ISO 12999:2020

Målestørleik	Situasjon 1	Situasjon 2
R'_w	0,9 dB	0,4 dB
$L'_{n,w}$	1,0 dB	0,5 dB

NS-EN ISO 16032:2024 gir ei måleusikkerheit på 0,8 dB for A-vekta ekvivalent støynivå, føresett ei konstant støykjelde med relativt flatt spekter og med 10 dB differanse til bakgrunnsstøynivået. Variasjonar i lydtryknivå vil auka usikkerheita, spesielt for maksimale lydtryknivå.

² Standard Norge, "NS-EN ISO 16283-1 Akustikk - Feltnåling av lydisolasjon i bygninger og av bygningsdeler. Del 1: Luftlydisolasjon", 2014.

³ Standard Norge, "NS-EN ISO 16283-2 Akustikk - Feltnåling av lydisolasjon i bygninger og av bygningsdeler. Del 2: Trinnlydisolasjon", 2020.

⁴ Standard Norge, "NS-EN ISO 16032:2024 Akustikk - Måling av lydtryknivå fra tekniske installasjoner eller aktiviteter i bygninger – Teknisk metode", 2020.

⁵ Standard Norge, "NS-EN ISO 717-1 Akustikk - Vurdering av lydisolasjon i bygninger og for bygningsdeler. Del 1: Luftlydisolasjon", 2020.

⁶ Standard Norge, "NS-EN ISO 717-2 Akustikk - Vurdering av lydisolasjon i bygninger og for bygningsdeler. Del 1: Trinnlydisolasjon", 2020.

⁷ Standard Norge, "NS-EN ISO 12999-1 Akustikk – Bestemmelse og bruk av måleusikkerhet i bygningsakustikk. Del 1: Lydisolasjon", 2020.

Notat

Oppdragsgiver: Sameiet Folldalsheia BB3
Oppdragsnr.: 52501369 Dokumentnr. AKU01

J01	2025-03-14	For bruk	Erlend Bolstad	Kjell Bijsterbosch	Erlend Bolstad
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Apparent sound reduction index according to ISO 16283-1

Field measurements of airborne sound insulation between rooms

Client: Sameiet Follalsheia BB3

Date of test: 2025-03-07

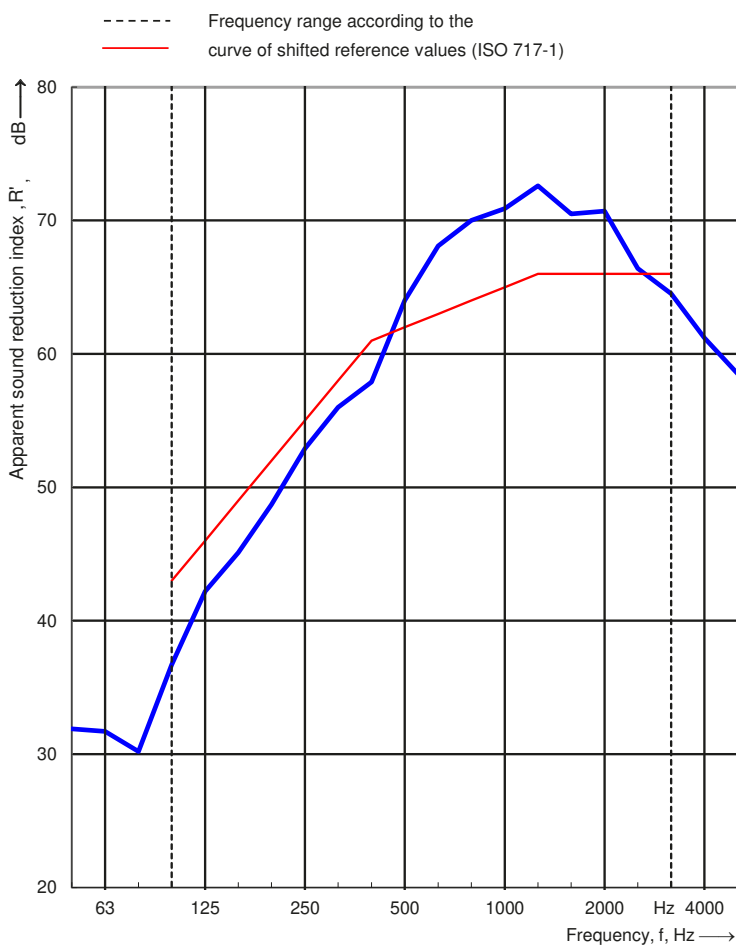
Description: Målt luftlydisolasjon mellom L10 Stue/Kjøkken og L2-Stue/Kjøkken

Area of common partition: 37,00 m²

Receiving room volume: 89 m³

Frequency f [Hz]	R' 1/3 octave [dB]
50	≥ 31,9
63	31,7
80	30,2
100	36,7
125	42,2
160	45,1
200	48,7
250	52,9
315	56,0
400	57,9
500	64,0
630	68,1
800	70,0
1000	70,9
1250	72,6
1600	70,5
2000	70,7
2500	66,4
3150	64,5
4000	61,2
5000	58,5

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-1

R'_w (C;C_{tr}) = 62 (-2 ; -8) dB

Evaluation based on field measurement results obtained in one-third-octave bands by an engineering method.

C₅₀₋₃₁₅₀ = -4 dB C₅₀₋₅₀₀₀ = -4 dB C₁₀₀₋₅₀₀₀ = -2 dB

C_{tr,50-3150} = -14 dB C_{tr,50-5000} = -14 dB C_{tr,100-5000} = -8 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report:

1

Date: 2025-03-14

Signature:

Erlend Bolstad

Apparent sound reduction index according to ISO 16283-1

Field measurements of airborne sound insulation between rooms

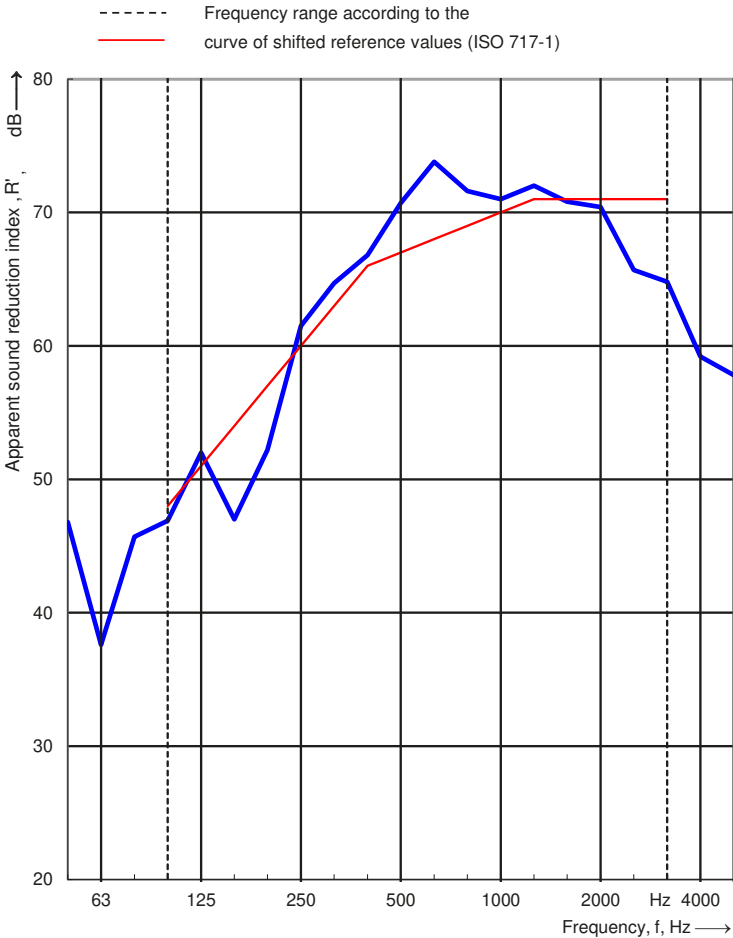
Client: Sameiet Follalsheia BB3 Date of test: 2025-03-07
Description: Målt luftlydisolasjon mellom L10 Bad/WC og L2-Soverom 1

Area of common partition: 10,00 m²

Receiving room volume: 32 m³

Frequency f [Hz]	R' 1/3 octave [dB]
50	≥ 46,8
63	37,6
80	45,7
100	46,9
125	52,0
160	47,0
200	52,2
250	61,5
315	64,7
400	66,8
500	70,7
630	73,8
800	71,6
1000	71,0
1250	72,0
1600	70,8
2000	70,4
2500	65,7
3150	64,8
4000	59,2
5000	57,8

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-1		
R'_w	$(C;C_{tr}) = 67$	$(-2; -6)$ dB
Evaluation based on field measurement results obtained in one-third-octave bands by an engineering method.		
$C_{50-3150} = -3$ dB	$C_{50-5000} = -5$ dB	$C_{100-5000} = -4$ dB
$C_{tr,50-3150} = -10$ dB	$C_{tr,50-5000} = -10$ dB	$C_{tr,100-5000} = -7$ dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS
No. of test report: 2
Date: 2025-03-14 Signature: Erlend Bolstad

Apparent sound reduction index according to ISO 16283-1

Field measurements of airborne sound insulation between rooms

Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt luftlydisolasjon mellom L10-Bad/WC og L2-Bad/WC

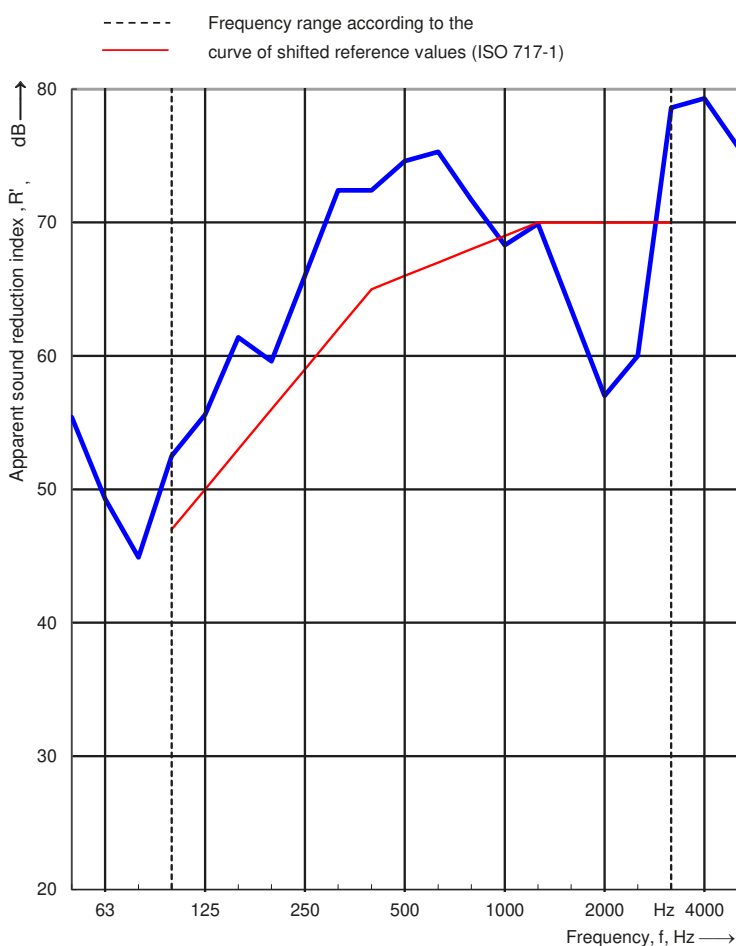
Date of test: 2025-03-07

Area of common partition: 10,00 m²

Receiving room volume: 13 m³

Frequency f [Hz]	R' 1/3 octave [dB]
50	≥ 55,4
63	49,3
80	44,9
100	52,5
125	55,6
160	61,4
200	59,6
250	66,0
315	72,4
400	72,4
500	74,6
630	75,3
800	71,7
1000	68,3
1250	69,9
1600	63,5
2000	57,0
2500	60,0
3150	78,6
4000	79,3
5000	75,7

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-1

$R'_w (C; C_{tr}) = 66 (-3 ; -2) \text{ dB}$

Evaluation based on field measurement results obtained in one-third-octave bands by an engineering method.

