



FOLLDALSHEIA

FOLLDALSHEIA BB6 – SKRENTEN



Innhold

Nærområdet	7
Finansiering	8
Materialvalg	10
Kjøkken	12
Baderom	16
Stue	18
Soverom	20
Utomhusplan	22
Plantegninger	24
Deklarasjon	82

Vi gjør oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten vedleggshefte som inneholder viktige dokumenter.

Utsikt og nærhet

Opplev lyse og lettstelte leiligheter i populære Folldalsheia. Et område med vakker utsikt kombineres med moderne bokvaliteter og familievennlig beliggenhet.

I et attraktivt og etablert boligområde i Rådal utvikles nå et nytt og moderne boligprosjekt bestående av 5 bygg med til sammen 44 selveierleiligheter.

Prosjektet ligger høyt og fritt i terrenget, og flere av leilighetene får flott utsikt mot Hordnes, Fanafjorden og Korsfjorden. Med lyse, luftige rom og en sørvestvendt beliggenhet får leilighetene gode solforhold gjennom dagen. Hver leilighet har sin egen uteplass tilpasset leiligheten – enten balkong eller hage – hvor du kan trekke deg tilbake i fred og ro.

Boligene får gjennomtenkte planløsninger med moderne standard, og leveres i alt fra arealeffektive 2-roms til romslige 5-roms. Under flere av byggene etableres det parkeringsanlegg. Med unntak av bygg 1A og 1B går heisen helt fra garasjeplan til alle etasjer. Det gir enkel og trinnfri adkomst, en stor fordel for barnefamilier, eldre og andre som trenger tilgjengelige løsninger.

Folldalsheia er et etablert og barnevennlig nabolag, med kort vei til skoler, barnehager, butikker, kollektivtransport og flotte turområder. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, men samtidig med god tilgang til byens fasiliteter.

Dette boligprosjektet passer like godt for førstegangskjøpere og unge familier som for voksne i etableringsfasen, eller for deg som ønsker en mer lettstelt og moderne bolig. Her får du en funksjonell og komfortabel hverdag i lyse leiligheter med flott utsikt og trygge omgivelser – et sted å bo godt, og leve lenge.



Illustrasjonsbilde / Avvik vil forekomme



Fana Golfklubb



Bybanestoppet Råstølen

Ettersom Folldalsheia er et godt etablert område, får man korte avstander til skoler, idrettsplasser, kollektivtransport og butikker. Nærområdet har alt man kan ønske seg.

For den daglige handelen har du dagligvarebutikker i kort avstand som Rema1000 Råstølen, Kiwi Sørås eller Bunnpris Steinsviken, slik at det er enkelt å handle inn på vei hjem fra jobb, skole eller trening.

Skolene i området rundt Folldalsheia er godt etablerte barne- og ungdomsskoler. Nylig fikk området nye Zinken Hopp skole og idrettshall, med moderne fasiliteter. Populære Nordahl Grieg videregående skole ligger også like i nærheten.

Bybanen tar deg enkelt til Bergen sentrum eller Flesland.

Vakre Siljustøl er en kort tur unna, med flotte turstier og historie. Før jul inviteres det til førjulsfest i området rundt Siljustøl med julegrantenning, og er man heldig, kommer nissen på besøk. Her er også Fana Golfklubbs gressmatter nærmeste nabo!

Samtidig er Thon Senter Lagunen bare et bybanestopp unna. Her finner man SATS, kino, sportsbar med bowling og alt man trenger av butikker, helsetilbud og underholdning.



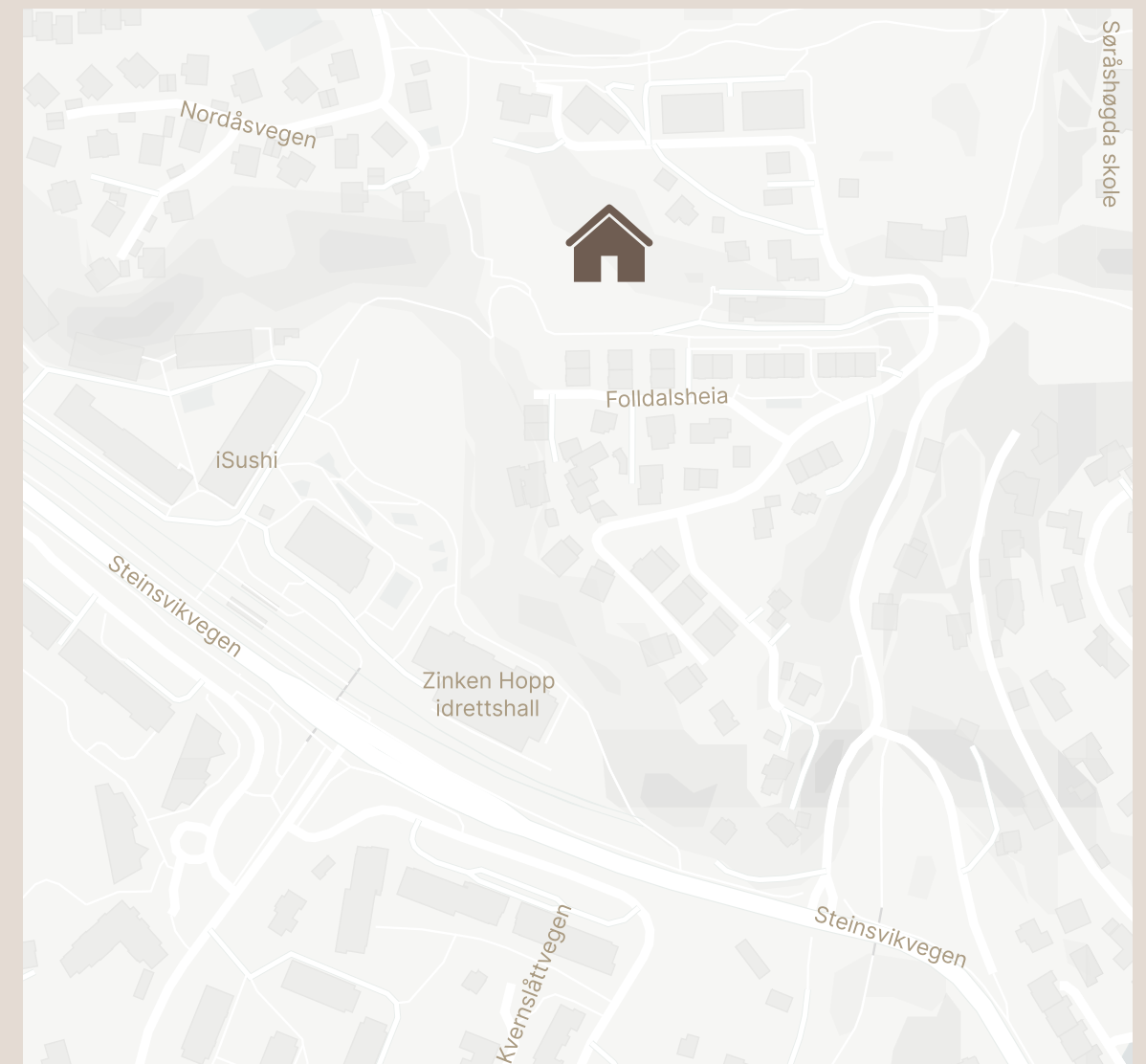
Nordahl Grieg vgs.



Lagunen Storsenter

Foto: Wilhelmsen foto

Nærområdet



Enkel hverdag med nærhet til alt du trenger

Lagunen Storsenter

 5 min

Bybanestopp
Råstølen

 6 min

Søråshøgda skole

 6 min

Kilden Senter

 5 min

GUNSTIG FINANSIERING I HUSBANKEN

Folldalsheia blir tilrettelagt for markedets gunstigste finansiering med lånemulighet i Husbanken. Dette gjelder leiligheter med bruksareal under 130 kvm, med unntak av leilighet 29 og 39–44. Finansiering i Husbanken gir lave og forutsigbare lånekostnader.

Søknad om lån i Husbanken kan utformes i regi av utbygger i samspill med kunde. Utbygger har hatt et langt og godt samarbeid med Husbanken og vil tilrettelegge for en oversiktlig og god søkeprosess.

Hvilke boliger som omfattes, og den enkelte kjøpers mulighet for Husbankfinansiering, følger av Husbankens vilkår og kjøperens individuelle forhold. Utbygger garanterer ikke at den enkelte kjøper innvilges finansiering.



Illustrasjonsbilde / Avvik vil forekomme

Materialvalg

Leilighetene bygges med moderne løsninger og solide materialer som gir både god komfort og lang levetid – tilpasset norske forhold og dagens byggtekniske krav.

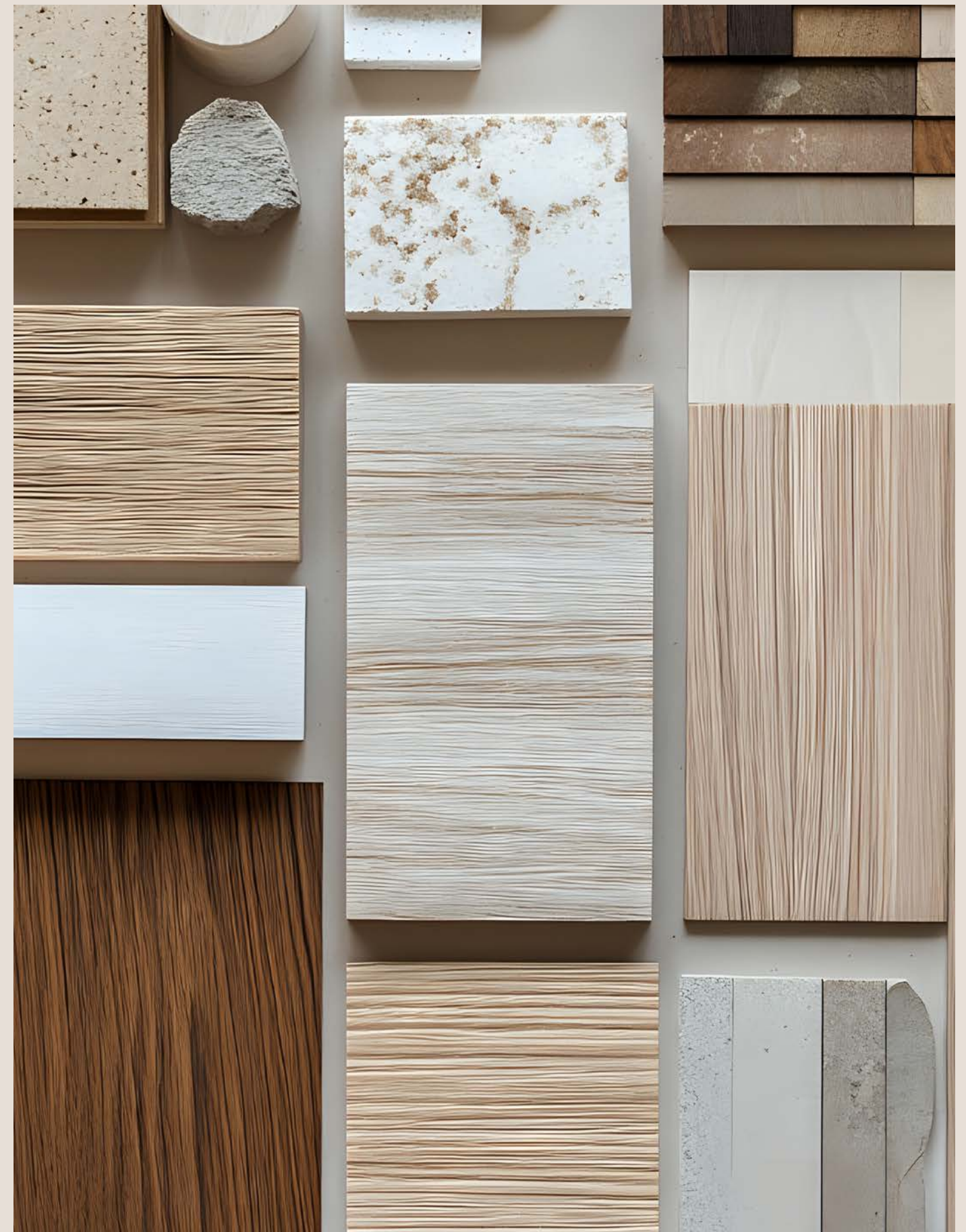


Folldalsheia er et moderne boligprosjekt som kombinerer gode planløsninger med høy kvalitet og svært gode solforhold. Leilighetene bygges med slitesterke og varige materialer, fra gulv til tak, med særlig fokus på både funksjonalitet og estetikk.

De bærende konstruksjonene utføres i solide materialer som betong, stål og bindingsverk, og dimensjoneres for å sikre god lydisolasjon og redusere vibrasjoner – i tråd med gjeldende tekniske forskrifter. Fasadematerialene er valgt med tanke på norsk klima, og vil bestå av robuste og værbestandige overflater som trepanel, glass og platekledning. Der det er høy solbelastning, legges det til rette for ettermontering av solavskjerming på vinduer.

Balkonger og terrasser utformes med løsninger som effektivt hindrer vanninntrengning, og gir samtidig gode uteplasser med lang levetid. Byggene isoleres og tettes i henhold til kravene i TEK17, og det installeres balansert ventilasjonsanlegg for å sikre et godt og stabilt innneklima hele året.

Innvendig benyttes robuste og holdbare materialer med lang levetid, og vegger i entré, kjøkken, soverom og stue leveres med sparklet og malt overflate. Gulvene får 1-stavs parkett i oppholdsrommene, mens bad og vaskerom flislegges.



Illustrasjonsbilde



Kjøkkenen

Kjøkkenet kommer fra Svane kjøkken modell Pure Lava eller
tilsvarende kvalitet fra anerkjent leverandør.
Hvitevarer fra anerkjente AEG og Siemens gir deg moderne
teknologi du kan stole på.

Illustrasjonsbilde / Avvik vil forekomme



Kjøkkenet er ofte det naturlige samlingspunktet i hjemmet – stedet hvor matlaging, samtaler og gode stunder skjer.

Her får du et kvalitetskjøkken som kombinerer funksjonalitet med et rent og tidløst design. Det er laget for å møte hverdagsbehovene dine, samtidig som det lar deg sette ditt personlige preg med moderne detaljer og enkle linjer.

Benkeplaten spiller en viktig rolle både for utseendet og bruken. Det leveres benkeplater som er slitesterke og solide, så du kan være trygg på at kjøkkenet tåler daglig bruk i mange år. De sorte detaljene, som den nedfelte vasken, armaturer og grep, gir kjøkkenet et moderne og stilrent uttrykk.

Med gode arbeidsflater og smarte oppbevaringsløsninger blir matlaging og rydding enkelt og oversiktlig. Kjøkkenet er åpent og luftig, med plass til både rolige morgener med kaffe og livlige middagsselskaper med venner og familie.

Pure er mer enn bare et kjøkken – det er et rom som inviterer til kreativitet og gir deg en god følelse i hverdagen.



Illustrasjonsbilde / Avvik vil forekomme



Illustrasjonsbilde / Avvik vil forekomme

Baderom

Badet er det stedet hvor du kan hente deg inn og starte dagen på best mulig måte – et rom som gir ro og godt velvære i en travel hverdag.

Badet er det rommet i huset hvor dagen både starter og slutter. Det skal være praktisk, men også et sted hvor du virkelig kan slappe av – et rom der du kan puste ut, ta deg tid og hente deg inn. Med harmoniske farger, smarte løsninger og materialer som både er fine og funksjonelle, blir badet en liten pause i hverdagen.

Vegger og gulv er flislagt i rolige toner som gir badet en tidløs følelse uten å ta over. Armaturer og detaljer ved dusj og servant følger den rene og enkle stilen, som gir rommet et fresht uttrykk.

Gulvvarme gir god varme på badet gjennom hele året. Sammen med dempet belysning, myke tekstiler som håndklær og badekåpe skapes det en lun og behagelig atmosfære. Resultatet er en fin balanse mellom det stramme og det myke – mellom det praktiske og det som gir velvære.

I dag er badet mer enn bare et praktisk rom man raskt bruker – det er en forlengelse av hjemmets rolige soner, et sted for både effektivitet og egenomsorg. Her kan du både starte dagen på en god måte, og avslutte den med ro og fred.





Stue

Stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt – et rom som inviterer til avslapning, sosialt samvær og gode øyeblikk.

Her strømmer lyset inn gjennom store vinduer, og gjør stua lys og luftig.

Planløsningen er fleksibel, så du kan møblere akkurat som du vil – enten du vil ha en stor sofa til filmkvelder, et spisebord til middag med venner, eller et koselig hjørne for å slappe av med en bok. Her er det plass til både å slappe av og være sosial uten at det blir trangt.