$C_{50-3150} = -3 \text{ dB}$ $C_{50-5000} = -2 \text{ dB}$ $C_{100-5000} = -2 \text{ dB}$

$C_{tr,50-3150} = -5 \text{ dB}$ $C_{tr,50-5000} = -5 \text{ dB}$ $C_{tr,100-5000} = -2 \text{ dB}$

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 3

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Apparent sound reduction index according to ISO 16283-1

Field measurements of airborne sound insulation between rooms

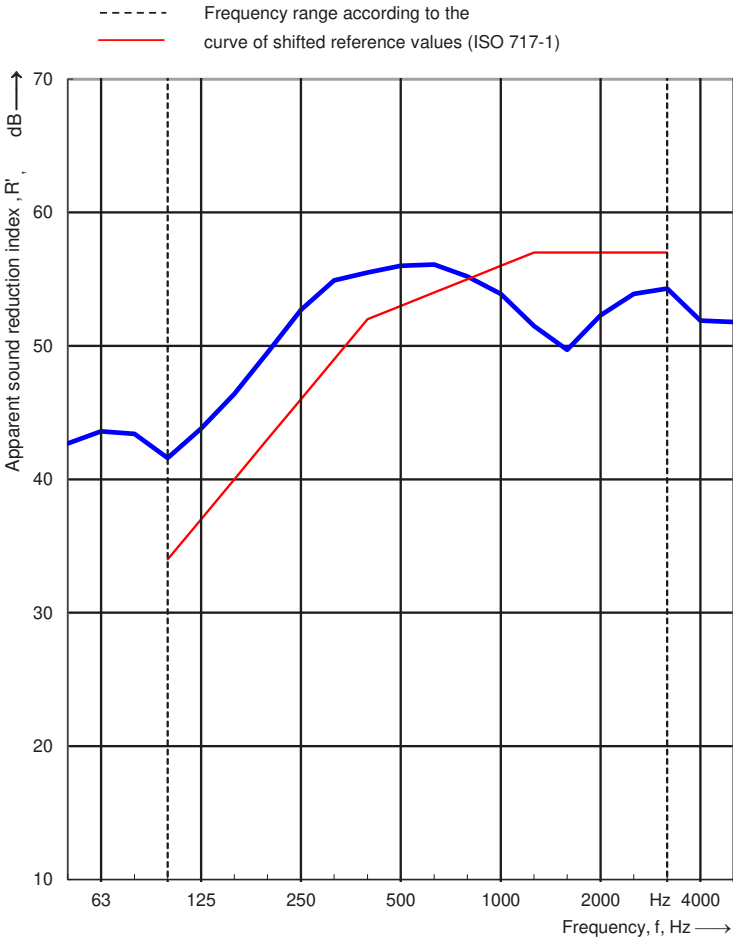
Client: Sameiet Follalsheia BB3 Date of test: 2025-03-07
Description: Målt luftlydisolasjon mellom trappegang (fellesareal) og L3-Stue/Kjøkken

Area of common partition: 10,00 m²

Receiving room volume: 77 m³

Frequency f [Hz]	R' 1/3 octave [dB]
50	≥ 42,7
63	≥ 43,6
80	43,4
100	41,6
125	43,8
160	46,4
200	49,5
250	52,7
315	54,9
400	55,5
500	56,0
630	56,1
800	55,2
1000	53,9
1250	51,5
1600	49,7
2000	52,3
2500	53,9
3150	54,3
4000	51,9
5000	51,8

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-1	
$R'_w (C;C_{tr}) = 53 (0 ; -1)$ dB	$C_{50-3150} = 0$ dB $C_{50-5000} = -1$ dB $C_{100-5000} = -1$ dB
Evaluation based on field measurement results obtained in one-third-octave bands by an engineering method.	$C_{tr,50-3150} = -1$ dB $C_{tr,50-5000} = -2$ dB $C_{tr,100-5000} = -1$ dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS
No. of test report: 4
Date: 2025-03-14 Signature: Erlend Bolstad

Apparent sound reduction index according to ISO 16283-1

Field measurements of airborne sound insulation between rooms

Client: Sameiet Follalsheia BB3

Date of test: 2025-03-07

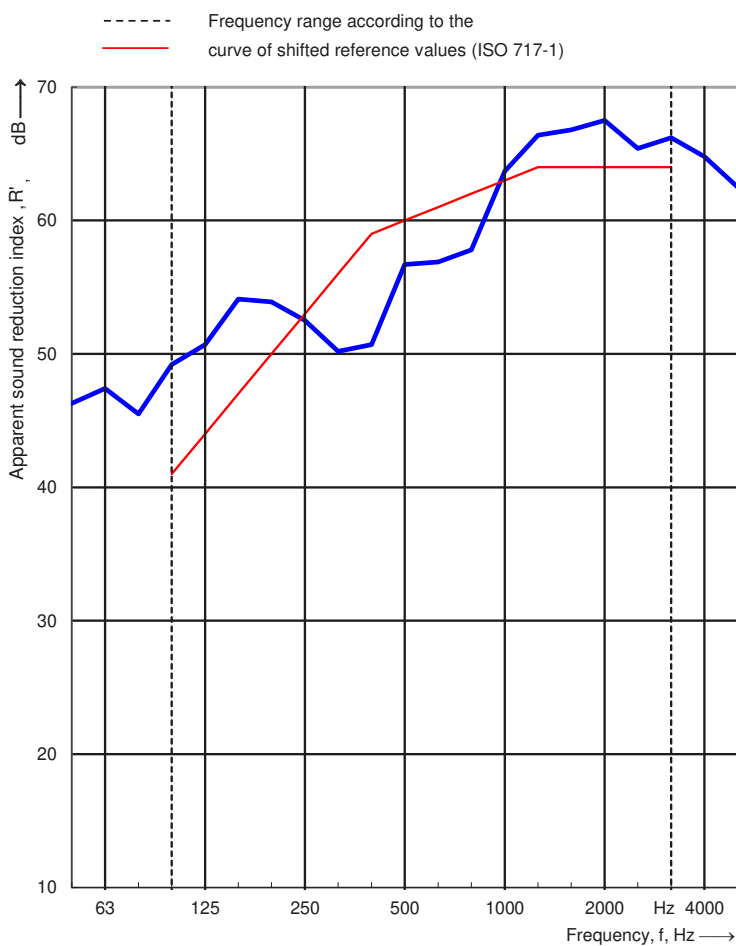
Description: Målt luftlydisolasjon mellom trappegang (fellesareal) og L10-Soverom 1

Area of common partition: 10,00 m²

Receiving room volume: 35 m³

Frequency f [Hz]	R' 1/3 octave [dB]
50	≥ 46,3
63	47,4
80	45,5
100	49,2
125	50,7
160	54,1
200	53,9
250	52,5
315	50,2
400	50,7
500	56,7
630	56,9
800	57,8
1000	63,7
1250	66,4
1600	66,8
2000	67,5
2500	65,4
3150	66,2
4000	64,8
5000	62,5

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-1

R'_w (C;C_{tr}) = 60 (-1 ; -3) dB

Evaluation based on field measurement results obtained in one-third-octave bands by an engineering method.

$C_{50-3150} = -1$ dB $C_{50-5000} = 0$ dB $C_{100-5000} = 0$ dB

$C_{tr,50-3150} = -4$ dB $C_{tr,50-5000} = -4$ dB $C_{tr,100-5000} = -3$ dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 5

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L2-Soverom 1 fra trappegang (fellesareal)

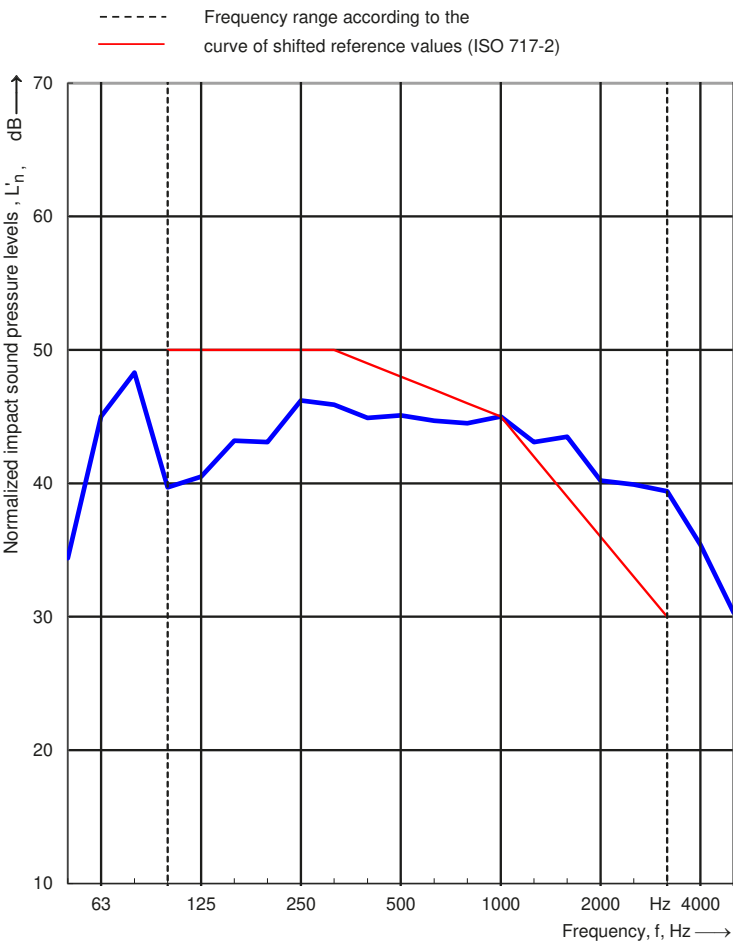
Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

32 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	≤ 34,4
63	45,0
80	48,3
100	39,7
125	40,5
160	43,2
200	43,1
250	46,2
315	45,9
400	44,9
500	45,1
630	44,7
800	44,5
1000	45,0
1250	43,1
1600	43,5
2000	40,2
2500	39,9
3150	39,4
4000	35,4
5000	30,3

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 48 (-7) dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

C_{i,50-2500} = -6 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 6

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

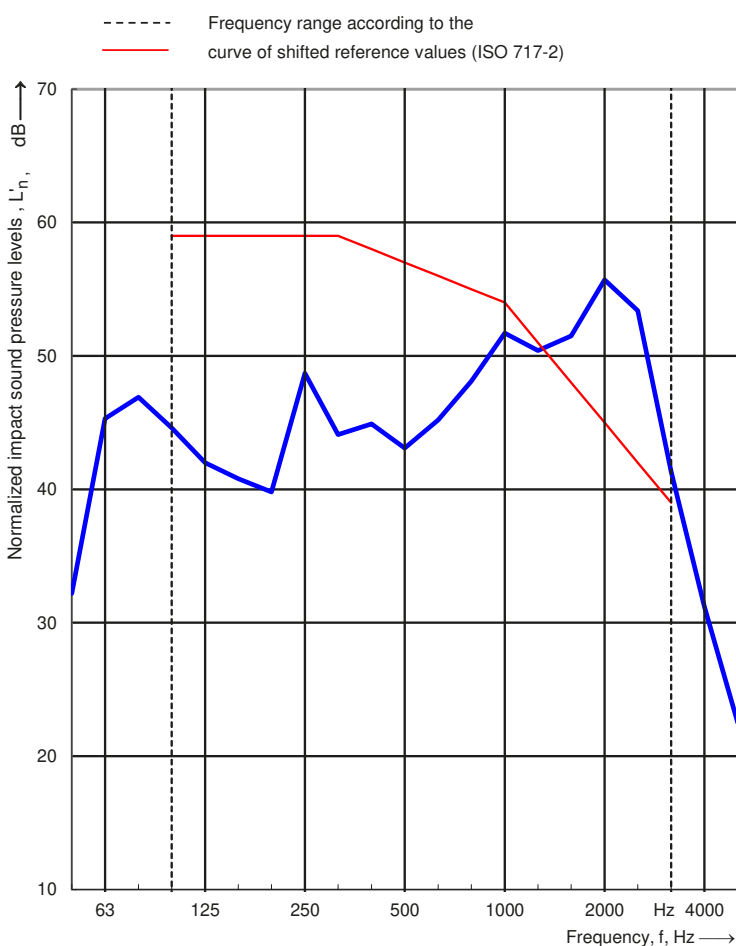
Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L2-Bad/WC fra trappegang (fellesareal)

Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

13 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	32,2
63	45,3
80	46,9
100	44,6
125	42,0
160	40,8
200	39,8
250	48,7
315	44,1
400	44,9
500	43,1
630	45,2
800	48,1
1000	51,7
1250	50,4
1600	51,5
2000	55,7
2500	53,4
3150	41,3
4000	31,2
5000	22,5



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 57 (-11) dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

C_{i,50-2500} = -11 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report:

7

Date: 2025-03-14

Signature:

Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

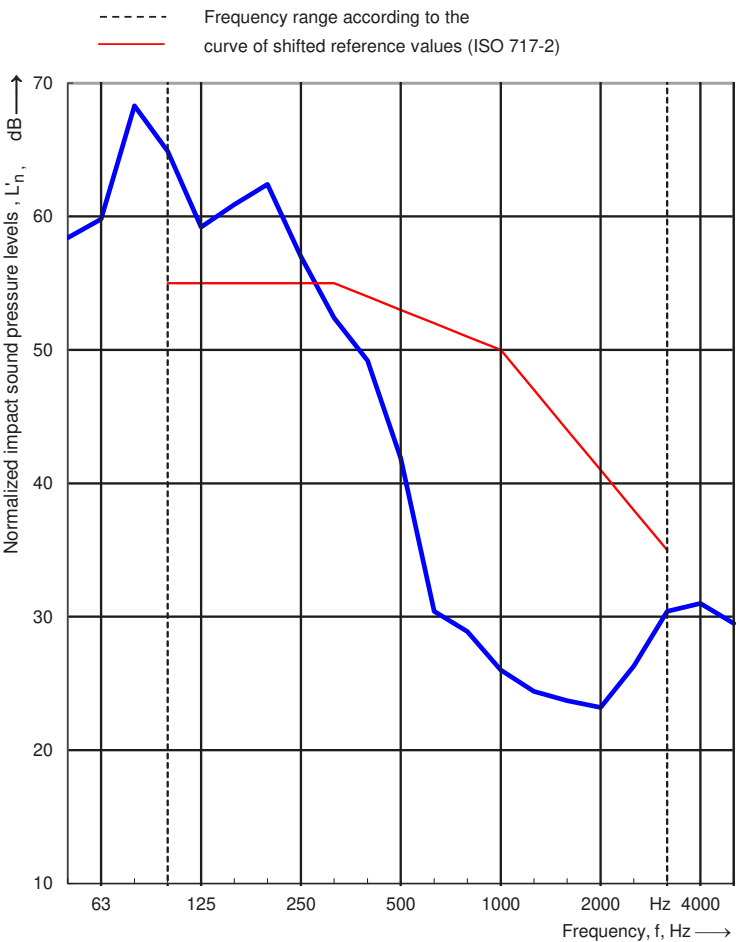
Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L2-Stue/Kjøkken fra L10-Stue/Kjøkken

Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

89 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	58,4
63	59,8
80	68,3
100	64,9
125	59,2
160	60,9
200	62,4
250	57,0
315	52,4
400	49,2
500	41,9
630	30,4
800	28,9
1000	26,0
1250	24,4
1600	23,7
2000	23,2
2500	26,3
3150	30,4
4000	31,0
5000	29,5



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 53 (1) dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

C_{1,50-2500} = 4 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 8

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

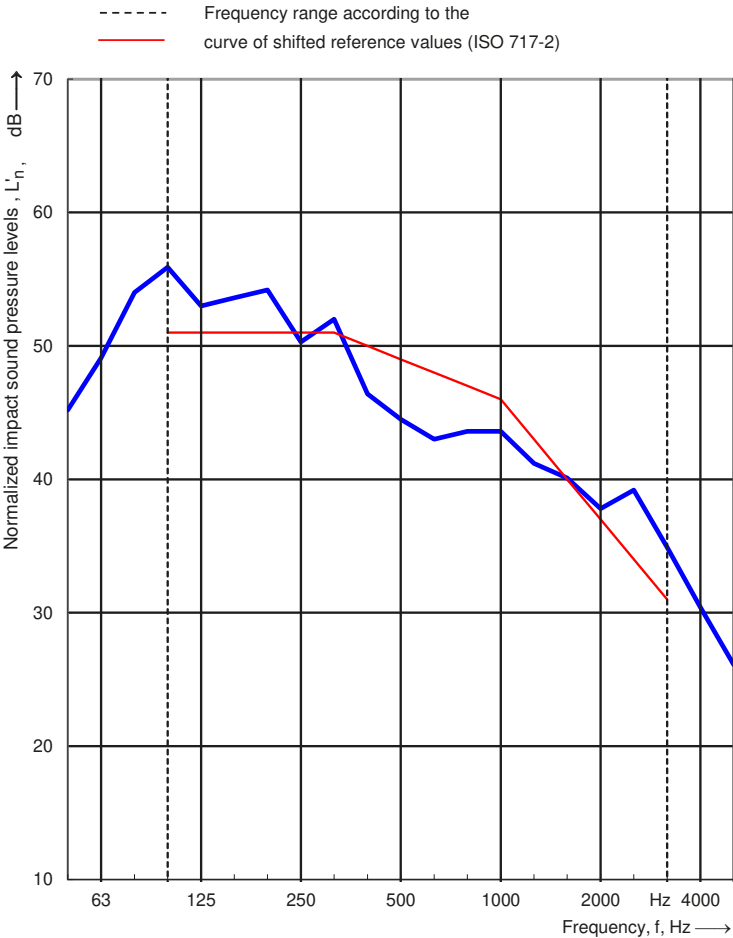
Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L2-Soverom 1 fra L10-Bad/WC

Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

32 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	45,2
63	49,1
80	54,0
100	55,9
125	53,0
160	53,6
200	54,2
250	50,3
315	52,0
400	46,4
500	44,5
630	43,0
800	43,6
1000	43,6
1250	41,2
1600	40,1
2000	37,8
2500	39,2
3150	34,9
4000	30,4
5000	26,1



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 49 (-2) dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

C_{1,50-2500} = -1 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 9

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

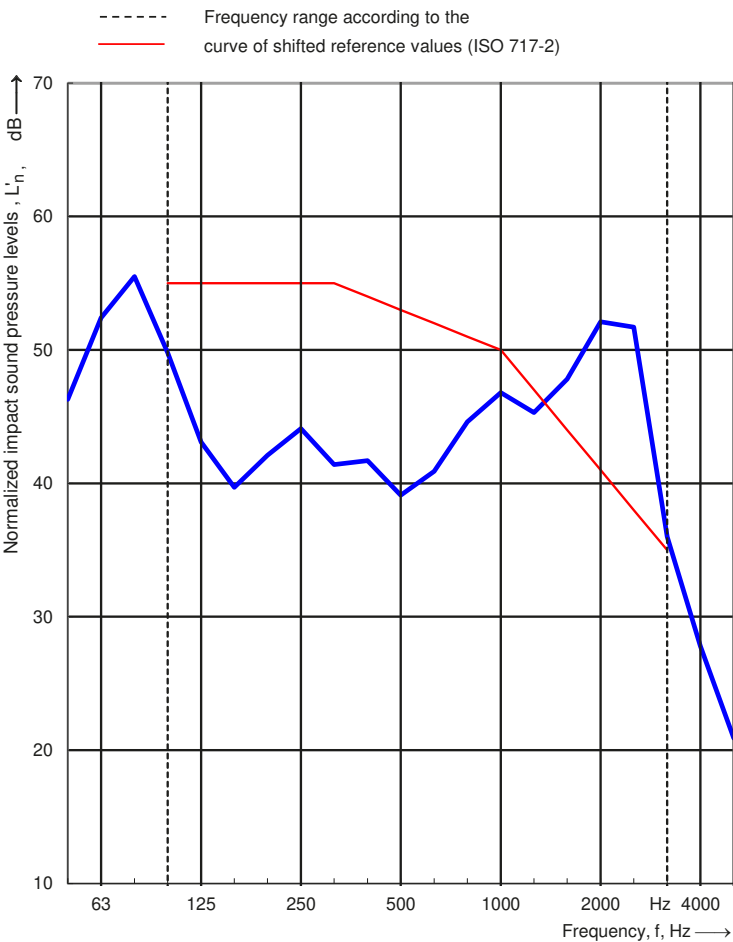
Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L2-Bad/WC fra L10-Bad/WC

Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

13 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	46,3
63	52,4
80	55,5
100	49,8
125	43,1
160	39,7
200	42,1
250	44,1
315	41,4
400	41,7
500	39,1
630	40,9
800	44,6
1000	46,8
1250	45,3
1600	47,8
2000	52,1
2500	51,7
3150	36,0
4000	27,8
5000	20,9



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 53 (-10) dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

C_{1,50-2500} = -7 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 10

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L3-Stue/Kjøkken fra trappegang (fellesareal)

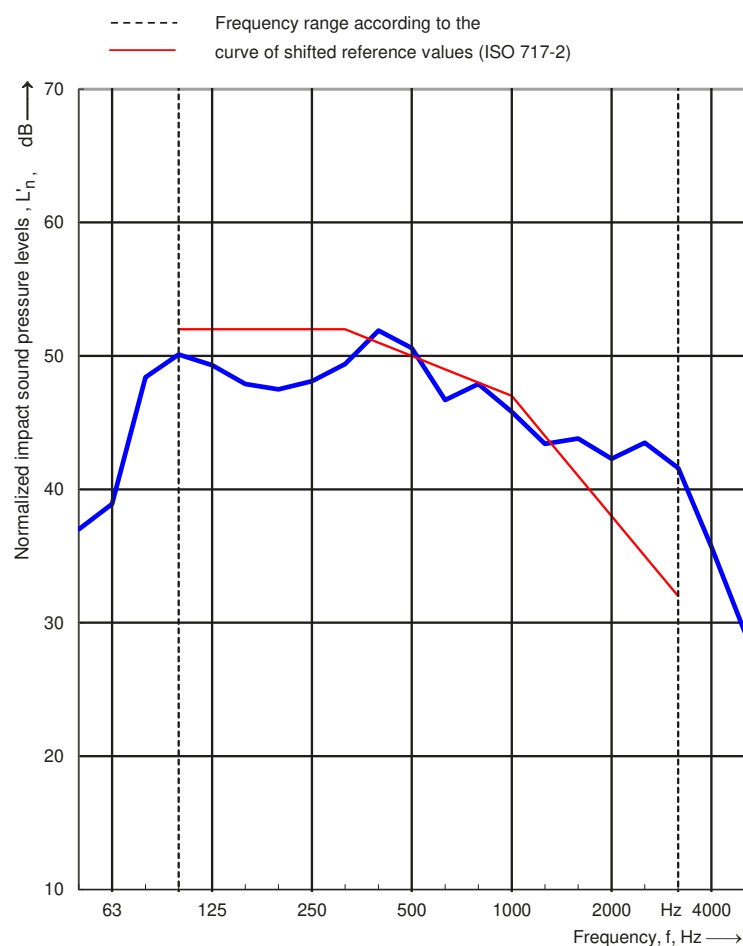
Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

77 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	≤ 37,0
63	38,9
80	48,4
100	50,1
125	49,3
160	47,9
200	47,5
250	48,1
315	49,4
400	51,9
500	50,6
630	46,7
800	47,9
1000	45,8
1250	43,4
1600	43,8
2000	42,3
2500	43,5
3150	41,6
4000	35,7
5000	29,3

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 50 (-5) dB

C_{1,50-2500} = -5 dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 11

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

Client: Sameiet Follalsheia BB3

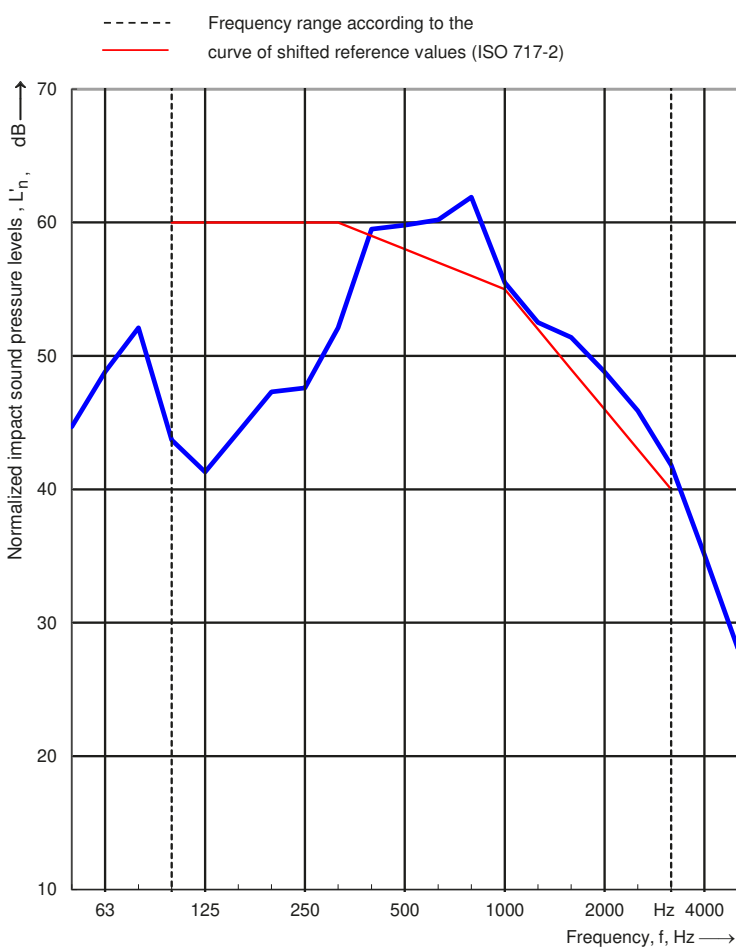
Date of test: 2025-03-07

Description: Målt trinnlydnivå i L10-Soverom 1 fra trappegang (fellesareal)

Receiving room volume:

35 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	44,7
63	48,8
80	52,1
100	43,7
125	41,3
160	44,3
200	47,3
250	47,6
315	52,1
400	59,5
500	59,8
630	60,2
800	61,9
1000	55,5
1250	52,5
1600	51,4
2000	48,8
2500	45,9
3150	41,8
4000	35,1
5000	28,1



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 58 (-6) dB

C_{1,50-2500} = -5 dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 12

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

Client: Sameiet Follalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L15-Stue/Kjøkken fra L20-Stue/Kjøkken

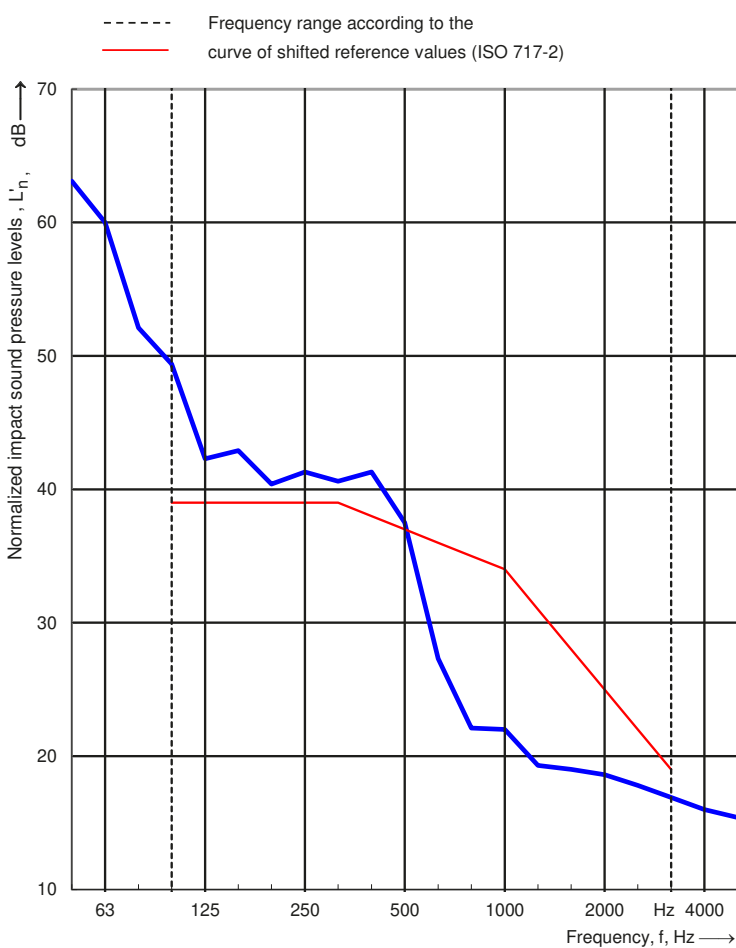
Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

69 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	63,1
63	60,0
80	52,1
100	49,4
125	42,3
160	42,9
200	40,4
250	41,3
315	40,6
400	41,3
500	37,5
630	27,3
800	22,1
1000	≤ 22,0
1250	≤ 19,3
1600	≤ 19,0
2000	≤ 18,6
2500	≤ 17,8
3150	≤ 16,9
4000	≤ 16,0
5000	≤ 15,4

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C₁) = 37 (1) dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

C_{1,50-2500} = 13 dB

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 13

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad

Normalized impact sound pressure levels according to ISO 16283-2

Field measurements of impact sound insulation of floors

Client: Sameiet Folldalsheia BB3
Description: Målt trinnlydnivå i L21-Stue/Kjøkken fra L24-Tv-stue

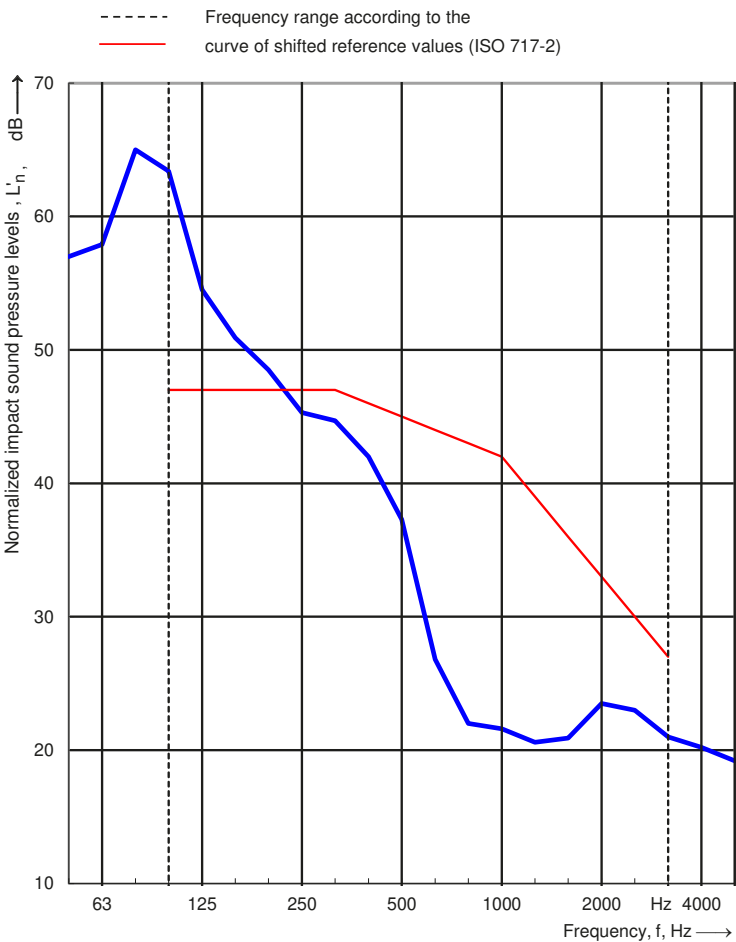
Date of test: 2025-03-07

Receiving room volume:

72 m³

Frequency f [Hz]	L' _n 1/3 octave [dB]
50	57,0
63	57,9
80	65,0
100	63,4
125	54,5
160	50,9
200	48,5
250	45,3
315	44,7
400	42,0
500	37,3
630	26,8
800	22,0
1000	≤ 21,6
1250	≤ 20,6
1600	20,9
2000	≤ 23,5
2500	≤ 23,0
3150	≤ 21,0
4000	≤ 20,2
5000	≤ 19,2

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-2

L'_{n,w} (C_i) = 45 (4) dB

C_{1,50-2500} = 8 dB

Evaluation based on field measurement results obtained
in one-third-octave bands by an engineering method.

Name of test institute: Norconsult Norge AS

No. of test report: 14

Date: 2025-03-14

Signature: Erlend Bolstad



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 16.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4601 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 512 Seksjonsnr.: 2

Adresse: Follidsheia 21C, 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.
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.: 1506250195 . Vår ref.: 0962-1-02

Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Folldalsheia Bb3
Organisasjonsnr: 831397012
Seksjonseier: Carlsen, Oddvin
Medeier: Trædal, Andreas
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Folldalsheia 21 C, 5239 RÅDAL
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 120
Bnr. 512

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. Kontakthinformatjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisennummer 8689191.
- 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.

Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass, eventuelt salg av kun p-plass, må dette fremgå av eierskiftemelding. Driftskostnader garasje kommer som egen kategori på felleskostnadene. Det påløper administrasjonsgebyr fra OBOS for å overføre p-plassen til ny eier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 355,00,-

Herav:

TV/bredbånd
Felleskostnader

Pr. dags dato
495,00
1 860,00

Evt. fremtidig endring:
640,00 fra 01.11.2025

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:	53,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	7 437,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Jarle Hamre pr. e-post

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: folldalsheia-bb3@styrommet.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 120/512/0/0
Utlistet 16. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6364929429	Grunneiendom	0	Ja	2 036,4 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 utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16540000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHEIA 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	3020 - Naturområde - grønnstruktur	< 0,1 % (0,1 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 % (0,1 m²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del 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	-
50100000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3	-
17200000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2	3	200108861
17200001	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALSHEIA	3	200705983
47000000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
70490000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA	10	201914985
62100000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59-73, NORDÅS, STORHEIA VEST	3	190000569

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. september 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 120/512/0/0

Adresse: Folldalsheia 21C m.fl.

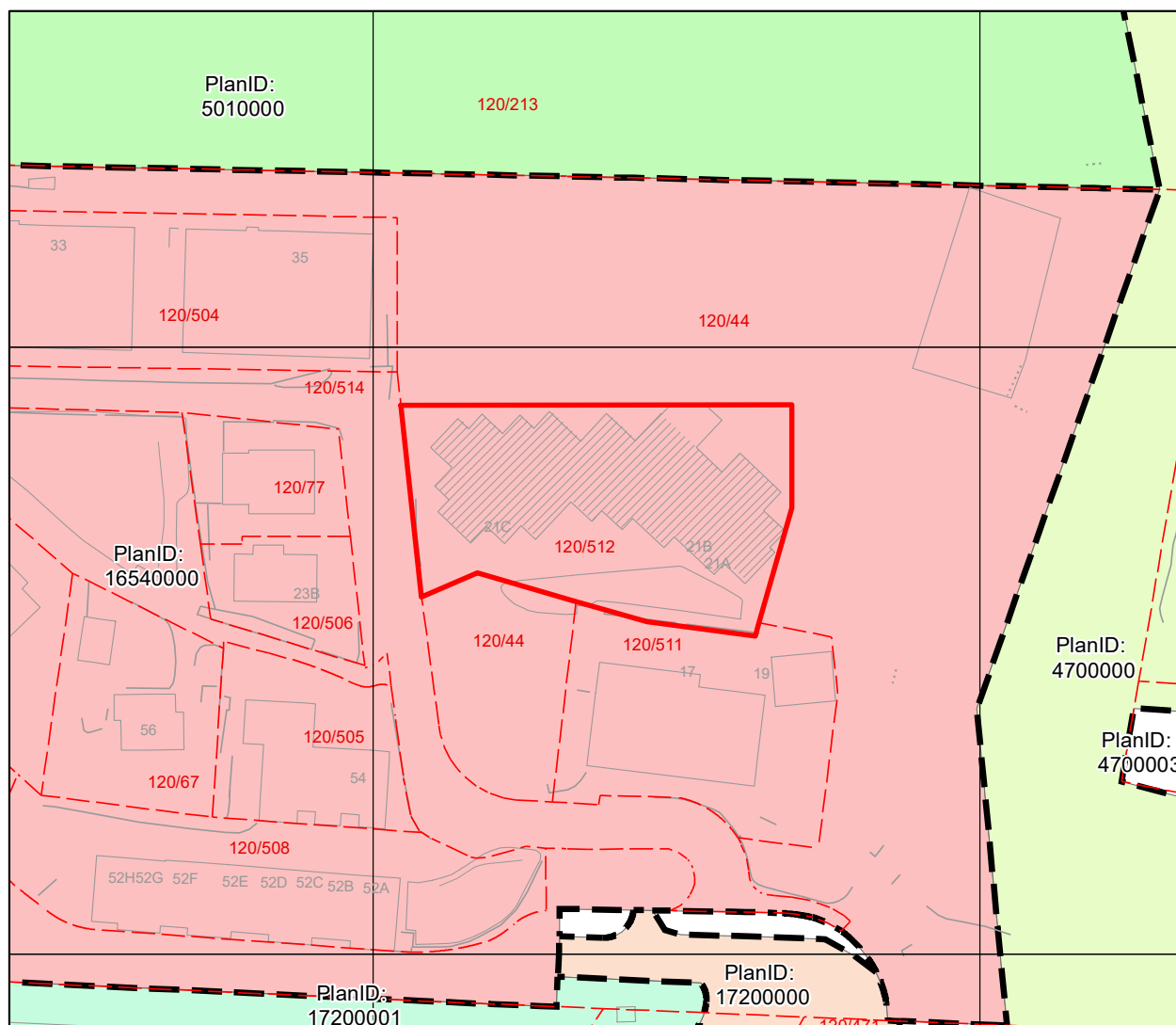


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16540000

 Eiendomsmarkering



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 - Frisikttlinje
-  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
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  FRIOMRÅDER
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  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 - Kjørevei
-  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

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.09.2025

Arealplan-ID: 65270000

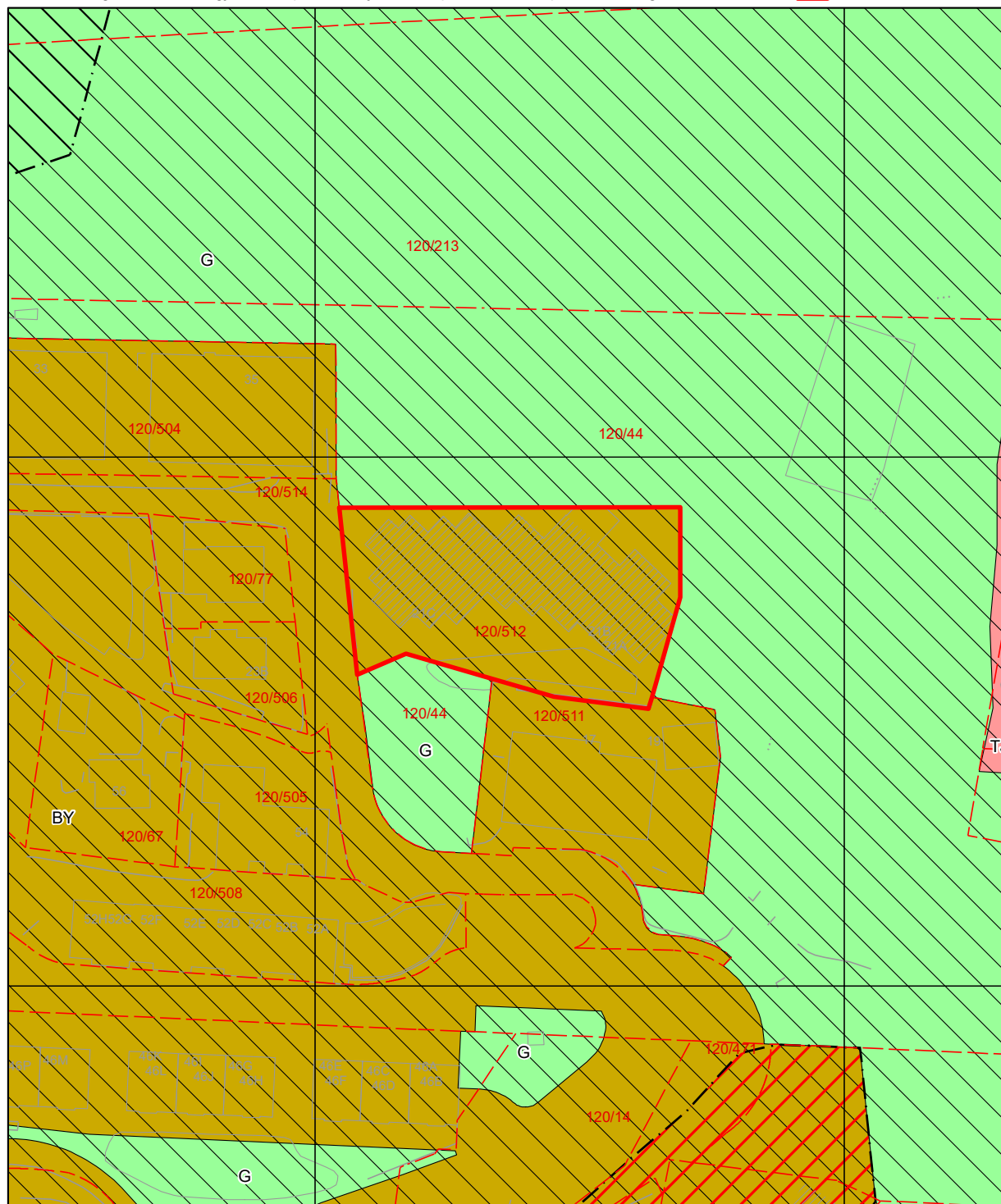
Gnr/Bnr/Fnr: 120/512/0/0

Adresse: Folldalsheia 21C m.fl.