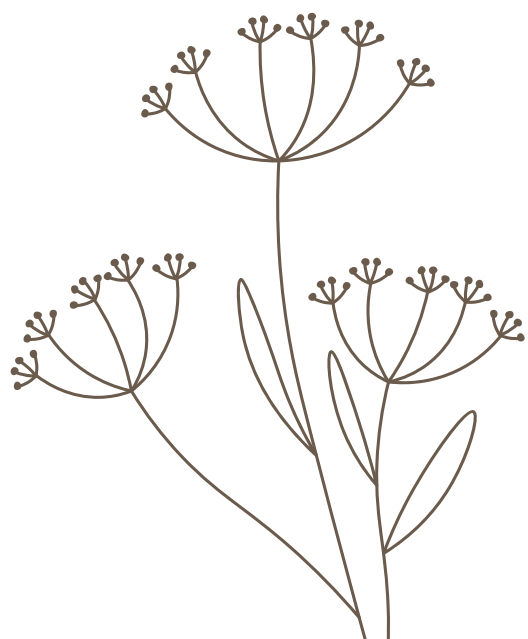
Stua henger også sammen med kjøkkenet, så du kan følge med på matlagingen samtidig som du prater med de du er sammen med. Og åpner du døra ut til balkongen eller terrassen, kommer det enda mer lys og frisk luft inn.

Dette er et rom for å leve – slappe av, le og være sammen. Et sted som passer like godt til hverdag som til fest, og som alltid føles som hjemme.

På soverommene slipper store vinduer masse dagslys inn. Hovedsoverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, så du kan lage deg en rolig og personlig oase hjemme.

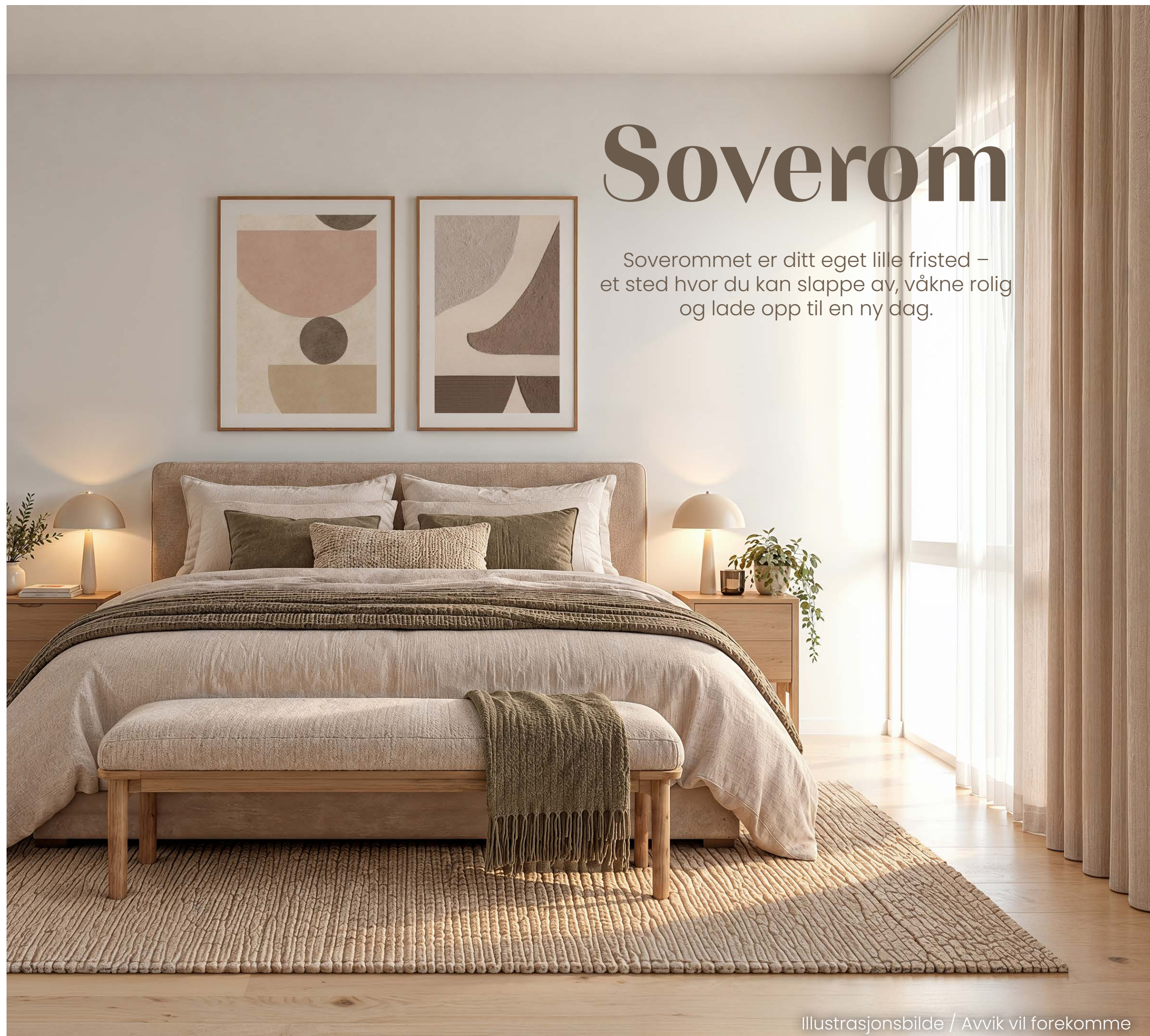
I de boligene som har flere soverom, er også disse like gjennomførte som hovedsoverommet. De passer like godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom – fleksible rom med samme rolige stil og gode kvalitet som resten av leiligheten. Her kan du tilpasse både funksjon og stemning etter hva du trenger akkurat nå.

Soverommene er altså mye mer enn bare et sted å sove. De er laget for å gi deg et pusterom – et sted hvor du kan våkne rolig, sove godt og finne balanse i en travel hverdag. Et rom hvor du kan være helt deg selv, og kjenne at du virkelig er hjemme.

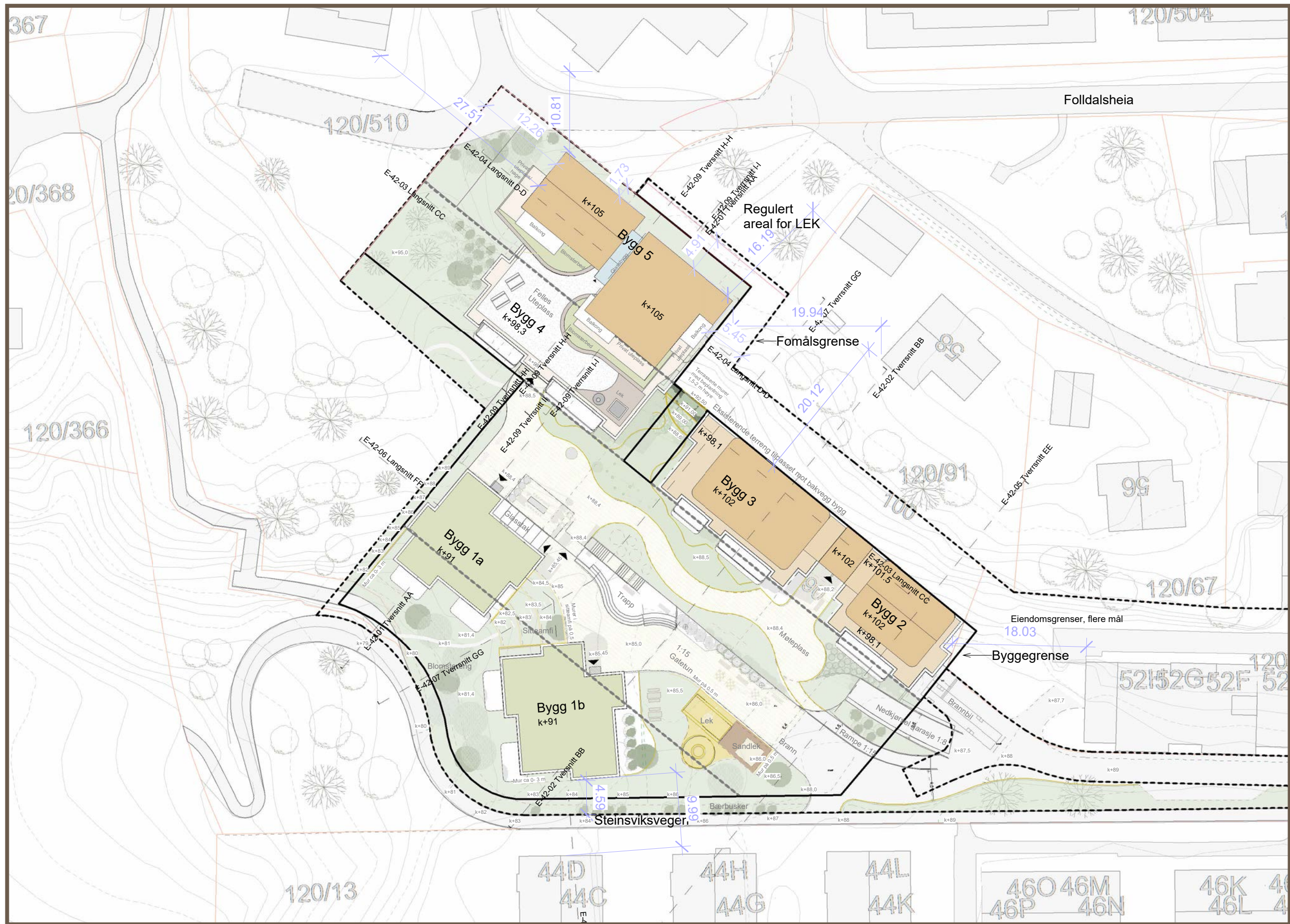


Soverom

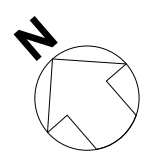
Soverommet er ditt eget lille fristed – et sted hvor du kan slappe av, våkne rolig og lade opp til en ny dag.