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

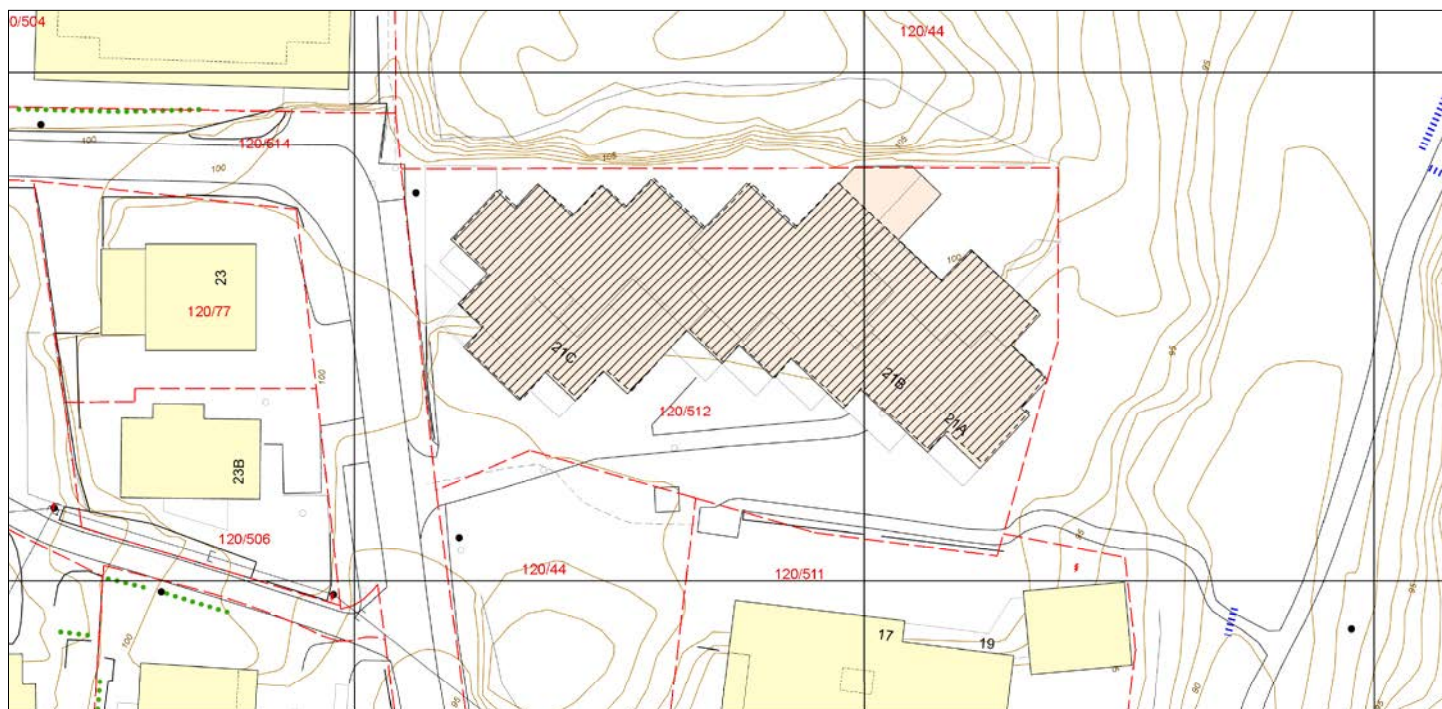
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 16.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/512/0/2

Adresse: Follalsheia 21C, 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	

Protokoll- ekstraordinært årsmøte

Sameiet Folldalsheia BB3

Torsdag 27. april 2023 klokken 17.00
Sted/adresse: Søråshøgda skole, Søråshøgda 301

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder: Helge Minge valgt
- B) Godkjenning av stemmeberettigede: 11 stemmeberettigede seksjonseiere tilstede. I tillegg til 2 fremtidige seksjonseiere uten stemmerett. Godkjent
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen.

Følgende valgt:

- a. Referent: Helge Minge
- b. Protokollunderskrivere: Bjørn Glesnes og Joachim Raa

- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: Godkjent

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter ble tatt til etterretning

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Orientering om forslag til budsjett og felleskostnader ble tatt til etterretning

4. VALG AV REVISOR

Forslag om at Revisorgruppen Hordaland as velges som sameiets revisor ble godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende ble valgt:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| A) Styreleder: | Markus Kåstad Hundven |
| B) 2 styremedlemmer | Tarek Olav Bahrwy |
| | Tor Andre Skar |

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| C) Evt. valg av 2 varamedlemmer | Ikke valgt varamedlemmer |
|---------------------------------|--------------------------|

Møtet avsluttet kl 17.45

Helge Minge /s/
Møteleder

Bjørn Glesnes /s/
Protokollunderskriver

Joachim Raa /s/
Protokollunderskriver

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Follidalsheia BB3
avholdes

Torsdag 27. april 2023 klokken 17.00
Sted/adresse: Søråshøgda skole, Søråshøgda 301

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. VALG AV REVISOR

Forslag: Revisorgruppen Hordaland as velges som sameiets revisor

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer
- C) Evt. valg av 2 varamedlemmer

Bergen, 20.04.2023
OBOS Eiendomsforvaltning as

Helge Minge

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierne har rett til å møte ved fullmektig. Utbygger kan gi fremtidige eiere fullmakt til å stemme i møtet for den seksjonen de skal bli eier av

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FOLLDALEIA BB3

Organisasjonsnummer: 831397012

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Tors vei 9, Fana IL Fotball.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak:

Helge Minge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Helge Minge. Som protokollvitner ble Andreas Trædal

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Hamre

Følgende stilte til valg:

Jarle Hamre

Roy Kenneth Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Birte Oppedal

Frode Skarstein

Frode Skarstein for 2 år. Birte Oppedal for 1 år

Følgende stilte til valg:

Einar J Molvik

Birte Oppedal

Frode Skarstein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Markus Hundven

Følgende stilte til valg:

Markus Hundven

8. Fellesterrase

Fremmet av: Frode Skarstein

Lett diskusjon rundt bruk og mulig videre «utvikling»

Forslag til vedtak:

Dersom interesse, sette ned en liten arbeidsgruppe med oppgave å se på forskjellige alternativer

✓ Vedtatt.

9. Sommerfest

Fremmet av: Frode Skarstein

Arrangere sommerfest

Forslag til vedtak:

Sommerfest vedtas og festkomite utpekes

✓ Vedtatt.

10. Parkering av biler på grøntarealet foran inngang til 21C.

Fremmet av: Einar Johan Molvik

Foran inngang til 21C er grøntarealet misbrukt til parkering. Arealet som det parkeres på fremstår ustelt. Det skulle vært gjort tiltak som hindret biler fra å kjøre ut på grøntarealet, for eksempel med blomsterkasser.

I den senere tid har nabosameiet 17/19 flere ganger benyttet grøntarealet og plassen foran 21C til av- og pålessing med vare og flyttebiler. Det er også blitt en økende trafikk med personbiler som benytter grøntarealet og plassen vår til kortvarig parkering. Det er vel nok biltrafikk fra vårt eget sameie. At nabosameiet bruker bruker parkerer på grøntarealet og plassen vår er også en god grunn til å hindre biler i å parkere her.

Forslag til vedtak:

Ønsker avstemning på om vi skal iverksette tiltak for å hindre biler i å parkere på grøntarealet foran inngang til 21C.

✓ Vedtatt.

11. Merking av parkeringsplasser i garasje

Fremmet av: Einar Johan Molvik

Alle parkeringsplassene burde vært merket med plassnummer og seksjonsnummer. De fleste har fast parkeringsplass kjøpt og betalt.

Noen plasser er ikke solgt og eid av Trident, pluss 2 HC plasser som kan

benyttes gratis av hvem som helst. For å få oversikt og kontroll på parkeringen

bør plassene merkes.

Forslag til vedtak:

Ønsker avstemning om merking av parkeringsplasser i garasje med plassnummer og seksjonsnummer.

✓ Vedtatt.

12. Parkering

Fremmet av: Roy Kenneth Hansen

Utendørs. Parkering til husvegg nektes, likeledes på plen og tilførselsvei til innganger/område/lekeplass mm. Dette innebærer at en ikke tillater noen parkering i fellesområdet ute. Det bør settes opp skilt og vurderes avtale med parkeringsvaktordning Vestpark m.fl.

Parkering på fellesområdene er til hinder for utrykningskjøretøy. Parkering til husvegg og ved inngangsparti er til ulempe og irritasjon for beboerne. Til hinder ved brøyting etc. Dessuten en potensiell fare ved bilbrann. Obligatoriske vurderinger av sikkerhet og farer skal vurderes. Styret kan ikke tillate at dagens ordning med fri parkering fortsetter. Det bør fattes et vedtak som gjelder parkering. Beboere må unntas fra å bli solidarisk ansvarlig for kostnader ved ulykker som kan oppstå. Ansvarer må over på dem som parkerer ulovlig og potensielt forårsaker skade, herunder farer for ulykker for mennesker/barn ved påkjørsel, bilbrann etc. Det er ikke uten grunn at garasjen er anlagt etter forskriftskrav tek-17 med sprinkleranlegg og brannceller.

2. Gjesteparking/handicap-plasser i garasje er til gjester. Beboere som har gjester som benytter tilgjengelige gjestepark i garasje legger parkeringsbevis synlig v/fortrute. Dette kan være lapper som borettslaget trykker opp og deler ut til beboerne.

Advarsel om borttauing/bot bør således være varslet sanksjon.

Jeg ser åpenbart problemstilling at det er mangel på parkeringsplasser, men dette har ikke vært ukjent ved kjøp av bolig. Området er regulert til bolig og friområder for beboerne. Parkering er nedprioritert. Det er nærhet til kollektivløsninger.

Jeg håper vi kan se at det dannes et vedtak i en eller annen ordning , i sakens anledning.

Forslag til vedtak:

- Parkering i fellesarealer utendørs forbys for beboere og gjester.
- Gjesteplasser i garasje er til gjester og ikke fastboende. Ordning med parkeringslapp med navn på beboer som har besøk

Vedtatt. Del 1: Parkering utendørs: Forslaget falt.

✓ Del 2: Gjesteplasser i forbeholdes gjester. Vedtatt

Tillegg: Gjesteplasser ute og i garasje kan benyttes av beboere mellom kl 21.00-09.00. Vedtatt

13. Utelys langs gangvei til oppgang 21A og 21B.

Fremmet av: Einar Johan Molvik

Langs gangvei til oppgang 21A og 21B er det mangel på utelys. Særlig vinterstid er dette merkbart. På salgsprospektet til Trident er det inntegnet utelys langs gangveien. Hvorvidt utelys skulle vært inkludert i prisen for ferdigstillelse av prosjektet er et spørsmål. I hvert er det behov for utelys langs gangveien.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

14. Årsmøtet avsluttet med kort informasjonsrunde

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

 Vedtatt. Kun orientering

Møteleder: Helge Minge /s/

Protokollvitne: Andreas Trædal /S/



Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

CATHRINE LIND
BJØRNEVEGEN 40B H0101
5236 RÅDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 120 Bnr 512 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Folldalsheia 21C, 5239 RÅDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 203 204
Som sekundærbolig:	kr 4 812 815

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 962

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FOLLDALSHEIA BB3

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Tors vei 9, Fana IL Fotball.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fellesterrase
9. Sommerfest
10. Parkering av biler på grøntarealet foran inngang til 21C.
11. Merking av parkeringsplasser i garasje
12. Parkering
13. Utelys langs gangvei til oppgang 21A og 21B.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FOLLDALSHEIA BB3

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

Styret foreslår Helge Minge fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0962 Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf

2. 0962 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Johan Molvik
- Roy Kenneth Hansen
 - Jobbe for et godt fellesskap og utvikling av fellesarealer, rutiner og reglerj
 - Har tidligere styreerfaring

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Skarstein
- Jarle Hamre
 - Handlekraftig og liker å få prosjekter gjennomført.
- Roy Kenneth Hansen
 - Jobbe for et godt fellesskap og utvikling av fellesarealer, rutiner og reglerj
 - Har tidligere styreerfaring

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roy Kenneth Hansen
 - Jobbe for et godt fellesskap og utvikling av fellesarealer, rutiner og reglerj
 - Har tidligere styreerfaring

Sak 8

Fellesterrase

Forslag fremmet av:

Frode Skarstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lett diskusjon rundt bruk og mulig videre «utvikling»

Forslag til vedtak

Dersom interesse, sette ned en liten arbeidsgruppe med oppgave å se på forskjellige alternativer

Sak 9

Sommerfest

Forslag fremmet av:

Frode Skarstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arrangere sommerfest

Forslag til vedtak

Sommerfest vedtas og festkomite utpekes

Sak 10

Parkering av biler på grøntarealet foran inngang til 21C.

Forslag fremmet av:

Einar Johan Molvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foran inngang til 21C er grøntarealet misbrukt til parkering. Arealet som det parkeres på fremstår ustelt. Det skulle vært gjort tiltak som hindret biler fra å kjøre ut på grøntarealet, for eksempel med blomsterkasser.

I den senere tid har nabosameiet 17/19 flere ganger benyttet grøntarealet og plassen foran 21C til av- og pålessing med vare og flyttebiler. Det er også blitt en økende trafikk med personbiler som benytter grøntarealet og plassen vår til kortvarig parkering. Det er vel nok biltrafikk fra vårt eget sameie. At nabosameiet bruker bruker parkerer på grøntarealet og plassen vår er også en god grunn til å hindre biler i å parkere her.