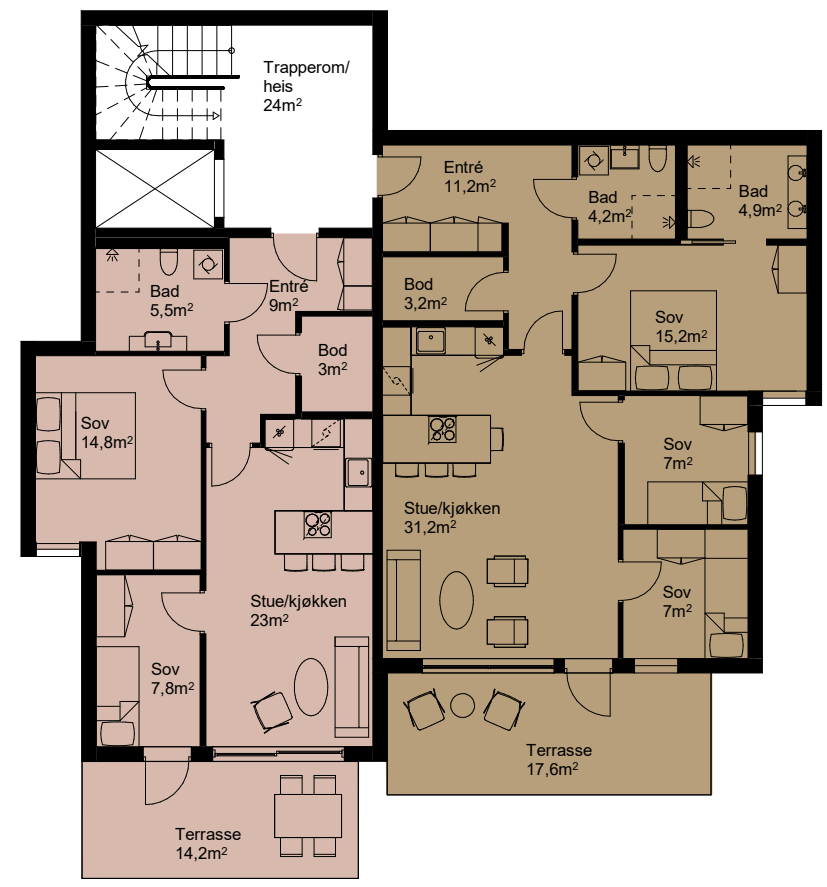
Utomhusplan



Bygg 1A



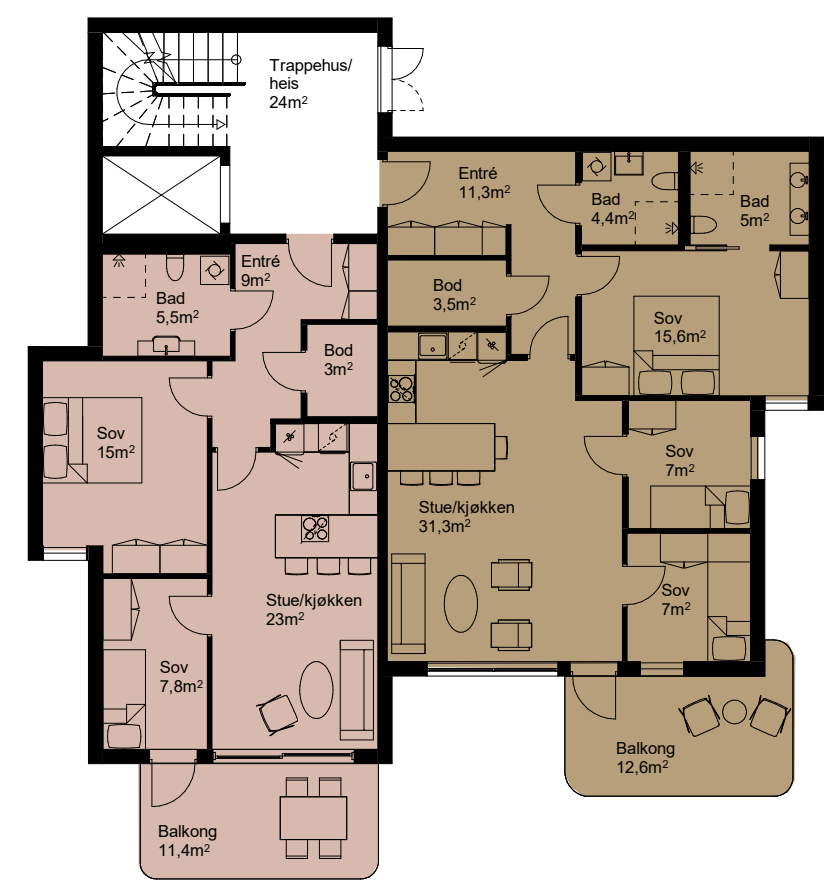
Plan 1



1 2

● 3-roms ● 4-roms

Plan 2



3 4

Plan 3

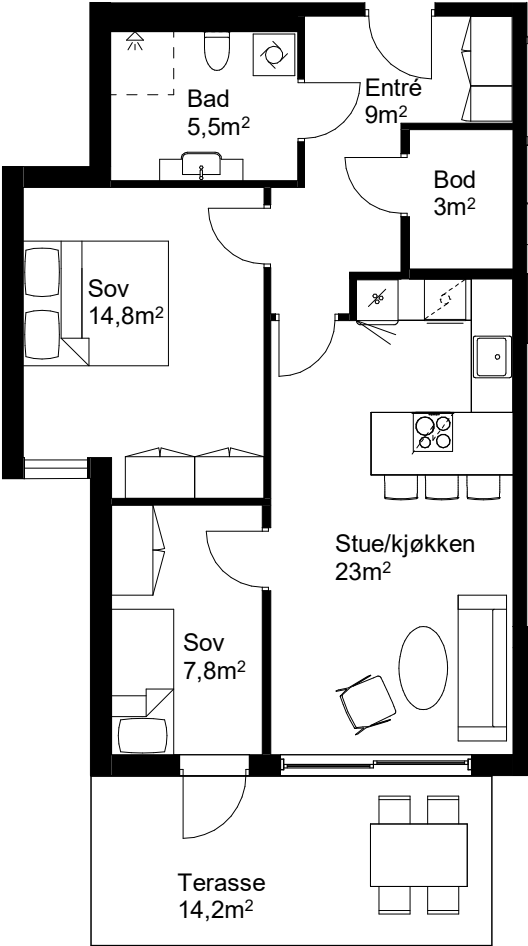


5 6

Leilighet 1

3-roms
BRA-l: 66m²
BRA-e: 5m²
TBA: 14,2m²

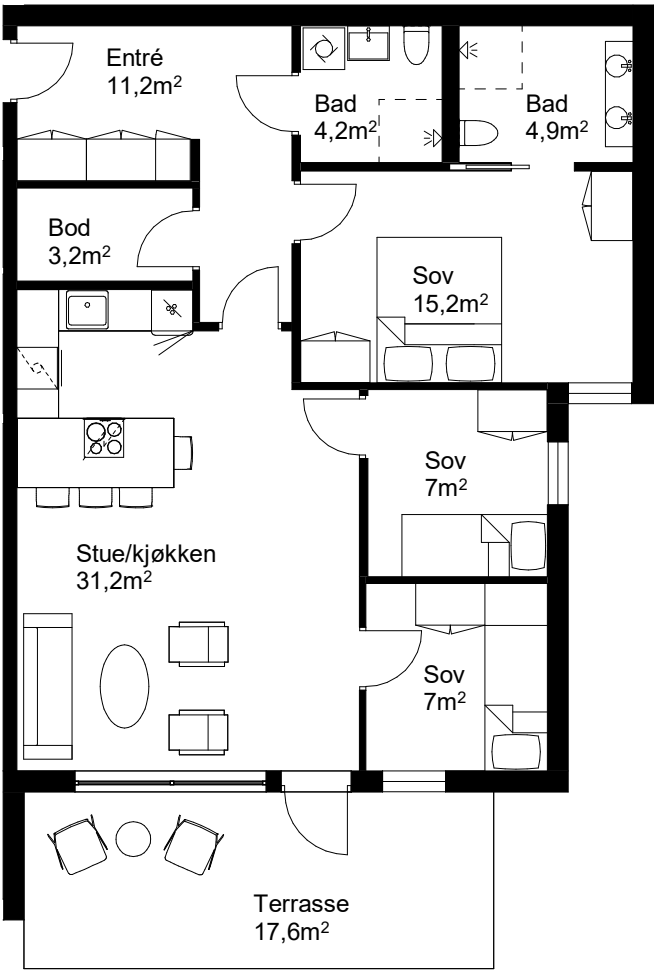
Bygg 1A
Etasje 1



Leilighet 2

4-roms
BRA-l: 88m²
BRA-e: 5m²
TBA: 17,6m²

Bygg 1A
Etasje 1



Leilighet 3

3-roms

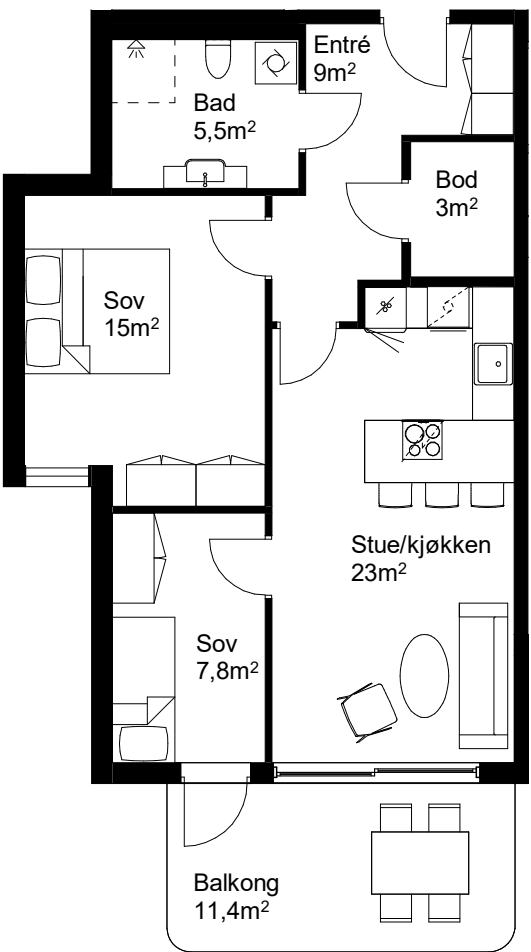
BRA-l: 66m²

BRA-e: 5m²

TBA: 11,4m²

Bygg 1A

Etasje 2



Leilighet 4

4-roms

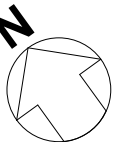
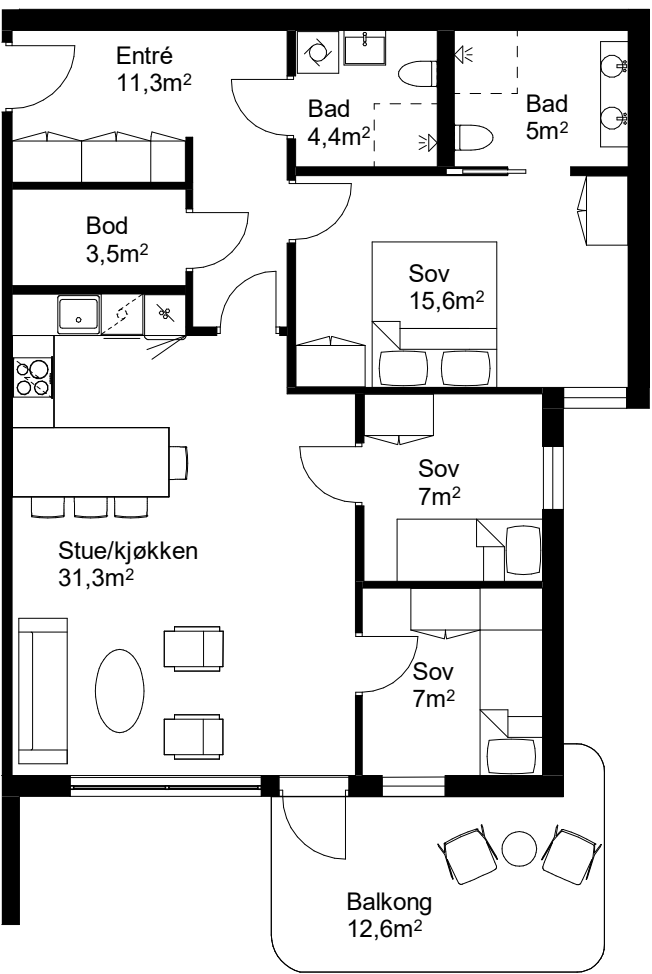
BRA-l: 89m²

BRA-e: 5m²

TBA: 12,6m²

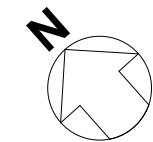
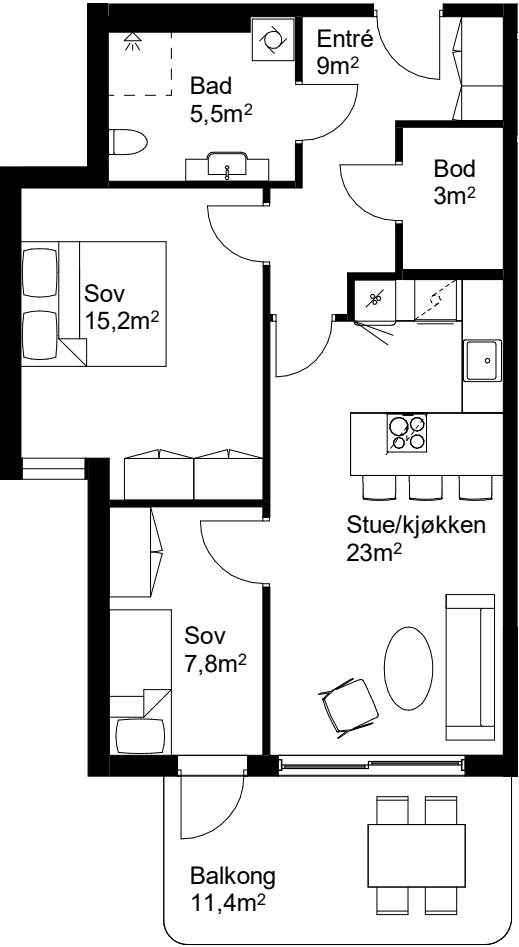
Bygg 1A

Etasje 2



Leilighet 5

3-roms
BRA-l: 66m²
BRA-e: 5m²
TBA: 11,4m²

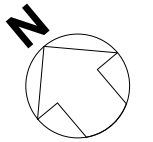
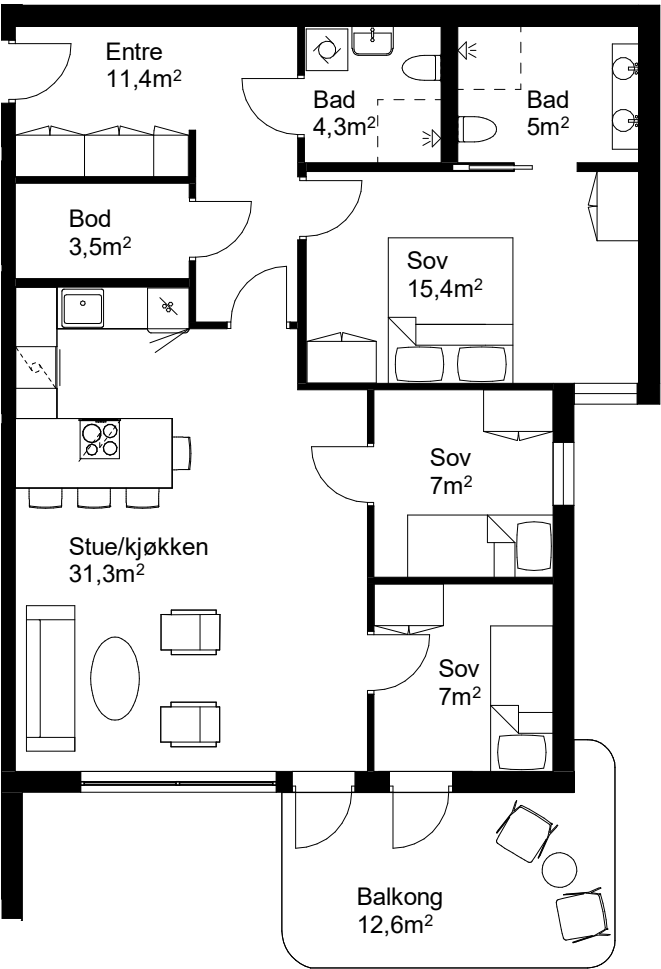


Bygg 1A

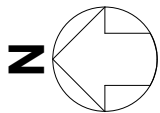
Etasje 3

Leilighet 6

4-roms
BRA-l: 89m²
BRA-e: 5m²
TBA: 12,6m²



Bygg 1B



Plan 1



7

8



4-roms

Plan 2



9

10

Plan 3



11

12

Leilighet 7

4-roms

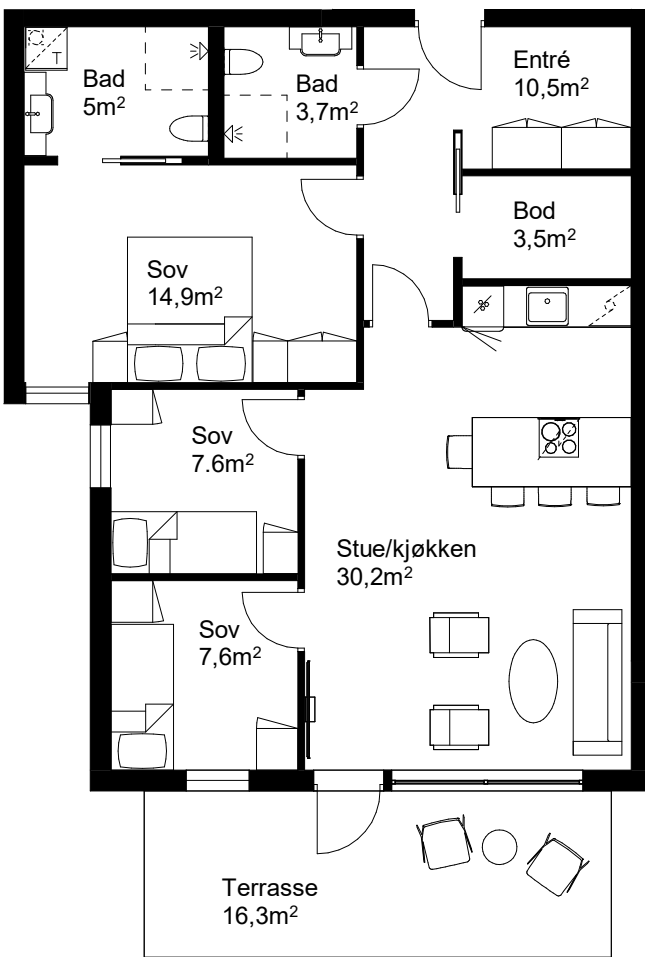
BRA-l: 87m²

BRA-e: 5m²

TBA: 16,3m²

Bygg 1B

Etasje 1



Leilighet 8

4-roms

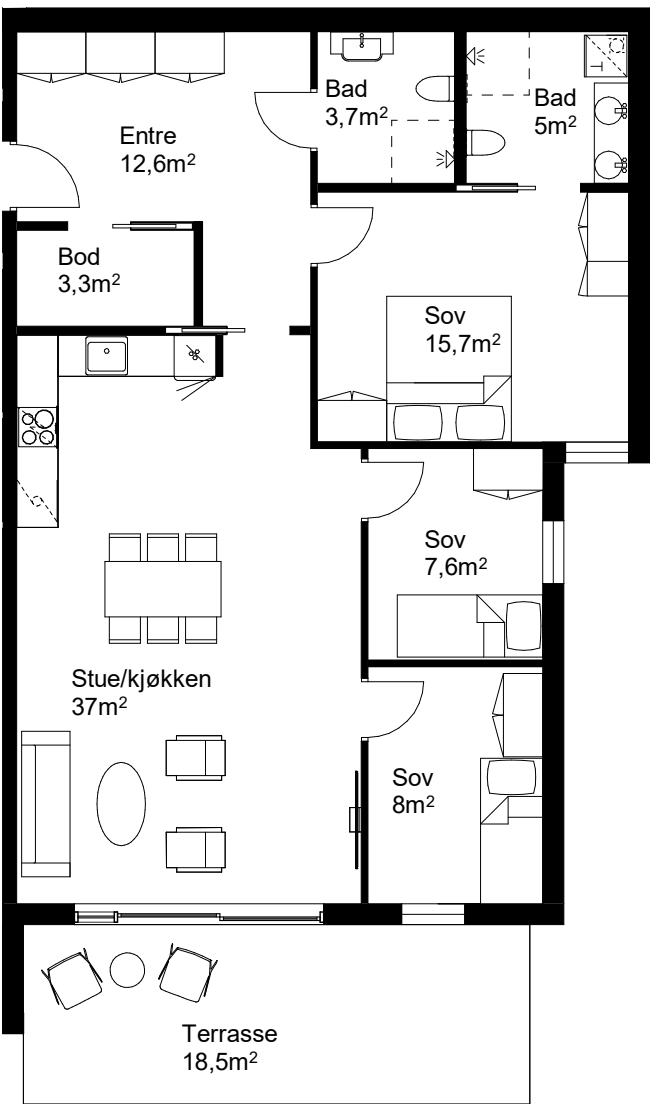
BRA-l: 97m²

BRA-e: 5m²

TBA: 18,5m²

Bygg 1B

Etasje 1



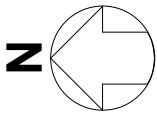
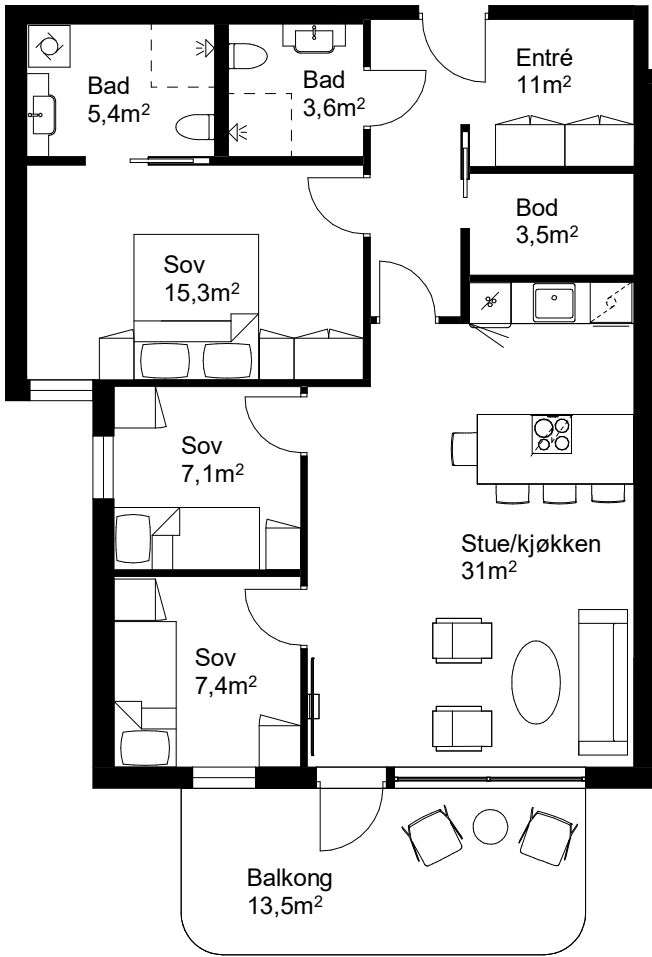
Leilighet 9

4-roms

BRA-l: 88m²
BRA-e: 5m²
TBA: 13,5m²

Bygg 1B

Etasje 2



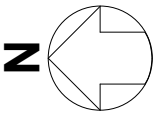
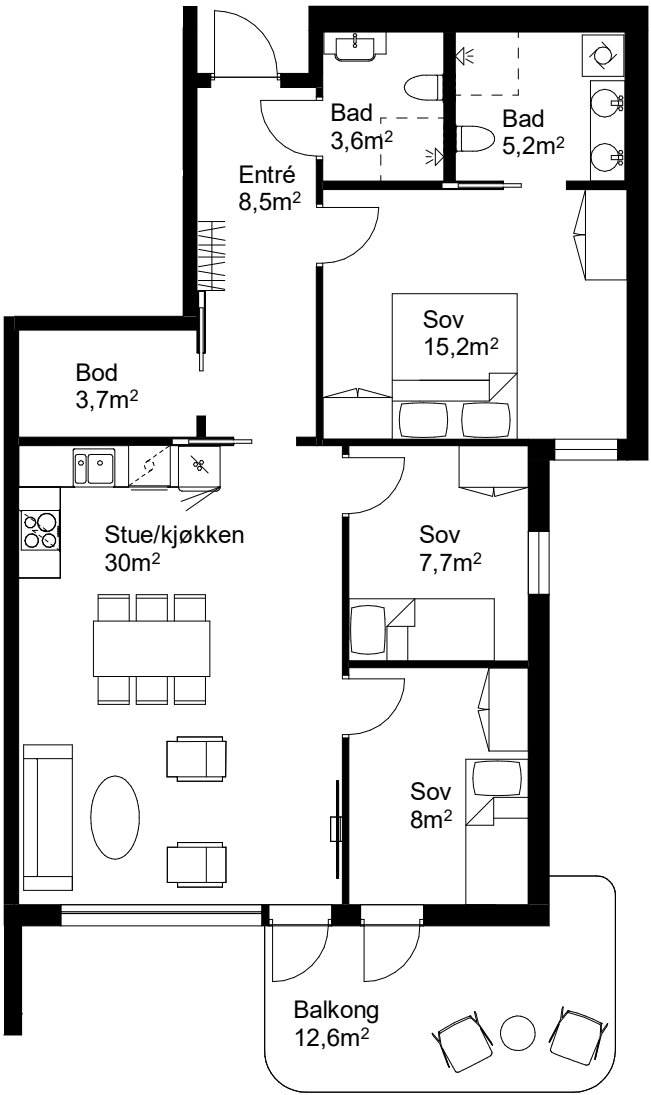
Leilighet 10

4-roms

BRA-l: 85m²
BRA-e: 5m²
TBA: 12,6m²

Bygg 1B

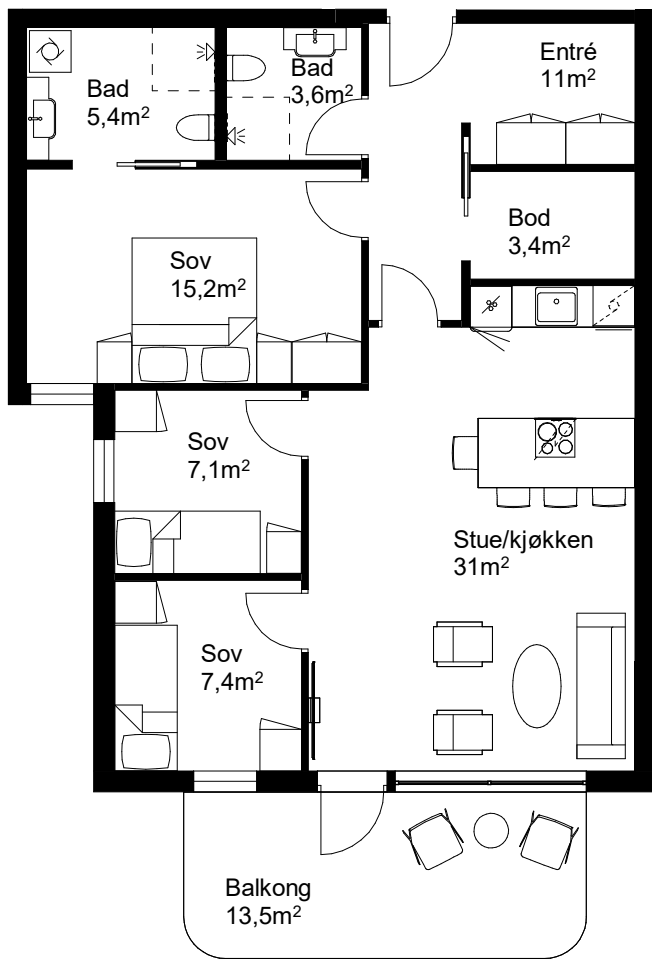
Etasje 2



Leilighet 11

4-roms
BRA-l: 88m²
BRA-e: 5m²
TBA: 13,5m²

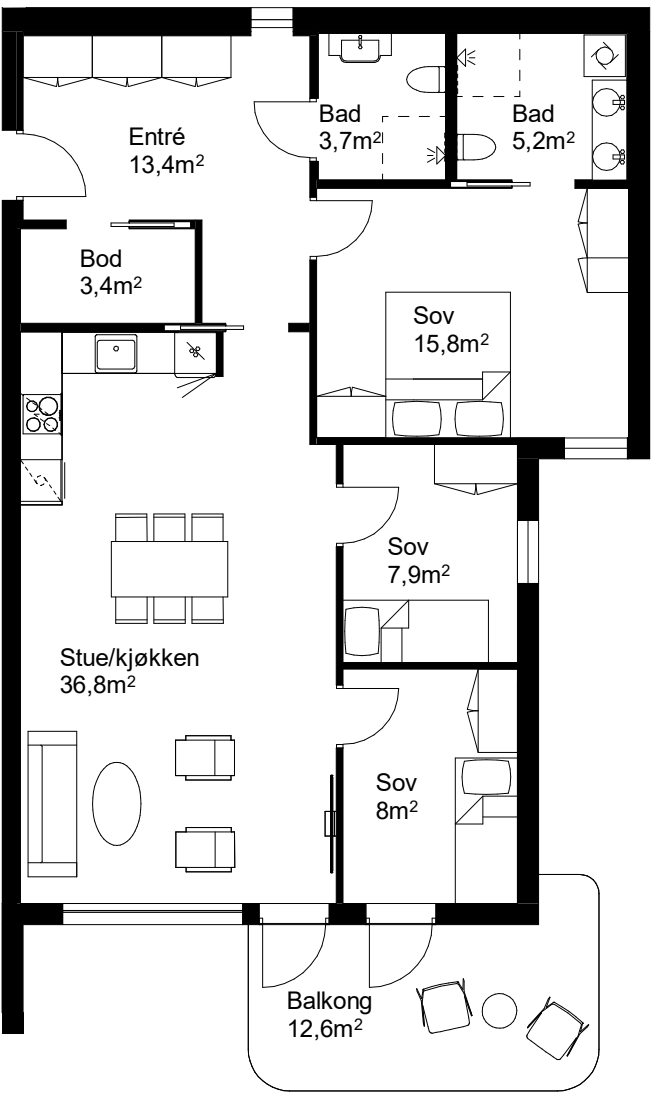
Bygg 1B
Etasje 3



Leilighet 12

4-roms
BRA-l: 98m²
BRA-e: 5m²
TBA: 12,6m²

Bygg 1B
Etasje 3





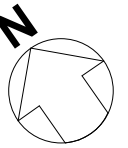
Bygg 2



3-roms



4-roms



Plan 1



13

14

Plan 3



17

18

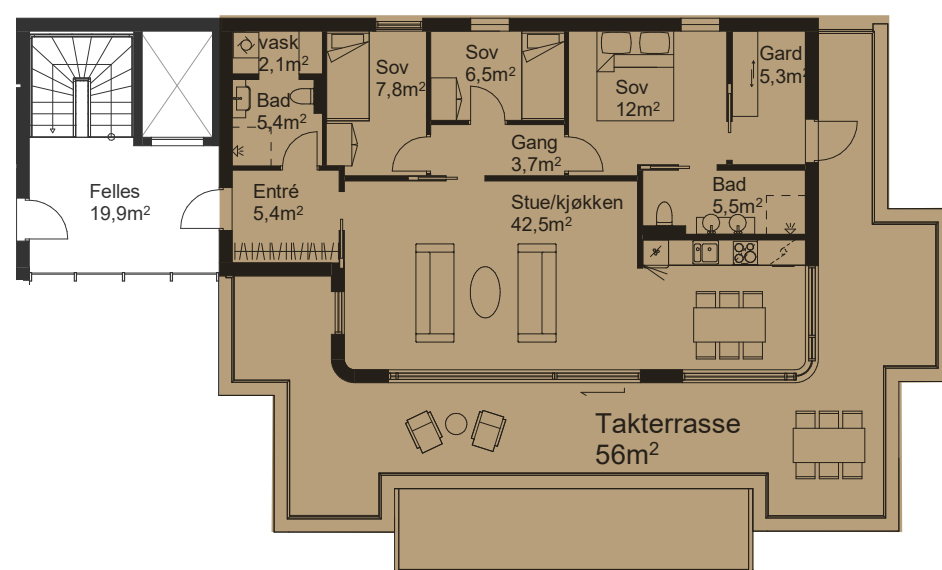
Plan 2



15

16

Plan 4



19

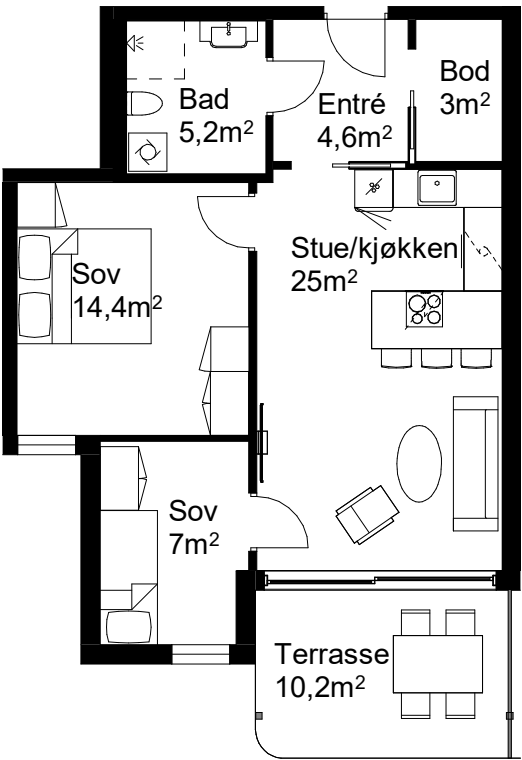
Leilighet 13

3-roms

BRA-l: 61m²
BRA-e: 5m²
TBA: 10,2m²

Bygg 2

Etasje 1



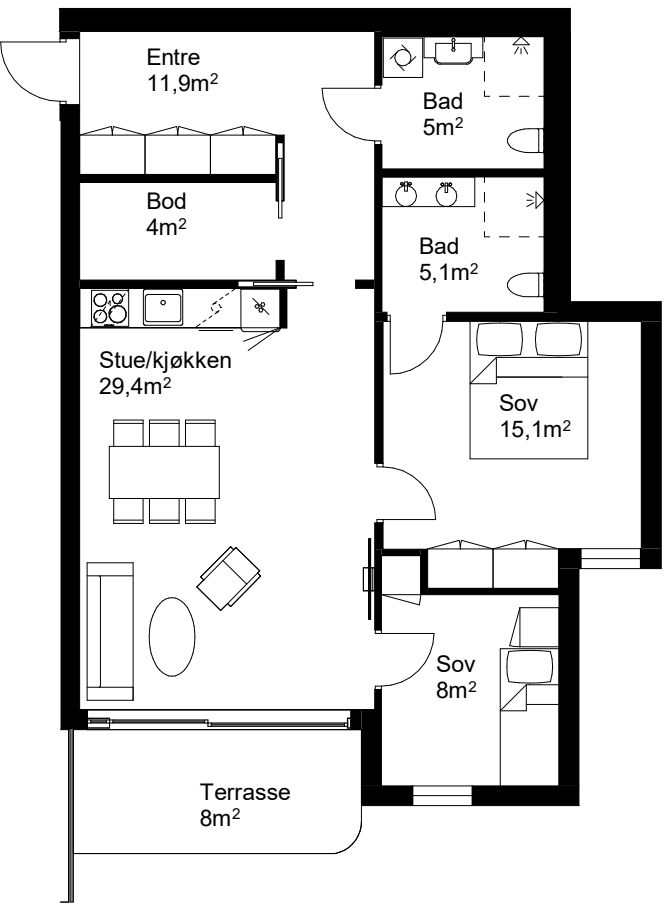
Leilighet 14

3-roms

BRA-l: 82m²
BRA-e: 5m²
TBA: 8m²

Bygg 2

Etasje 1



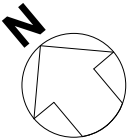
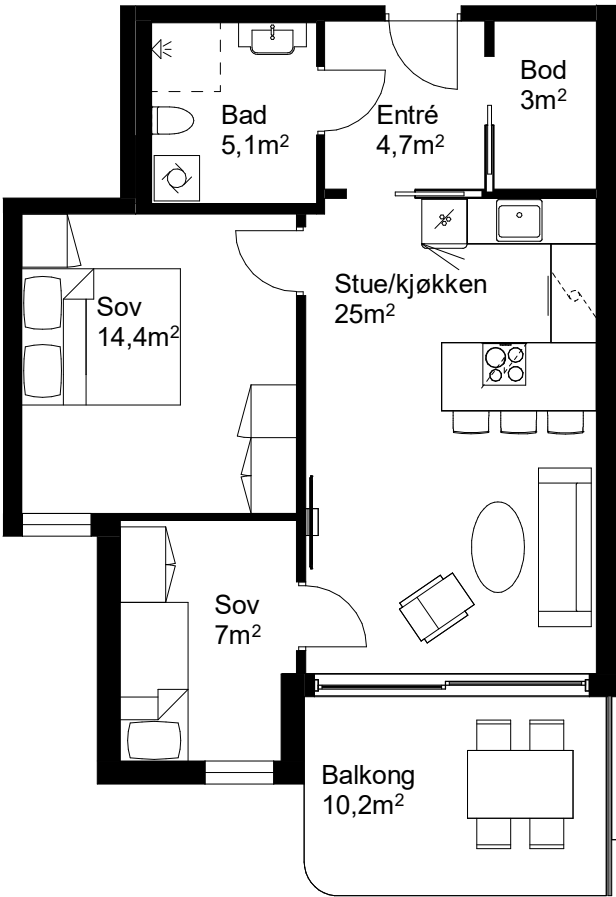
Leilighet 15

3-roms

BRA-l: 61m²
BRA-e: 5m²
TBA: 10,2m²

Bygg 2

Etasje 2



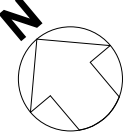
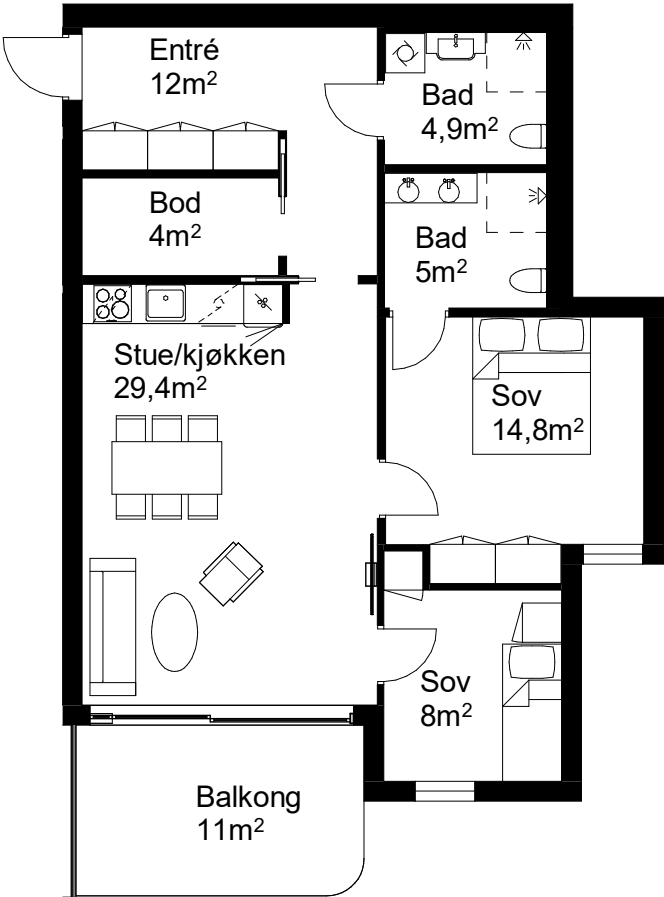
Leilighet 16