Forslag til vedtak

Ønsker avstemning på om vi skal iverksette tiltak for å hindre biler i å parkere på grøntarealet foran inngang til 21C.

Sak 11

Merking av parkeringsplasser i garasje

Forslag fremmet av:

Einar Johan Molvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle parkeringsplassene burde vært merket med plassnummer og seksjonsnummer. De fleste har fast parkeringsplass kjøpt og betalt.

Noen plasser er ikke solgt og eid av Trident, pluss 2 HC plasser som kan

benyttes gratis av hvem som helst. For å få oversikt og kontroll på parkeringen

bør plassene merkes.

Forslag til vedtak

Ønsker avstemning om merking av parkeringsplasser i garasje med plassnummer og seksjonsnummer.

Sak 12

Parkering

Forslag fremmet av:

Roy Kenneth Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utendørs. Parkering til husvegg nektes, likeledes på plen og tilførselsvei til innganger/område/lekeplass mm. Dette innebærer at en ikke tillater noen parkering i fellesområdet ute. Det bør settes opp skilt og vurderes avtale med parkeringsvaktordning Vestpark m.fl.

Parkering på fellesområdene er til hinder for utrykningskjøretøy. Parkering til husvegg og ved inngangsparti er til ulempe og irritasjon for beboerne. Til hinder ved brøyting etc. Dessuten en potensiell fare ved bilbrann. Obligatoriske vurderinger av sikkerhet og farer skal vurderes. Styret kan ikke tillate at dagens ordning med fri parkering fortsetter. Det bør fattes et vedtak som gjelder parkering. Beboere må unntas fra å bli solidarisk ansvarlig for kostnader ved ulykker som kan oppstå. Ansvar et må over på dem som parkerer ulovlig og potensielt forårsaker skade, herunder farer for ulykker for mennesker/barn ved påkjørsel, bilbrann etc. Det er ikke uten grunn at garasjen er anlagt etter forskriftskrav tek-17 med sprinkleranlegg og brannceller.

2. Gjesteparking/handicap-plasser i garasje er til gjester. Beboere som har gjester som benytter tilgjengelige gjestepark i garasje legger parkeringsbevis synlig v/frontrute. Dette kan være lapper som borettslaget trykker opp og deler ut til beboerne.

Advarsel om borttauing/bot bør således være varslet sanksjon.

Jeg ser åpenbart problemstilling at det er mangel på parkeringsplasser, men dette har ikke vært ukjent ved kjøp av bolig. Området er regulert til bolig og friområder for beboerne. Parkering er nedprioritert. Det er nærhet til kollektivløsninger.

Jeg håper vi kan se at det dannes et vedtak i en eller annen ordning , i sakens anledning.

Forslag til vedtak

- Parkering i fellesarealer utendørs forbys for beboere og gjester.
- Gjesteplasser i garasje er til gjester og ikke fastboende. Ordning med parkeringslapp med navn på beboer som har besøk

Sak 13

Utelys langs gangvei til oppgang 21A og 21B.

Forslag fremmet av:

Einar Johan Molvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Langs gangvei til oppgang 21A og 21B er det mangel på utelys. Særlig vinterstid er dette merkbart. På salgsprospektet til Trident er det inntegnet utelys langs gangveien. Hvorvidt utelys skulle vært inkludert i prisen for ferdigstillelse av prosjektet er et spørsmål. I hvert er det behov for utelys langs gangveien.

Forslag til vedtak

Ønsker avstemning om å innhente priser på installering av utelys langs gangvei.

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB3
ORG.NR. 831 397 012, KUNDENR. 962

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	697 515	467 047	0	703 000
Andre inntekter	3	120 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		817 515	467 047	0	703 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	0	0	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 026	0	0	-6 000
Regnskapsførerhonorar		-42 120	-26 666	0	-45 000
Konsulenthonorar	7	-11 710	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-229 793	-8 216	0	-175 000
Forsikringer		-69 385	-32 439	0	-80 000
Ladekostnader EL-bil		-25 533	0	0	0
Energi/fyring		-144 371	-165 881	0	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 402	-56 075	0	-160 000
Andre driftskostnader	9	-64 381	-19 907	0	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-801 770	-309 184	0	-758 000
DRIFTSRESULTAT		15 745	157 863	0	-55 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 194	553	0	0
Finanskostnader	11	-305	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		890	553	0	0
ÅRSRESULTAT		16 635	158 416	0	-55 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 635	158 416		

SAMEIET FOLLDALSHEIA BB3
ORG.NR. 831 397 012, KUNDENR. 962

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	4 701
Forskuddsbetalte kostnader		76 026	66 262
Driftskonto OBOS-banken		149 763	185 458
SUM OMLØPSMIDLER		225 789	256 420
SUM EIENDELER		225 789	256 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		175 051	158 416
SUM EGENKAPITAL		175 051	158 416
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 465	13 517
Leverandørgjeld		36 273	84 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 738	98 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 789	256 420
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11. 4. 2025
 Styret i Sameiet Folldalsheia Bb3

Markus Kåstad Hundven /s/

Tarek Olav Bahrawy /s/

Thor Andr Skar /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	507 600
Kabel-TV	137 115
Garasjeleie	52 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	697 515

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	120 000
SUM ANDRE INNTEKTER	120 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 026.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 110
Cytox AS	-2 600
SUM KONSULENTHONORAR	-11 710

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-31 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 694
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 569
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 793

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-49 703
Andre fremmede tjenester	-584
Andre kontorkostnader	-1 680
Bank- og kortgebyr	-2 582
Velferdskostnader	-9 832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 381

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
SUM FINANSINNTEKTER	1 194

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-305
SUM FINANSKOSTNADER	-305

Til årsmøtet i Sameiet Folldalsheia BB3

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folldalsheia BB3 som viser et overskudd på kr 16 635. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 11. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 962 Selskapsnavn: SAMEIET FOLLDALSHEIA BB3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.

VEDTEKTER
for
Sameiet Folldalsheia BB3
i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter eiendom gnr 120 bnr 512 i Bergen kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 24 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet slik det fremgår av eiendommens seksjonering.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Boder og noen garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner. Øvrige garasjeplasser er organisert i s 25 som ideelle andeler i et tingsrettslig sameie.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §31

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller dekkes med likt beløp av de seksjoner som disponerer plass i garasjen.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til

seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Årsmøtet kan i tillegg velge inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære

årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 13.MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

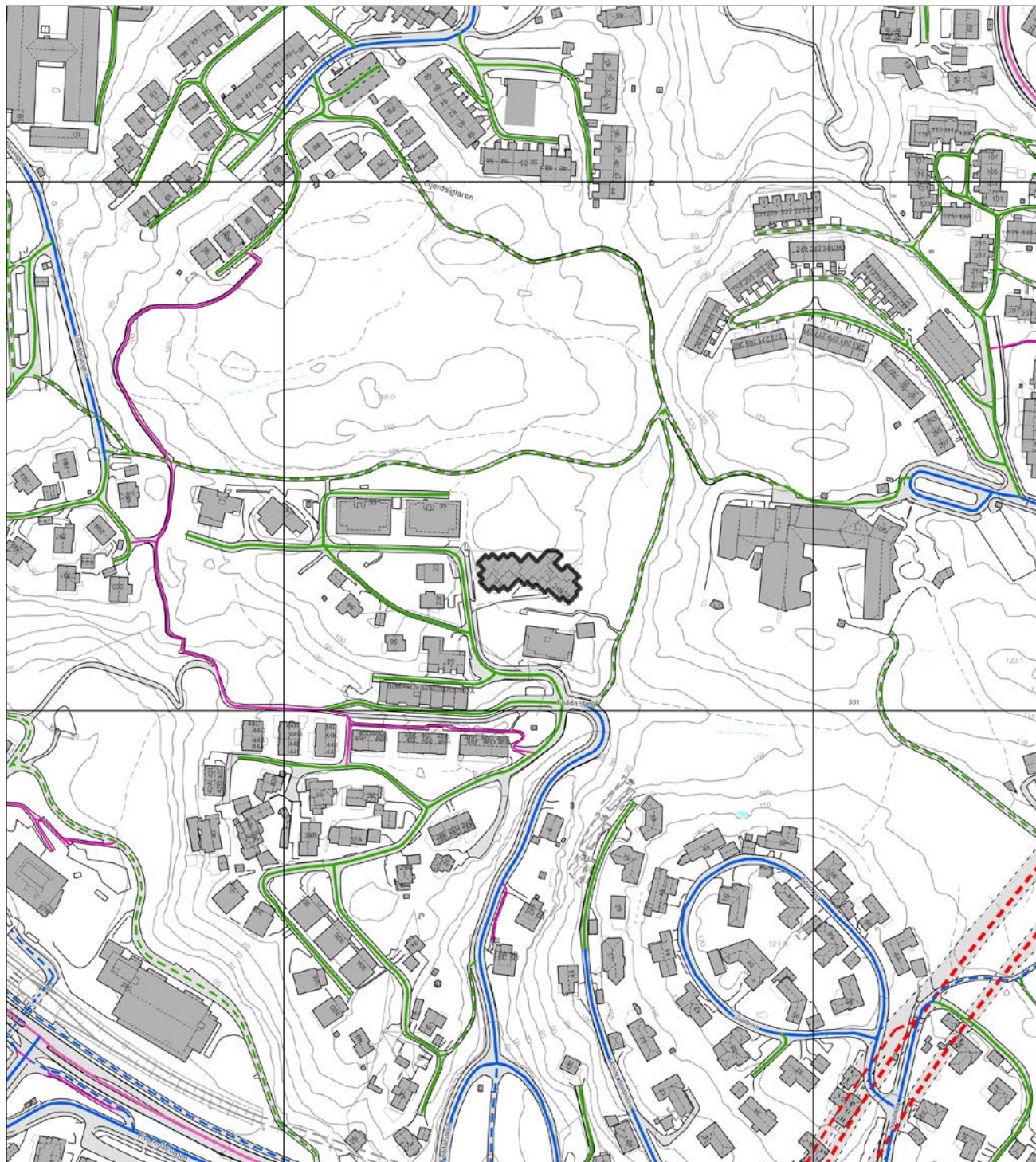
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/512/0/2

Adresse: Follalsheia 21C, 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	00120-0512-0000-002
Eiendommens adresse	Folldalsheia 21 C
Eier	Oddvin Carlsen , Folldalsheia 21 C , 5239 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2618970KR	0.0026	6 809,00	1 702,25
Abonnementsgebyr vann	3368m2	7.71	1 134,32	285,90
Stipulert mengde vann	4378m3	11.44	2 187,81	551,44
Abonnementsgebyr avløp	3368m2	10.62	1 562,44	393,82
Stipulert mengde avløp	4378m3	15.64	2 991,02	753,90
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			17 654,74	4 429,85
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613702323
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
976537289	TRIDENT BOLIG AS		Sandbrogaten 3, 5003 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
4601	120 512

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	120	512	0	1	48 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	2	93 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	3	72 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	4	72 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	5	127 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	6	123 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	7	49 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	8	85 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	9	110 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	10	93 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	11	72 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	12	72 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	13	127 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	14	104 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	15	42 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	16	49 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	17	85 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	18	110 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	19	118 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei



13.01.2023 12:19

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
4601	120	512	0	20	113 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	21	91 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	22	44 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	23	54 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	24	162 / 2129	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	120	512	0	25	14 / 2129	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.01.2023 12:19

Side 2 av 2

2022 - 28842
Søknad om seksjonering

Tinglygingsrekvirenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn <i>Bergen Kommune</i>	Kommunens adresse	Kontaktperson <i>Henrik Sjøstrøm</i>	
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 Trident Bolig AS	Fødselsnr./Org.nr. 976537289	E-postadresse lavik@tridentbolig.no	
Adresse Sandbrogaten3	Postnummer 5003	Poststed Bergen	Telefonnummer 98284843

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 4601	Kommunens navn Bergen	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 512	Festnr.

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	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	B	48	B	13	B	127	B	25	N	14	B	37				49					
2	B	93	B	14	B	104	B	26				38				50					
3	B	72	B	15	B	42	B	27				39				51					
4	B	72	B	16	B	49	B	28				40				52					
5	B	127	B	17	B	85	B	29				41				53					
6	B	123	B	18	B	110	B	30				42				54					
7	B	49	B	19	B	118	B	31				43				55					
8	B	85	B	20	B	113	B	32				44				56					
9	B	110	B	21	B	91	B	33				45				57					
10	B	93	B	22	B	44	B	34				46				58					
11	B	72	B	23	B	54	B	35				47				59					
12	B	72	B	24	B	162	B	36				48				60					
Sum tellere: 2129				Nevner = 2129																	
Dato		Innsenderens underskrift																			

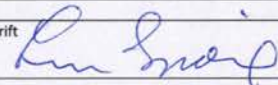
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal 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 28.11.22	Hjemmelshavers underskrift 	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

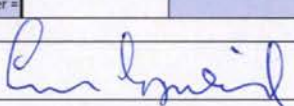
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4601	Kommunens navn Bergen kommune	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 512	Festenr.
Dato 12.1.2023	Underskrift Alemegelem Setolaw Vivian A. Skaflistad	Stempel BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		

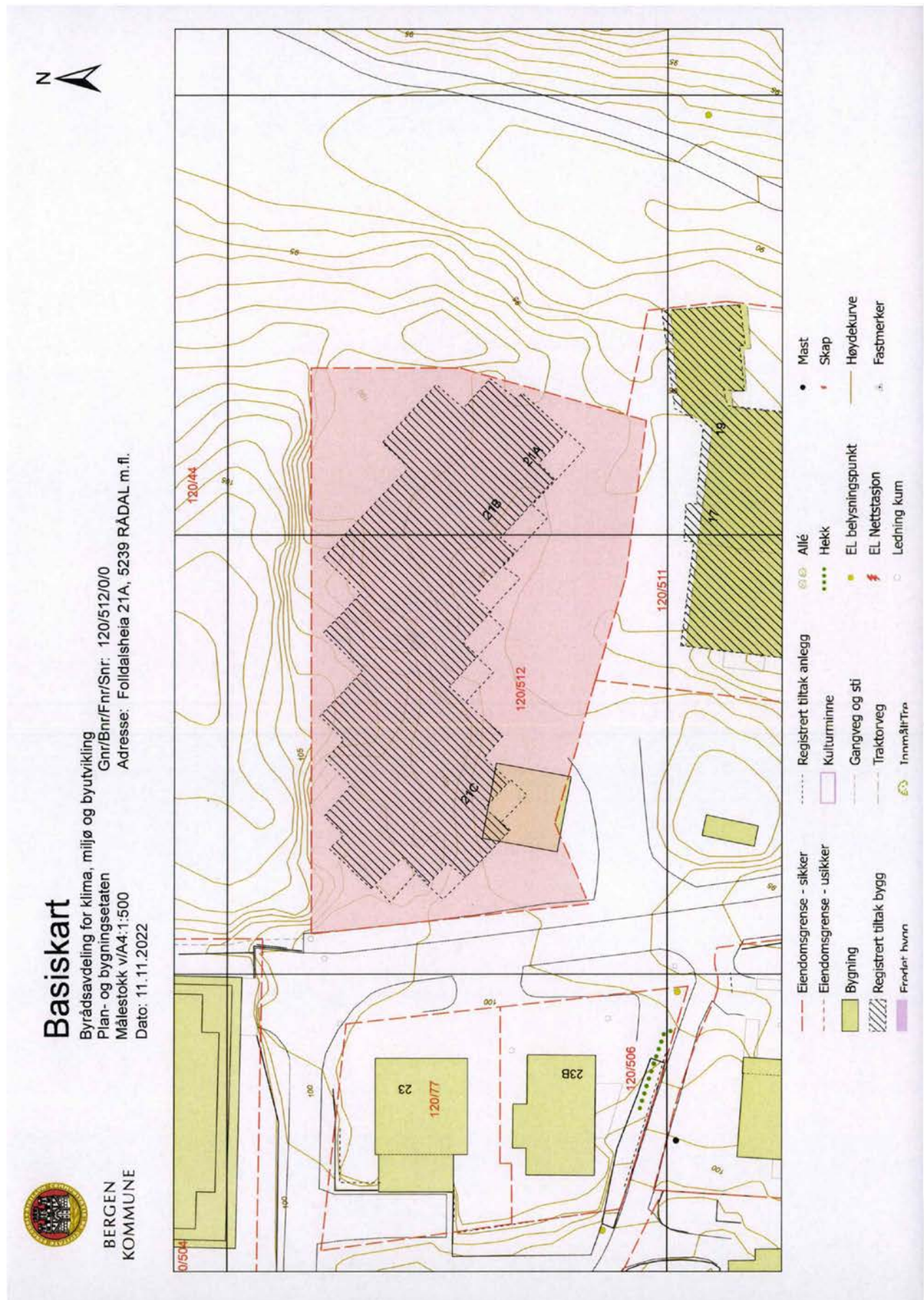
Dato 28.11.2022	Innsenderens underskrift 	Trident bolig Sandbrogaten 3 5003 Bergen	LEON ESPELID
--------------------	---	--	--------------

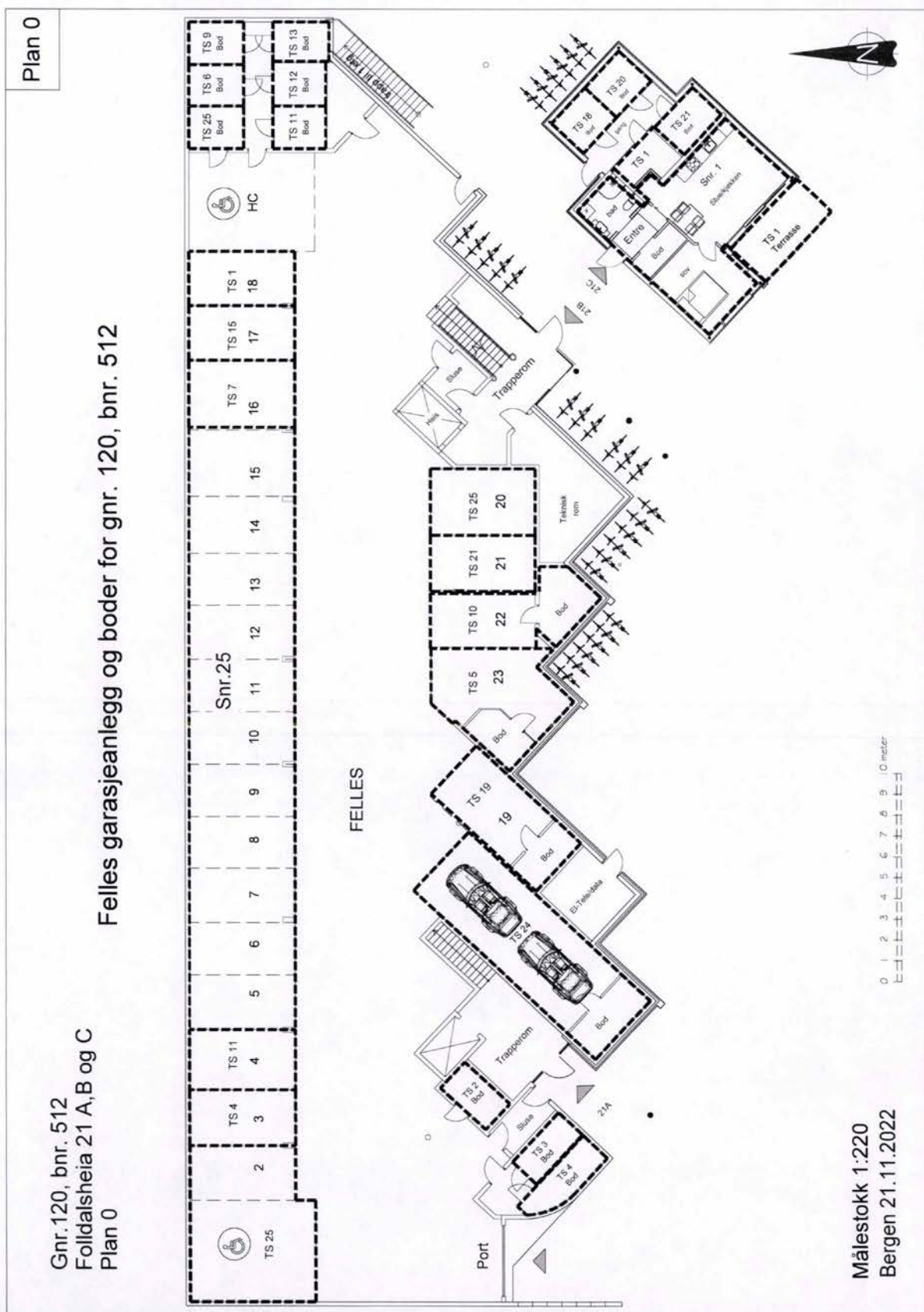
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig 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
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