3-roms

BRA-l: 82m²
BRA-e: 5m²
TBA: 11m²

Bygg 2

Etasje 2



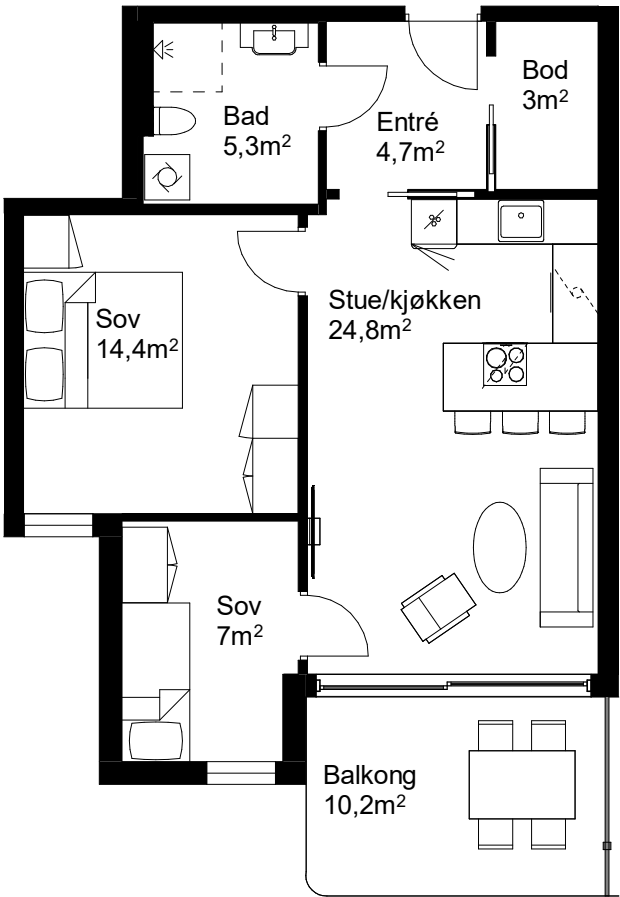
Leilighet 17

3-roms

BRA-l: 61m²
BRA-e: 5m²
TBA: 10,2m²

Bygg 2

Etasje 3



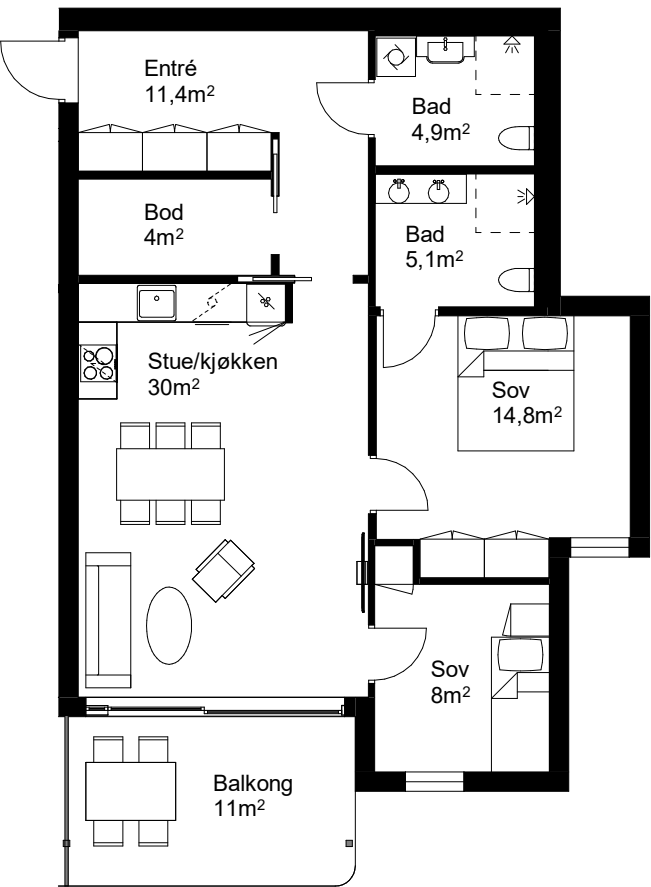
Leilighet 18

3-roms

BRA-l: 82m²
BRA-e: 5m²
TBA: 11m²

Bygg 2

Etasje 3



Leilighet 19

4-roms

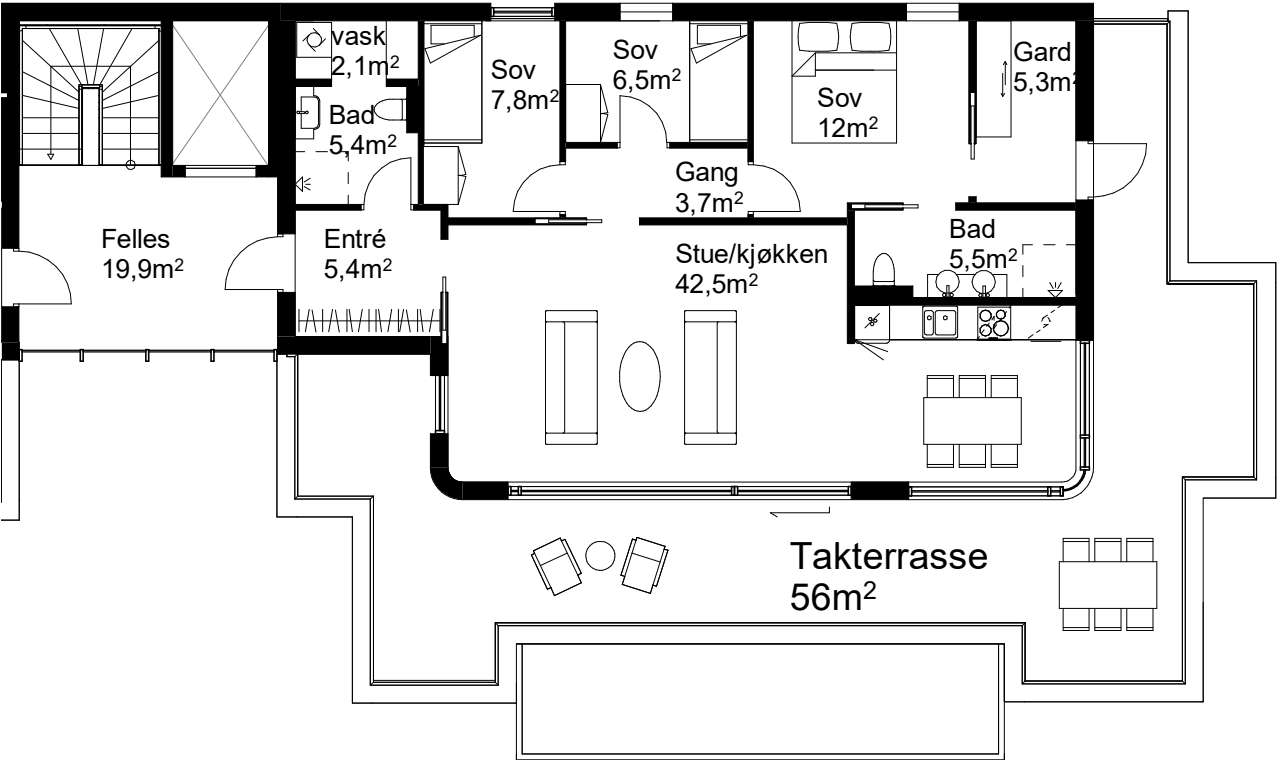
BRA-l: 100m²

BRA-e: 5m²

TBA: 56m²

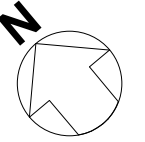
Bygg 2

Etasje 4

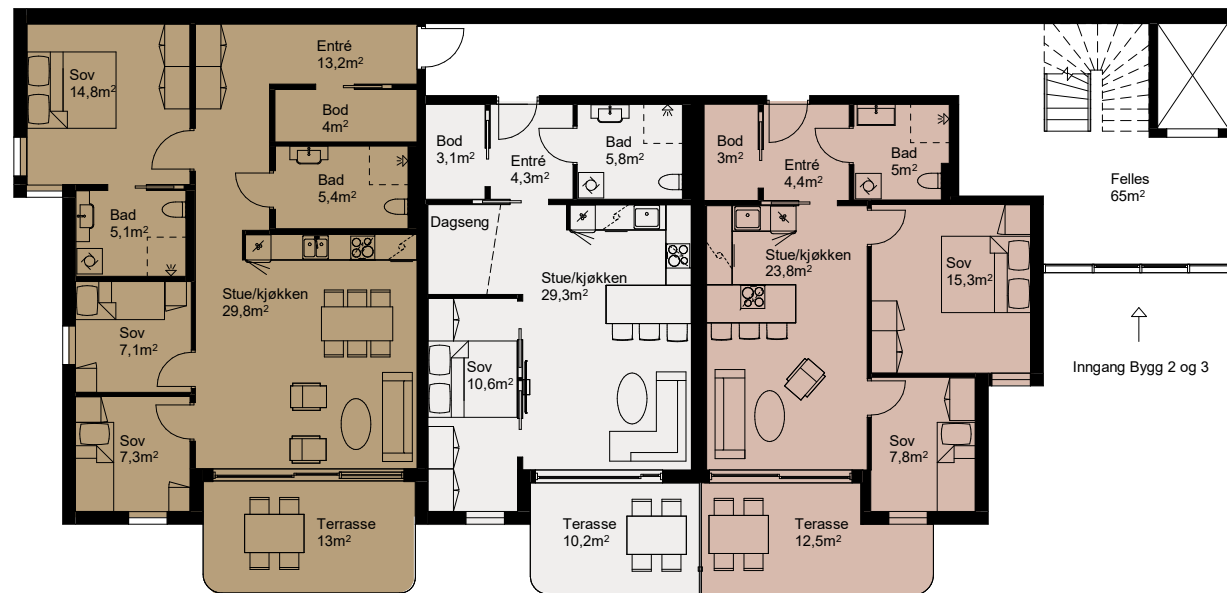


Illustrasjonsbilde / Avvik vil forekomme

Bygg 3



Plan 1

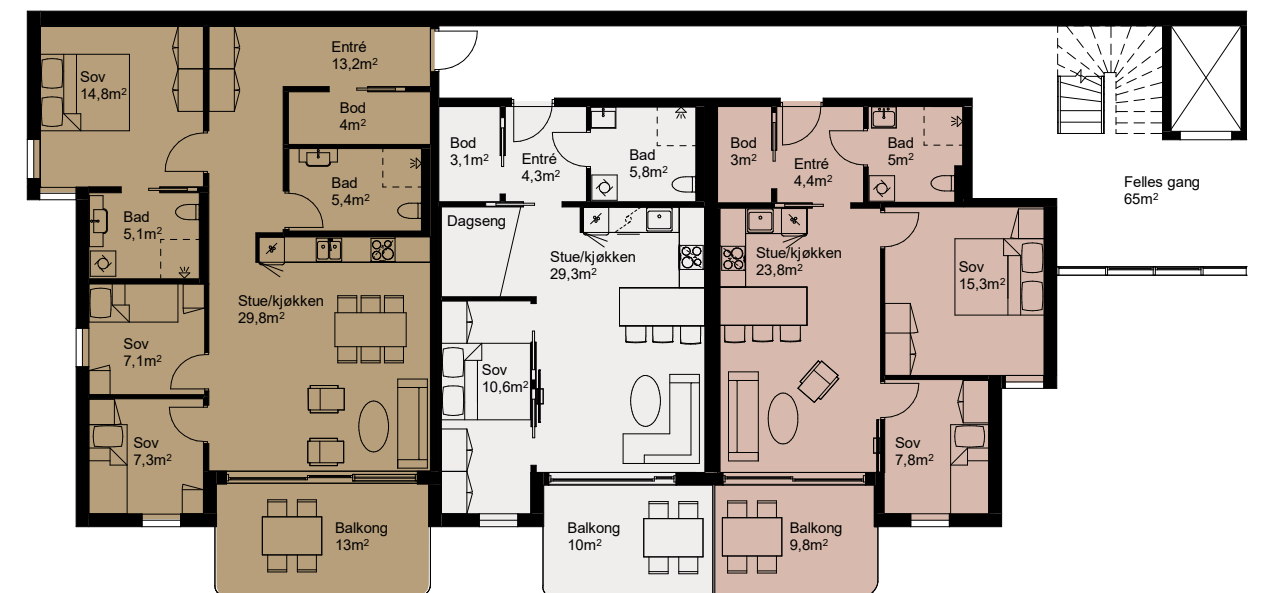


20

21

22

Plan 3

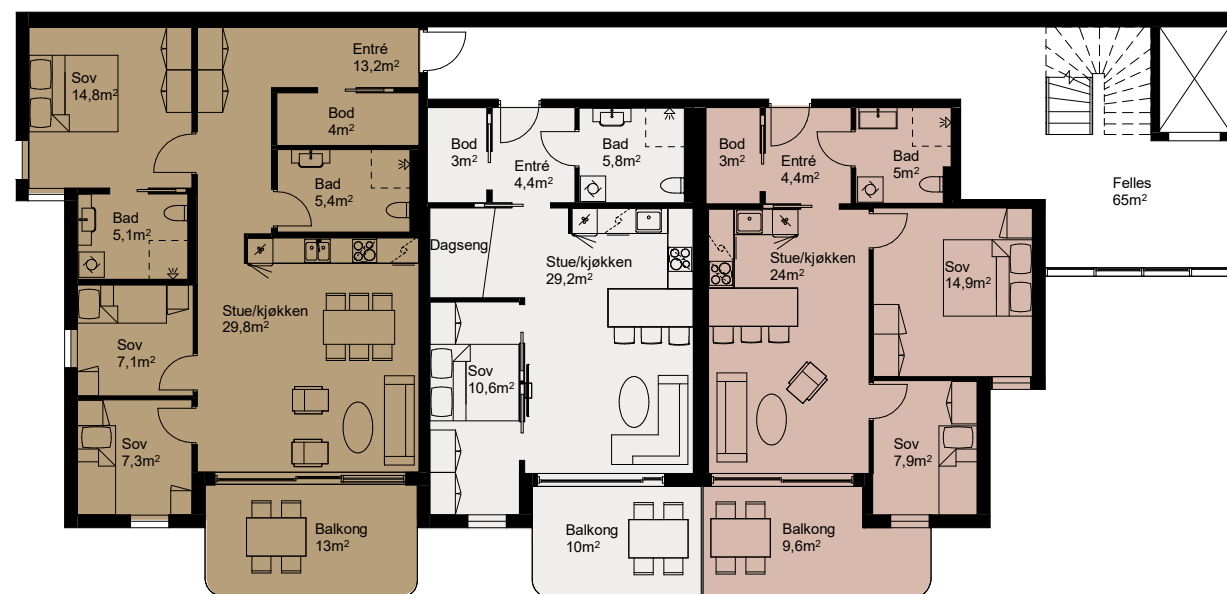


26

27

28

Plan 2



23

24

25

Plan 4



29

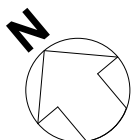
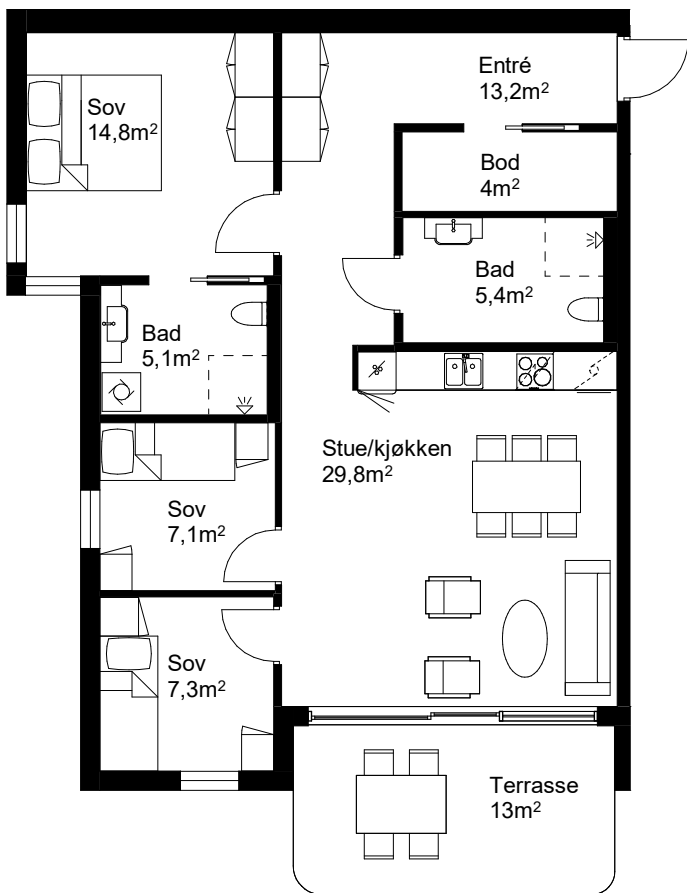
Leilighet 20

4-roms

BRA-l: 91m²
BRA-e: 5m²
TBA: 13m²

Bygg 3

Etasje 1



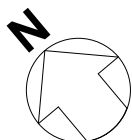
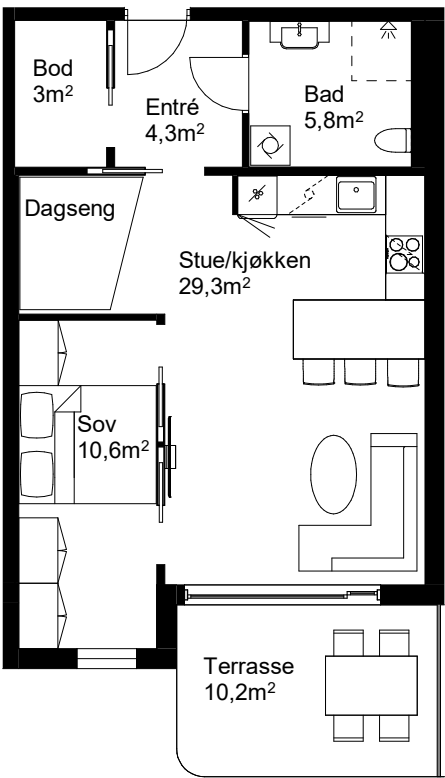
Leilighet 21

2-roms

BRA-l: 55,5m²
BRA-e: 5m²
TBA: 10,2m²

Bygg 3

Etasje 1



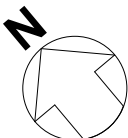
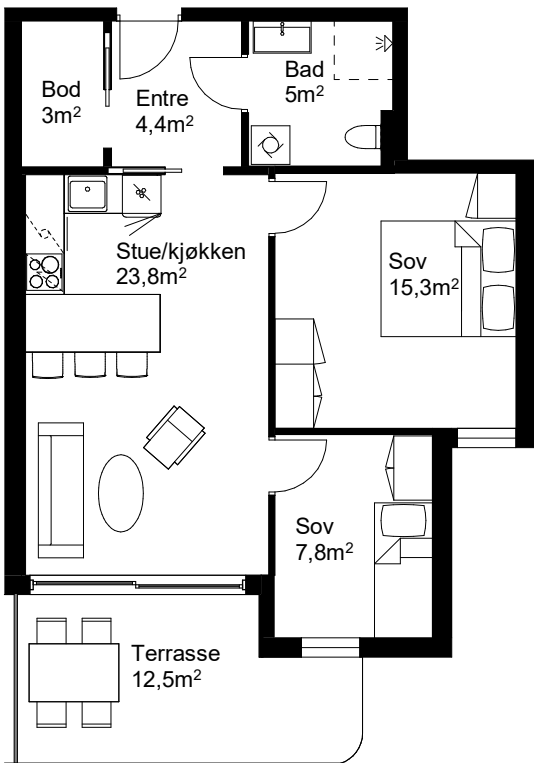
Leilighet 22

3-roms

BRA-l: 61m²
BRA-e: 5m²
TBA: 12,5m²

Bygg 3

Etasje 1



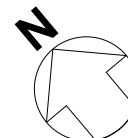
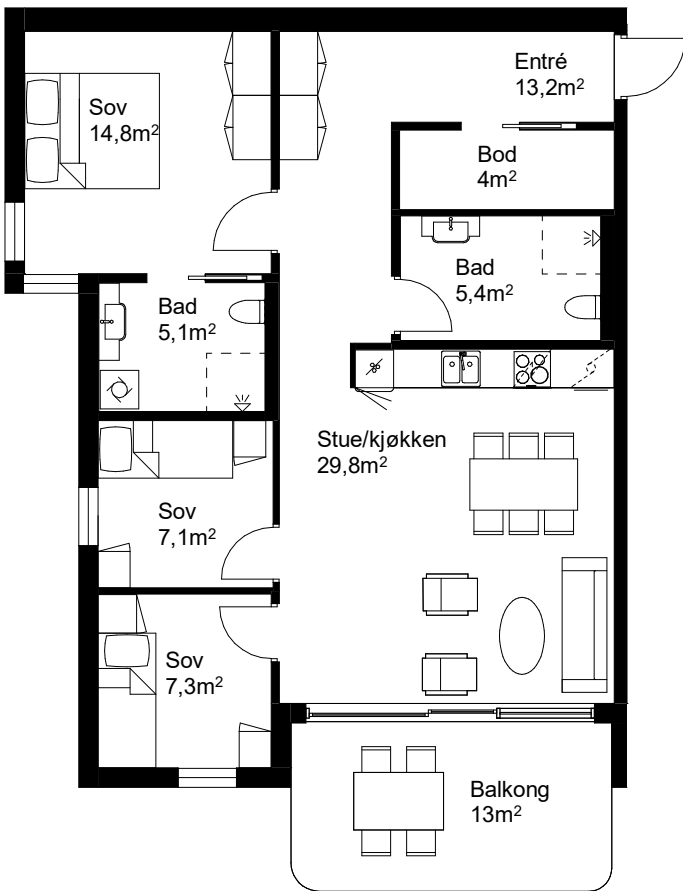
Leilighet 23

4-roms

BRA-l: 91m²
BRA-e: 5m²
TBA: 13m²

Bygg 3

Etasje 2



Leilighet 24

2-roms

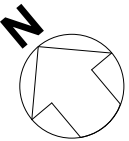
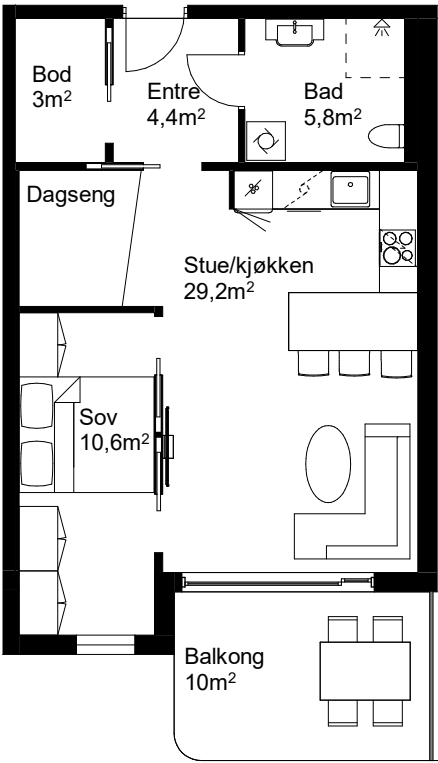
BRA-l: 55,5m²

BRA-e: 5m²

TBA: 10m²

Bygg 3

Etasje 2



Leilighet 25

3-roms

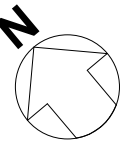
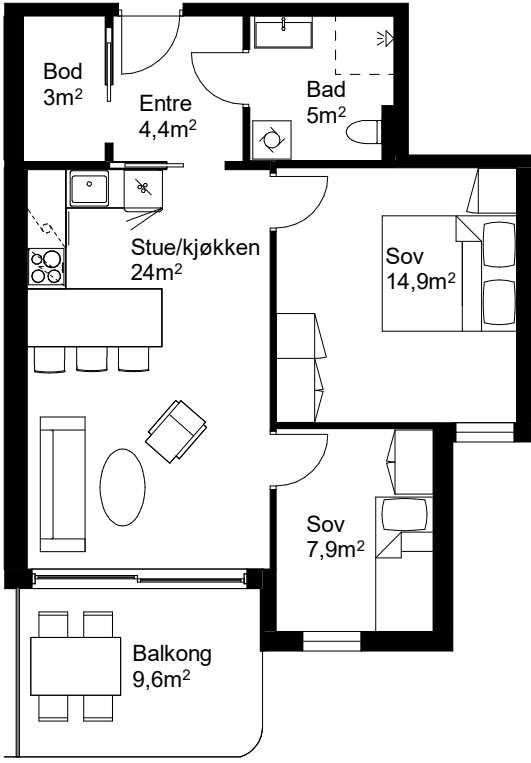
BRA-l: 61m²

BRA-e: 5m²

TBA: 9,6m²

Bygg 3

Etasje 2



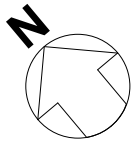
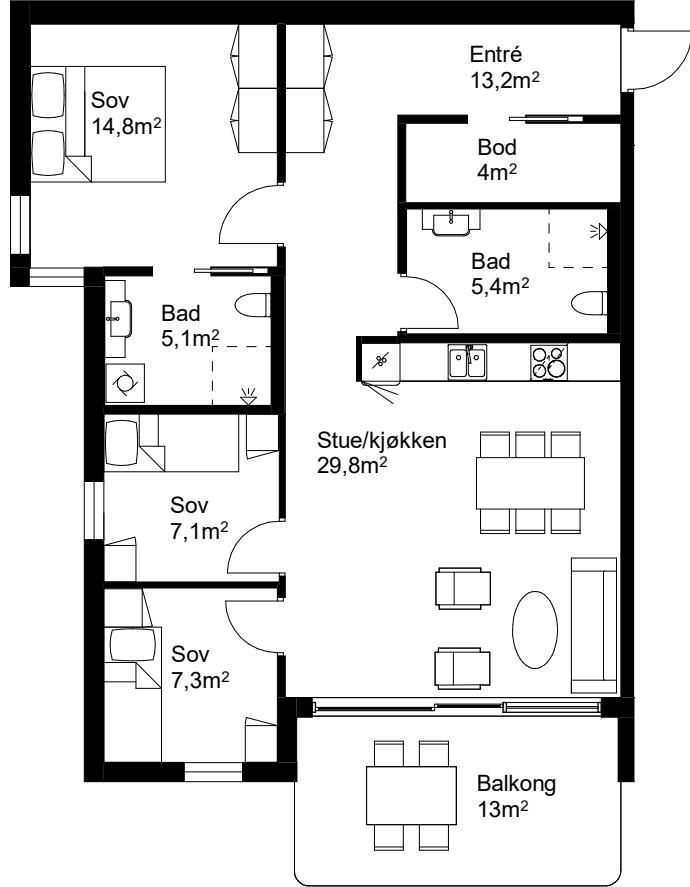
Leilighet 26

4-roms

BRA-l: 91m²
BRA-e: 5m²
TBA: 13m²

Bygg 3

Etasje 3



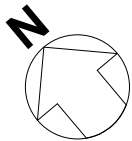
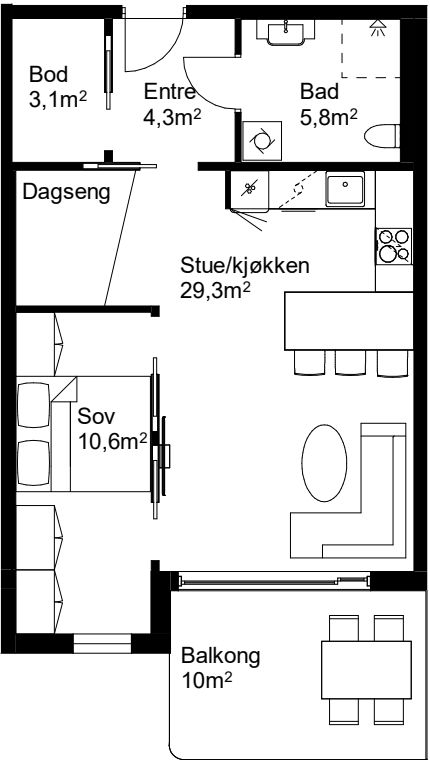
Leilighet 27

2-roms

BRA-l: 56m²
BRA-e: 5m²
TBA: 10m²

Bygg 3

Etasje 3



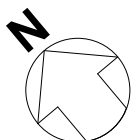
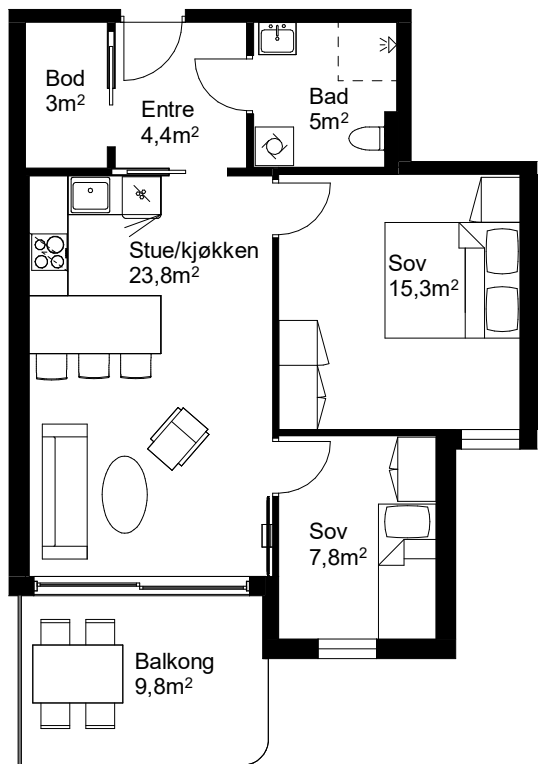
Leilighet 28

3-roms

BRA-l: 61m²
BRA-e: 5m²
TBA: 9,8m²

Bygg 3

Etasje 3



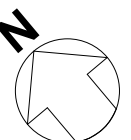
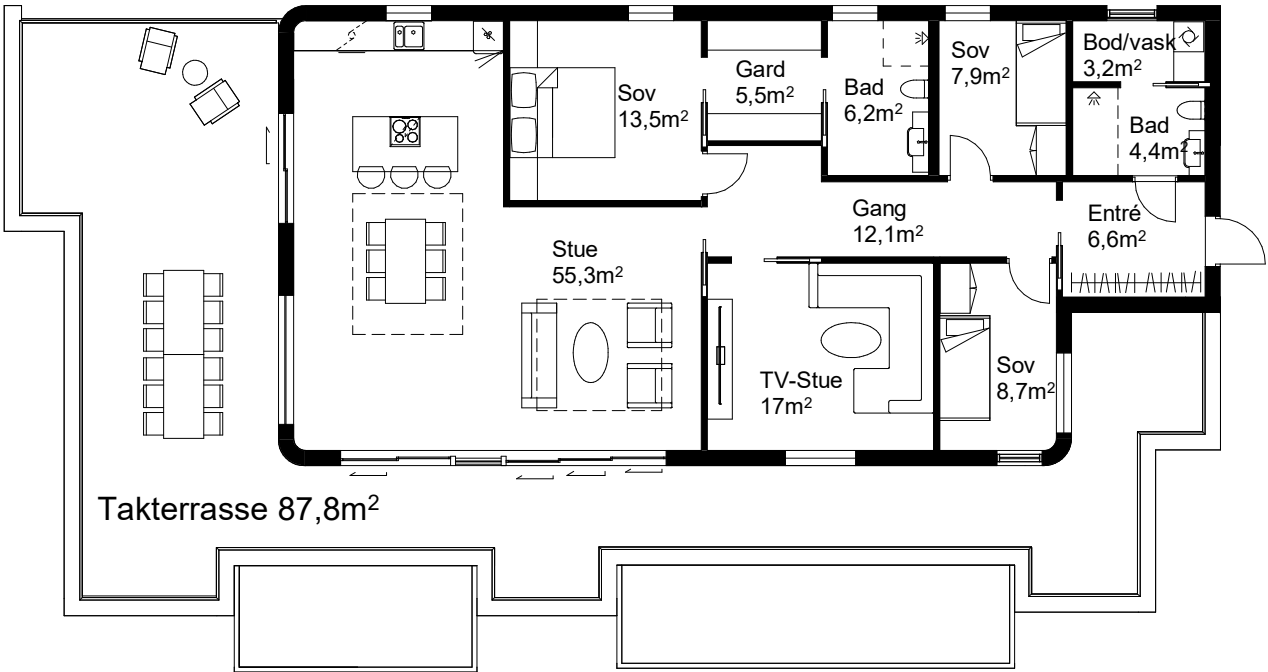
Leilighet 29

5-roms

BRA-l: 147m²
BRA-e: 5m²
TBA: 87,8m²

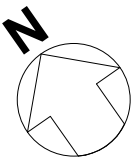
Bygg 3

Etasje 4

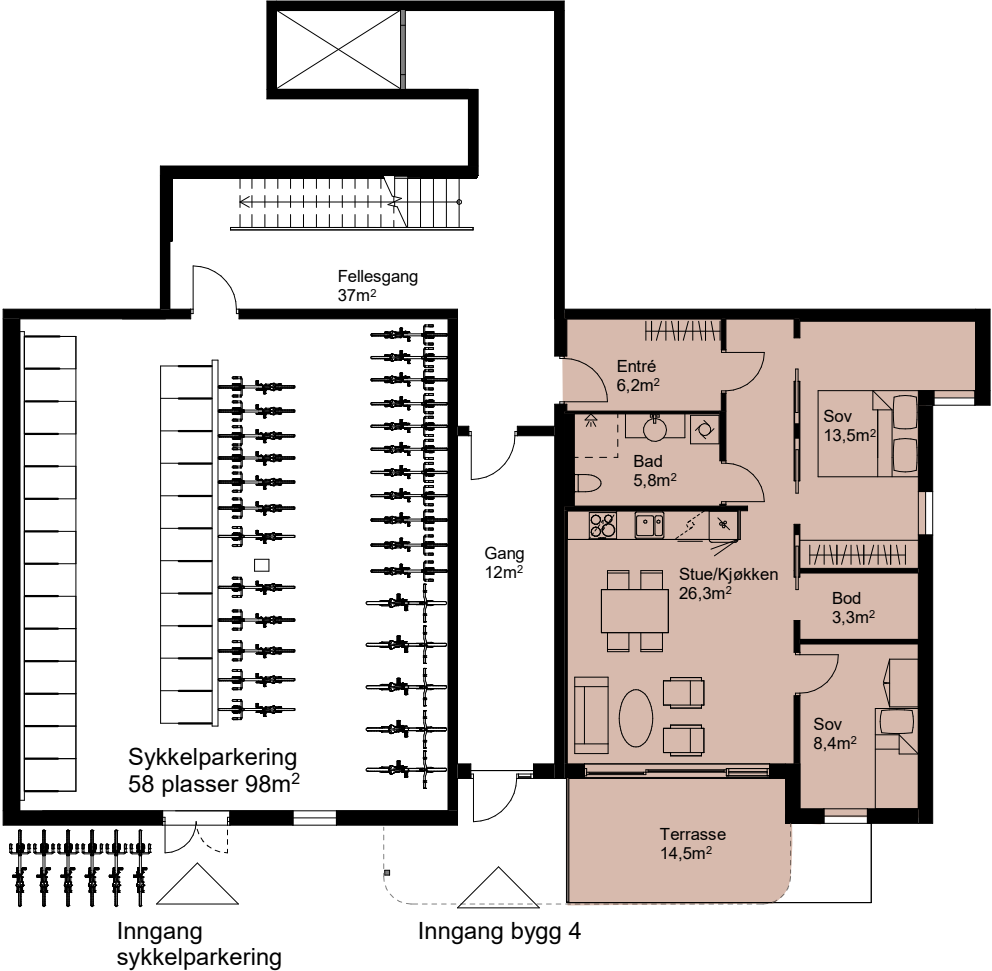


Bygg 4

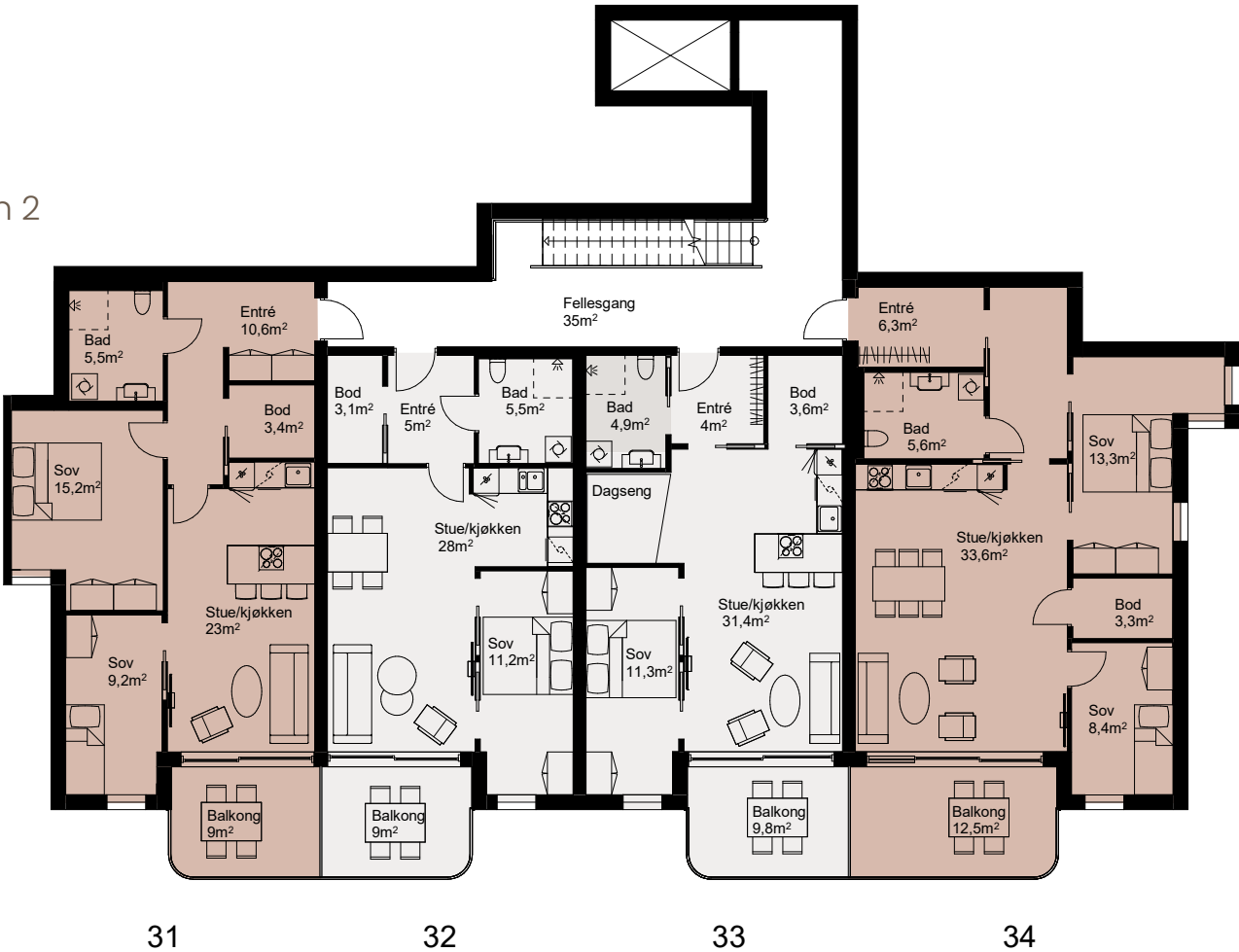
● 2-roms ● 3-roms



Plan 1



Plan 2



Plan 3



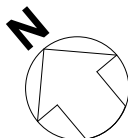
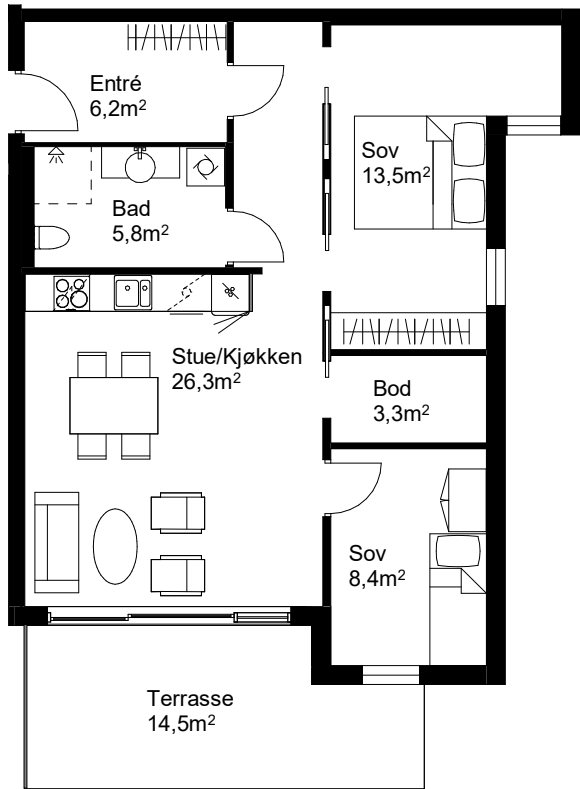
Leilighet 30

3-roms

BRA-l: 73m²
BRA-e: 5m²
TBA: 14,5m²

Bygg 4

Etasje 1



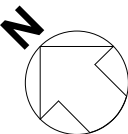
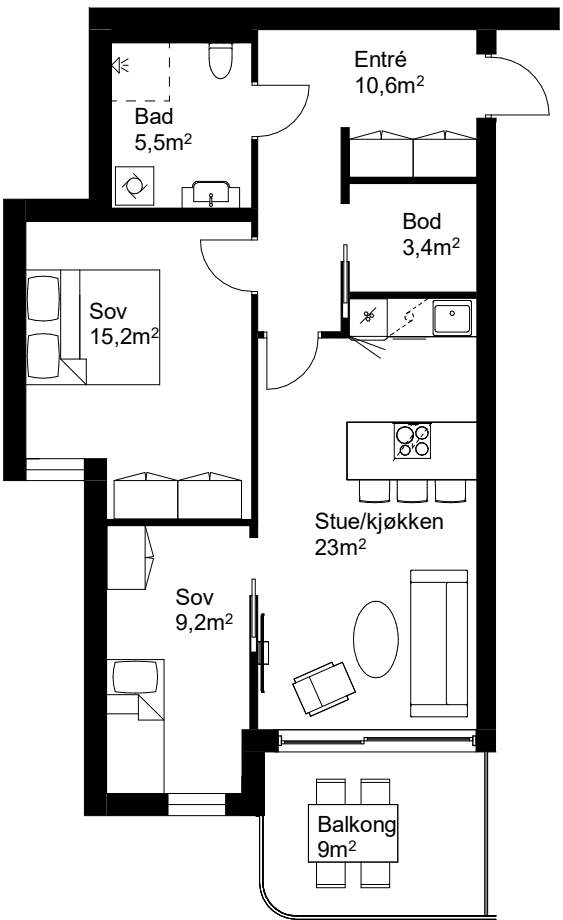
Leilighet 31

3-roms

BRA-l: 69,5m²
BRA-e: 5m²
TBA: 9m²

Bygg 4

Etasje 2



Leilighet 32

2-roms

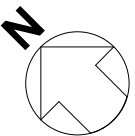
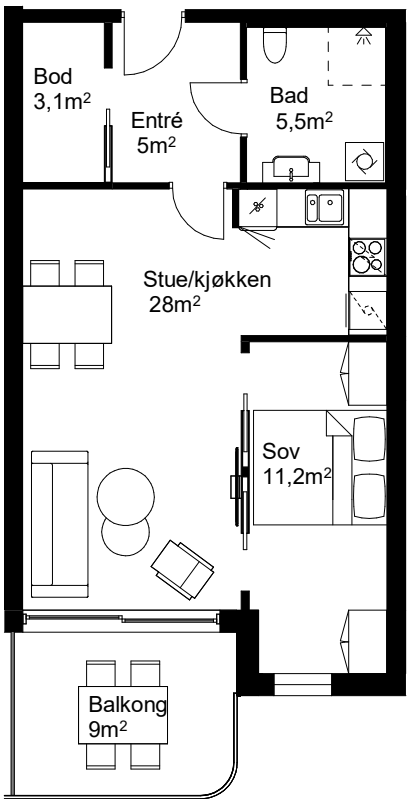
BRA-l: 55,4m²

BRA-e: 5m²

TBA: 9m²

Bygg 4

Etasje 2



Leilighet 33

2-roms

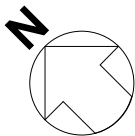
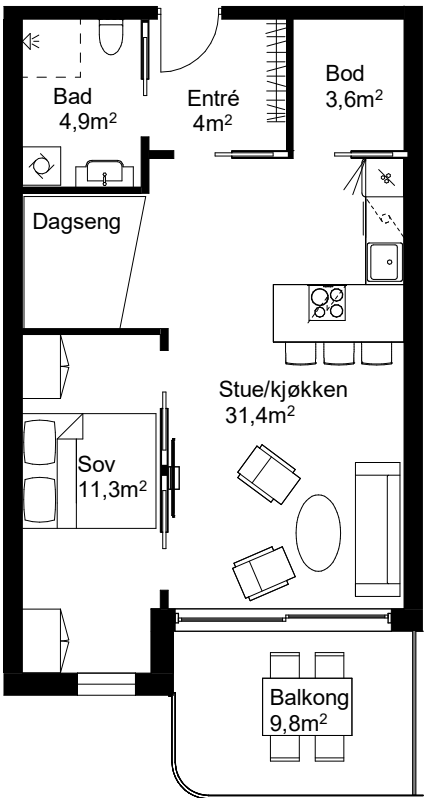
BRA-l: 57m²

BRA-e: 5m²

TBA: 9,8m²

Bygg 4

Etasje 2



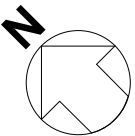
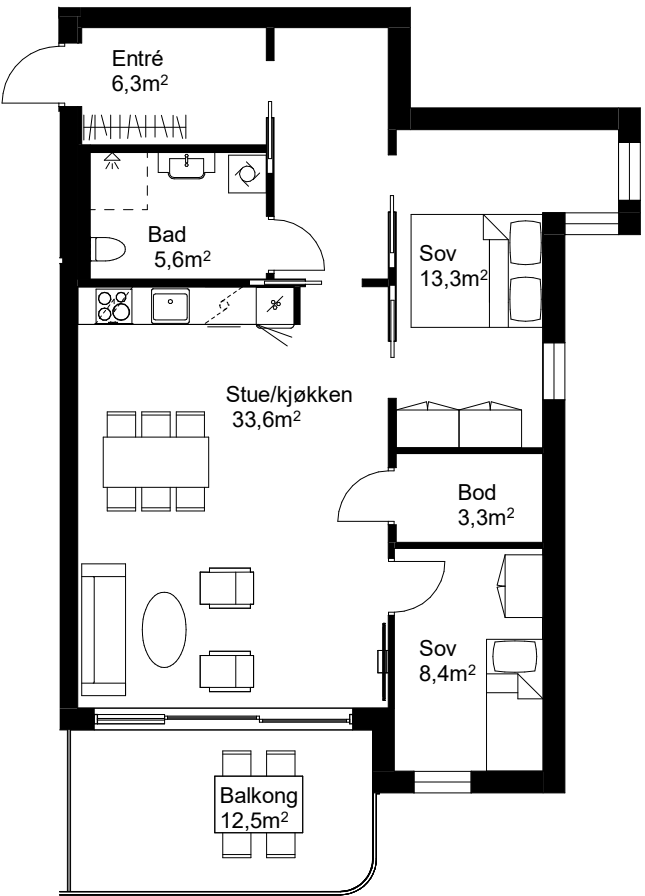
Leilighet 34

3-roms

BRA-l: 81m²
BRA-e: 5m²
TBA: 12,5m²

Bygg 4

Etasje 2



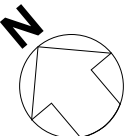
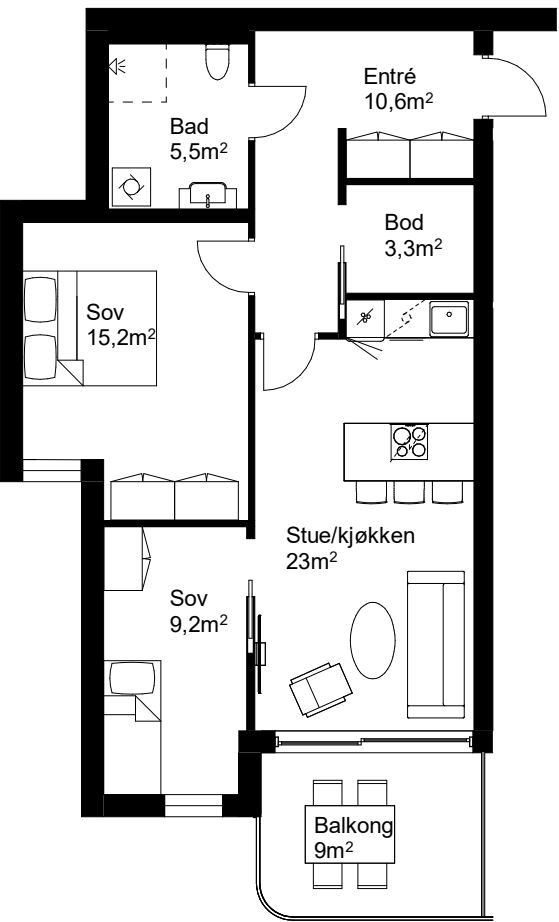
Leilighet 35

3-roms

BRA-l: 69,5m²
BRA-e: 5m²
TBA: 9m²

Bygg 4

Etasje 3



Leilighet 36

2-roms

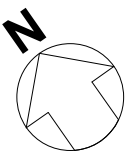
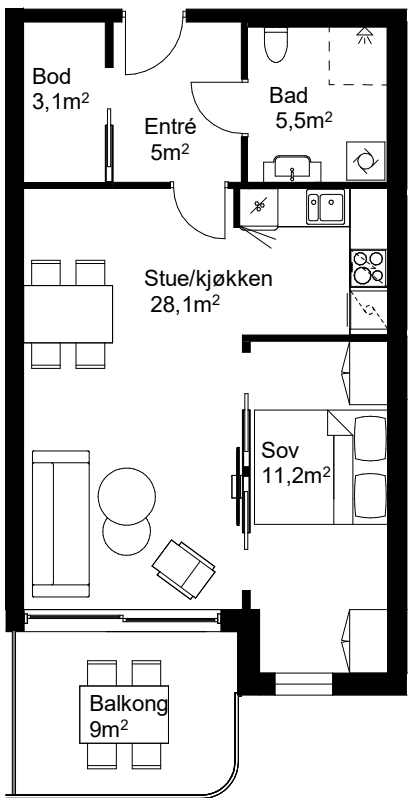
BRA-l: 55,4m²

BRA-e: 5m²

TBA: 9m²

Bygg 4

Etasje 3



Leilighet 37

2-roms

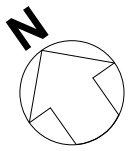
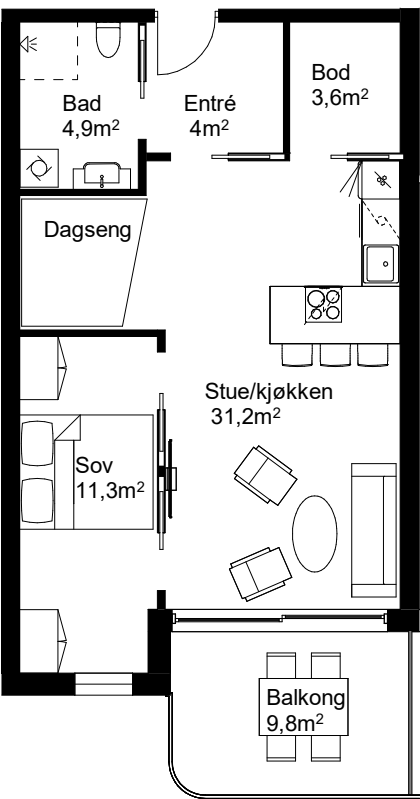
BRA-l: 57m²

BRA-e: 5m²

TBA: 9,8m²

Bygg 4

Etasje 3



Leilighet 38

3-roms

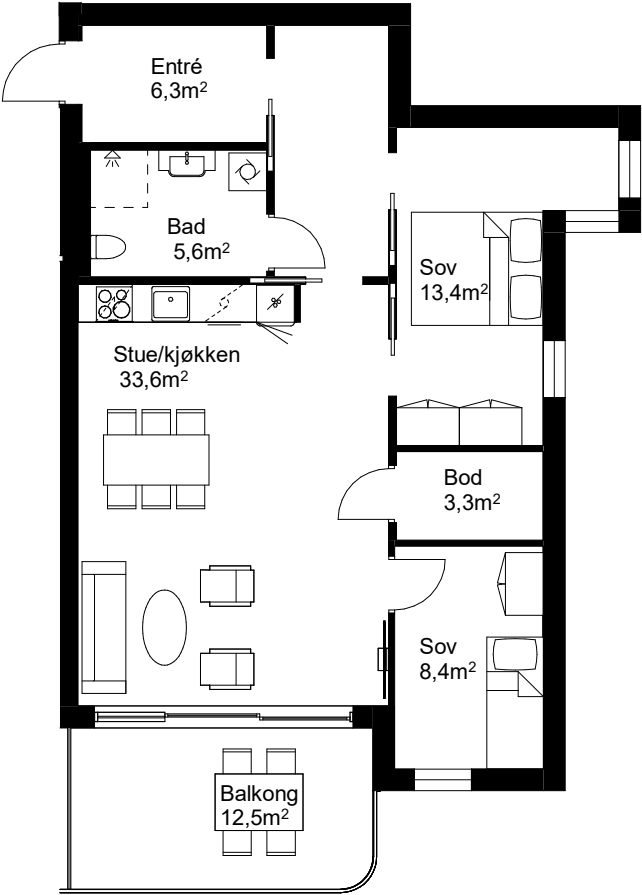
BRA-l: 81m²

BRA-e: 5m²

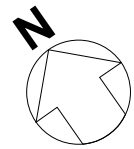
TBA: 12,5m²

Bygg 4

Etasje 3



38



Bygg 5



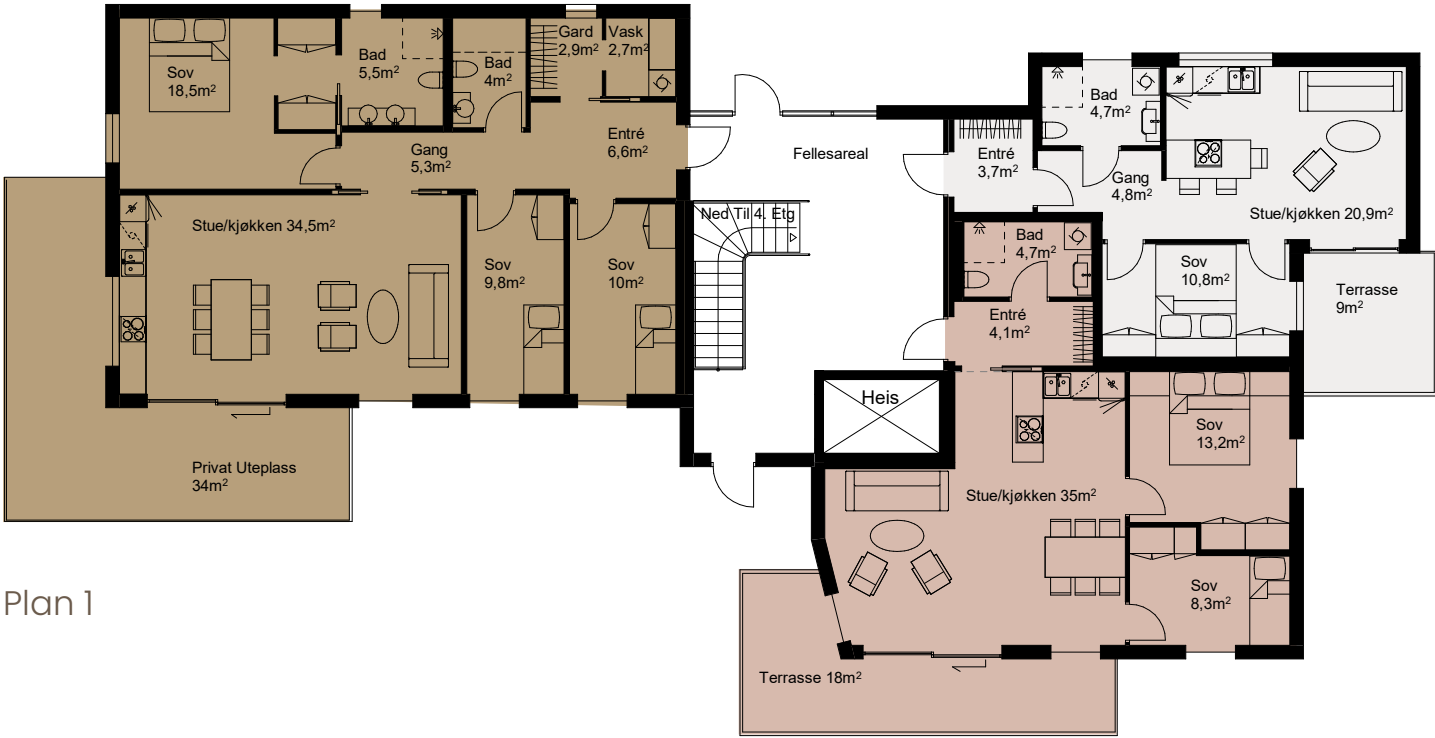
2-roms



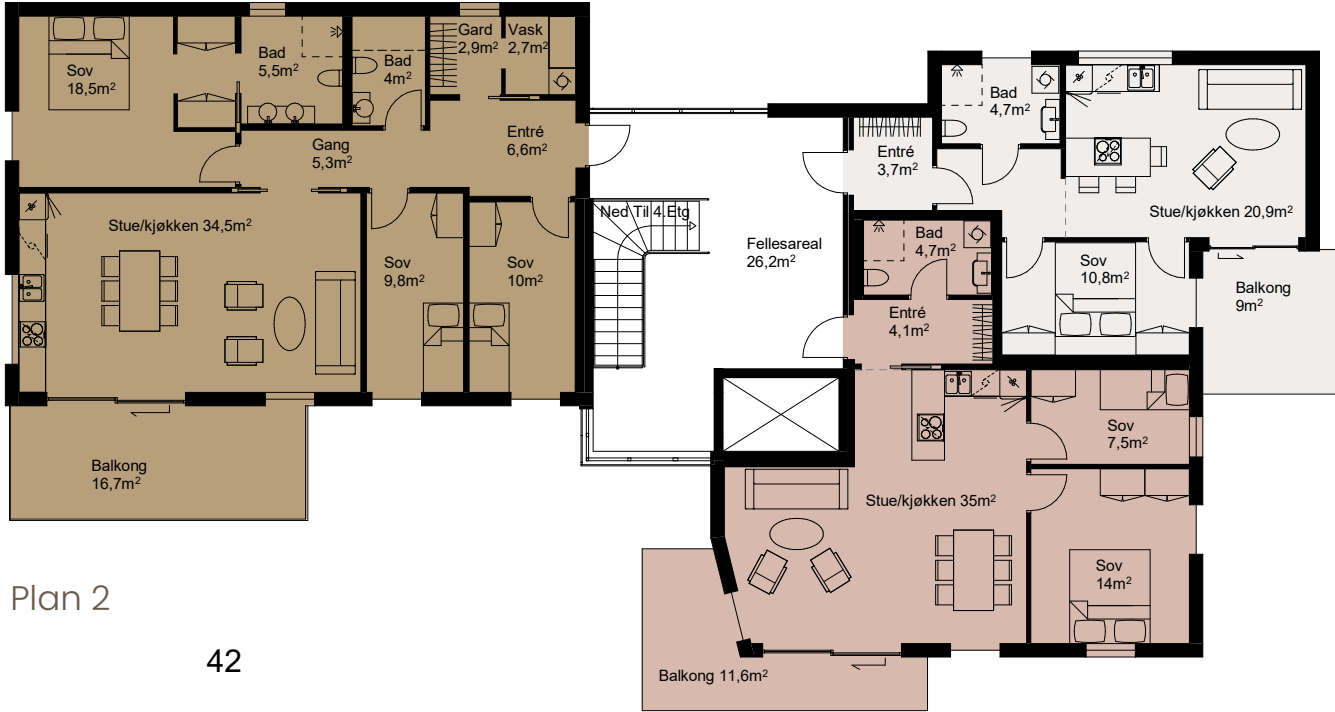
3-roms



4-roms



Plan 1



Plan 2

42

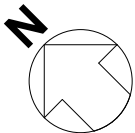
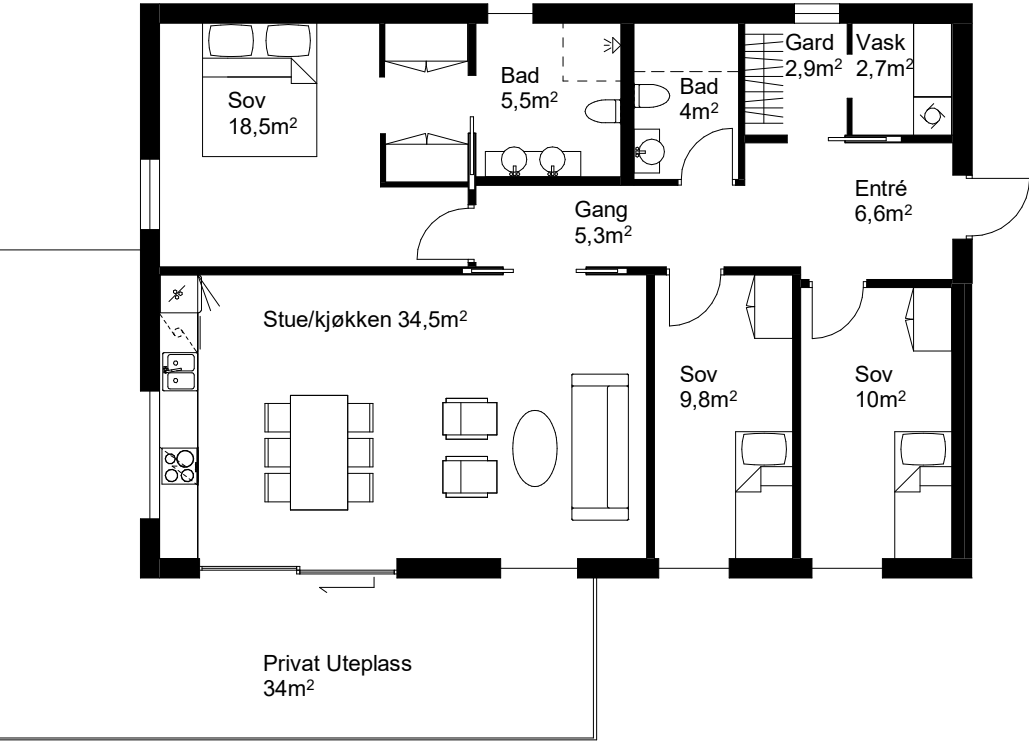
Leilighet 39

4-roms

BRA-l: 105m²
BRA-e: 5m²
TBA: 34m²

Bygg 5

Etasje 1



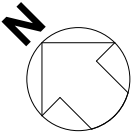
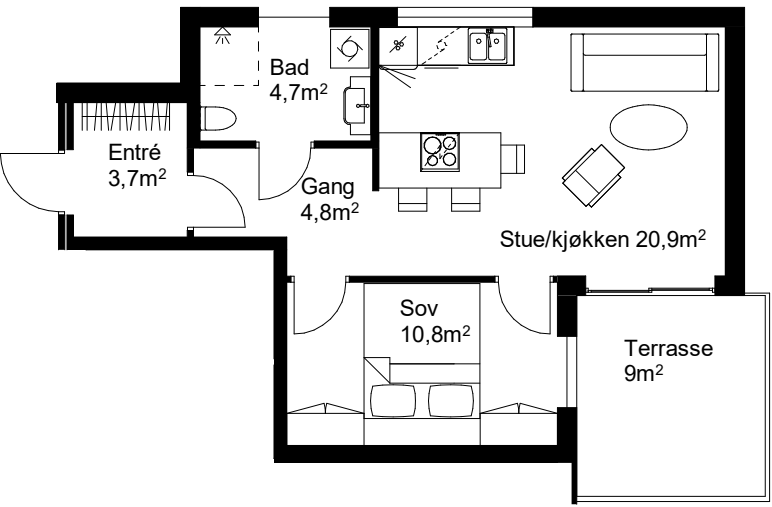
Leilighet 40

2-roms

BRA-l: 45m²
BRA-e: 5m²
TBA: 9m²

Bygg 5

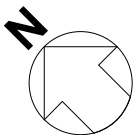
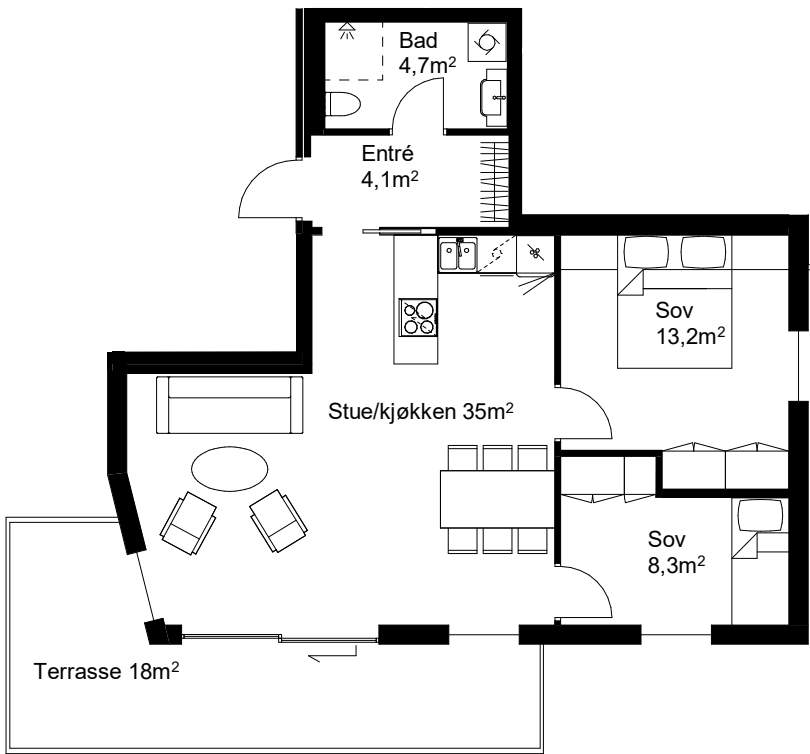
Etasje 1



Leilighet 41

3-roms
BRA-l: 67m²
BRA-e: 5m²
TBA: 18m²

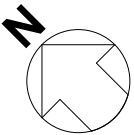
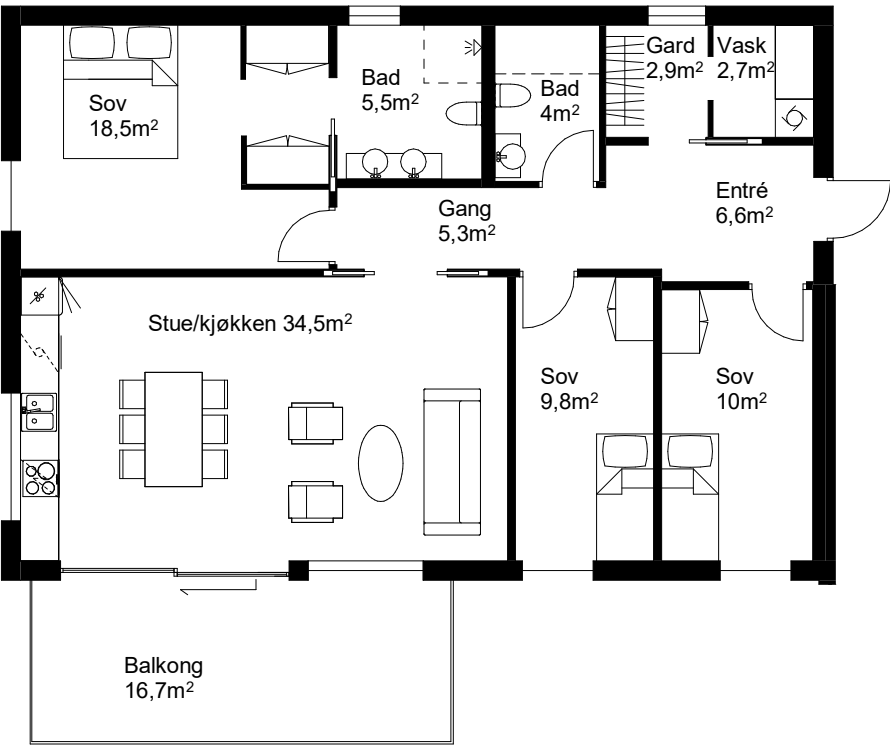
Bygg 5
Etasje 1



Leilighet 42

4-roms
BRA-l: 105m²
BRA-e: 5m²
TBA: 16,7m²

Bygg 5
Etasje 2

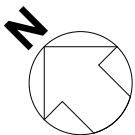