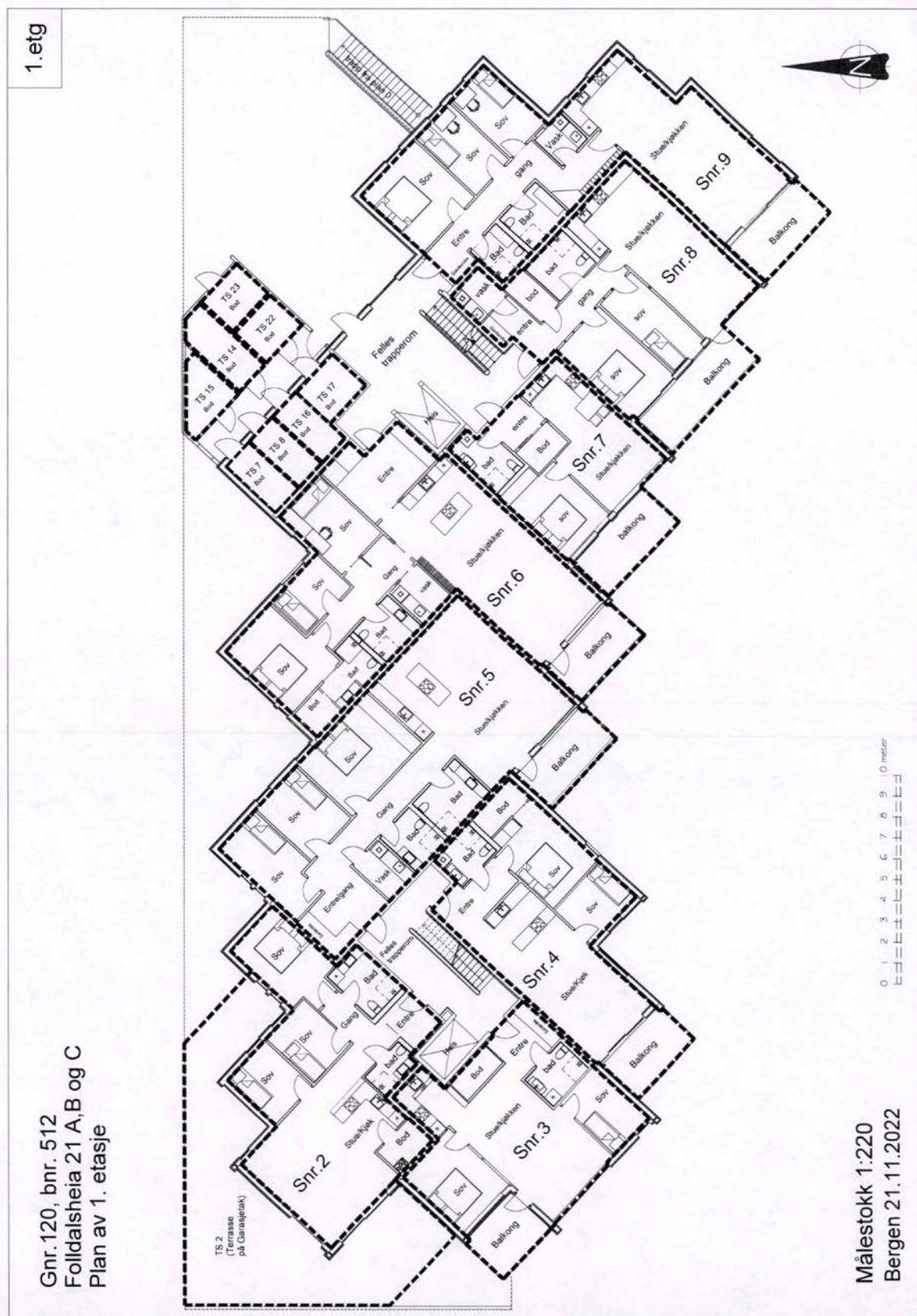
Dato
28.11.22

Innsenderens underskrift


Trident bolig
Sandbrogaten 3
5003 Bergen
LEON ESPELI

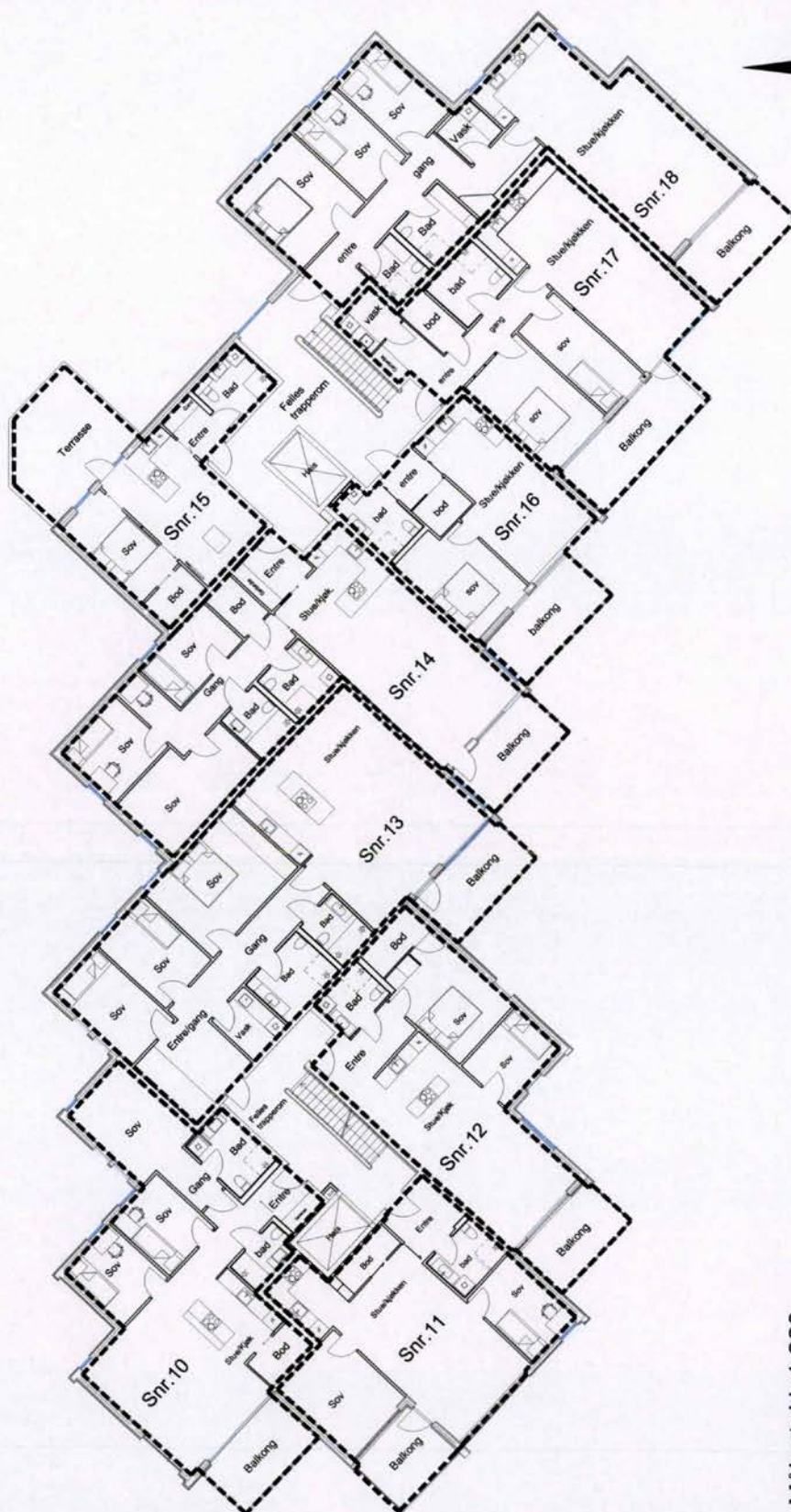






2.etg

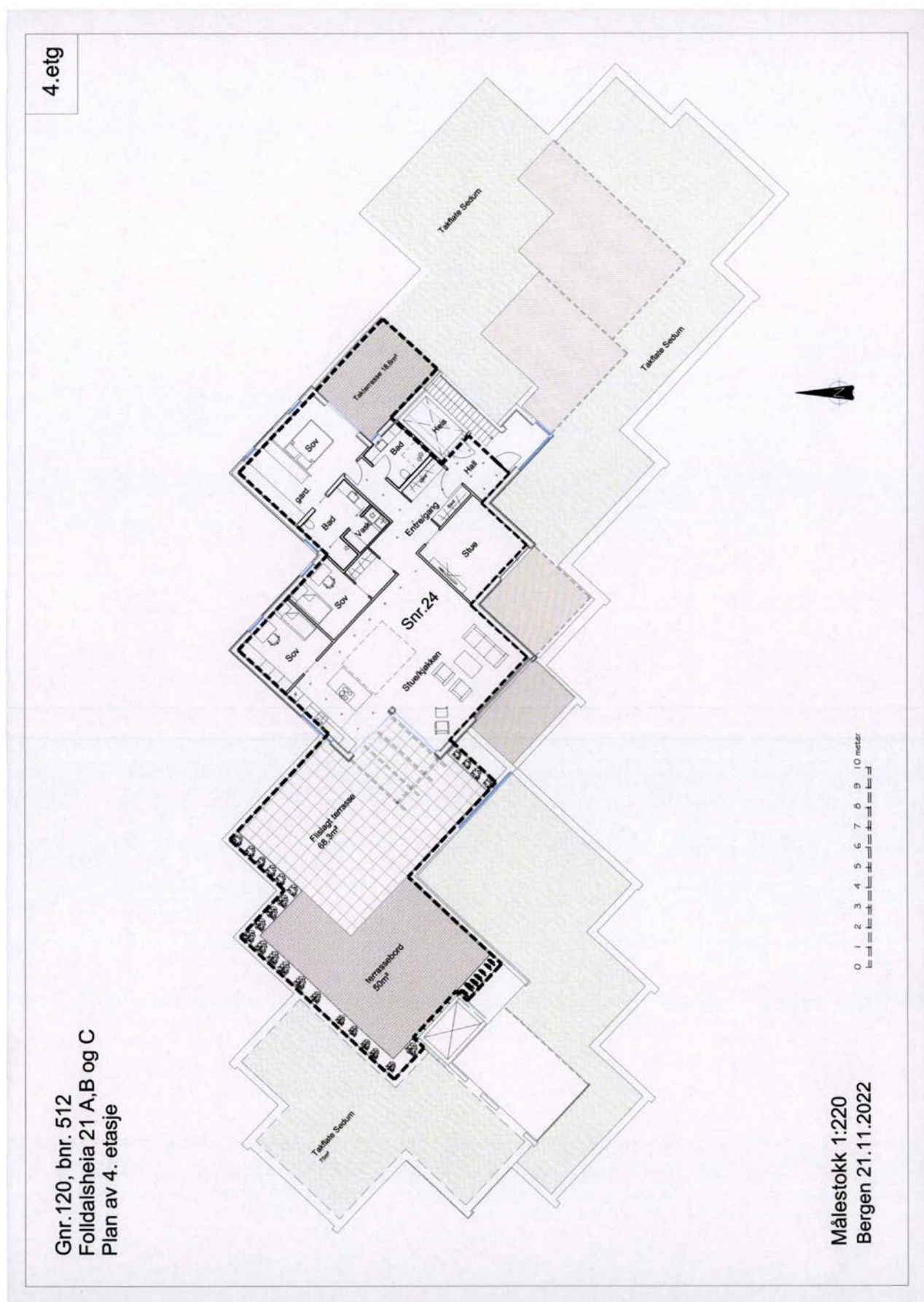
Gnr.120, bnr. 512
Folldalsheia 21 A,B og C
Plan av 2. etasje



Målestokk 1:220
Bergen 21.11.2022

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter





Nabolagsprofil

Folldalsheia 21C - Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storheia Linje 22	8 min 0.7 km
Råstølen Linje 1	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.3 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	9 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	23 min 2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 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

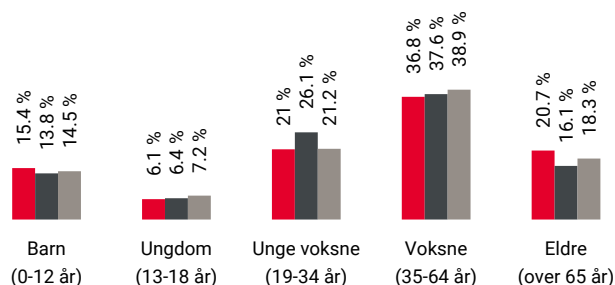
Veldig bra 85/100



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	6 min 0.5 km
Eventus Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	9 min 0.8 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	9 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	11 min
Kiwi Sørås PostNord	10 min 0.9 km

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

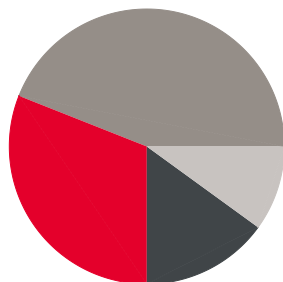
⚽ Nordåsbråtet 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg) 7 min 🚶
Fotball 0.6 km

🚴 EVO Nordås 18 min 🚶

🚴 SATS Lagunen 20 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

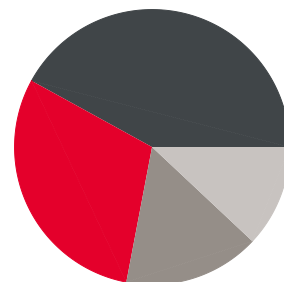
18 min 🚶



Apotek 1 Lagunetoppen

15 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



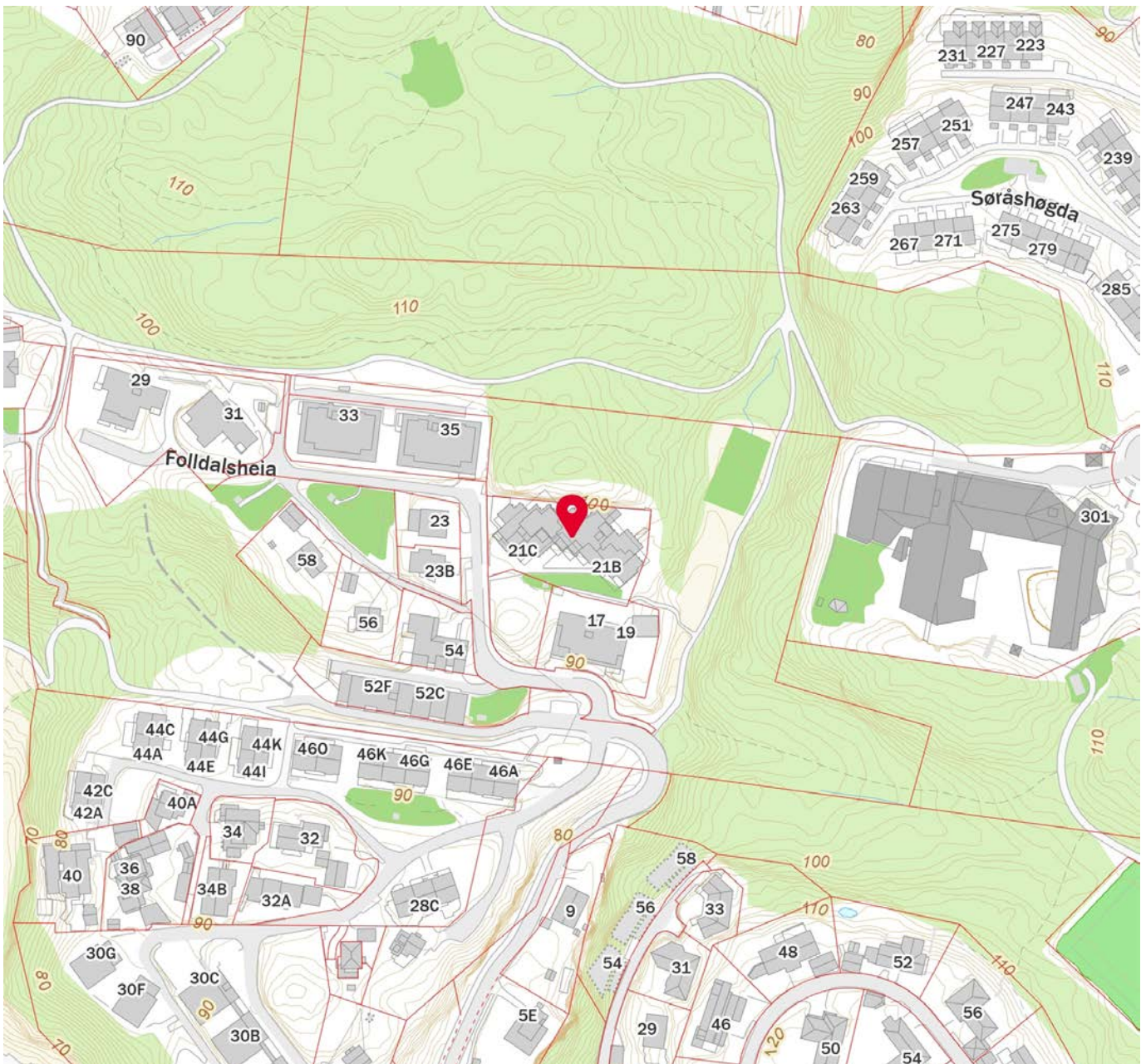
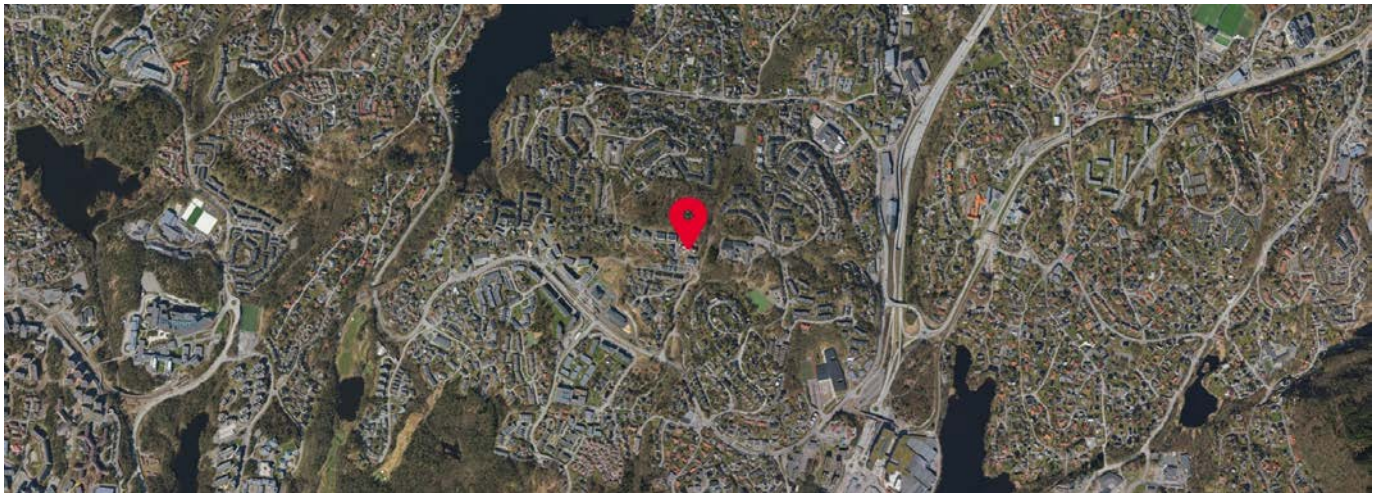
0%

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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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 21C
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre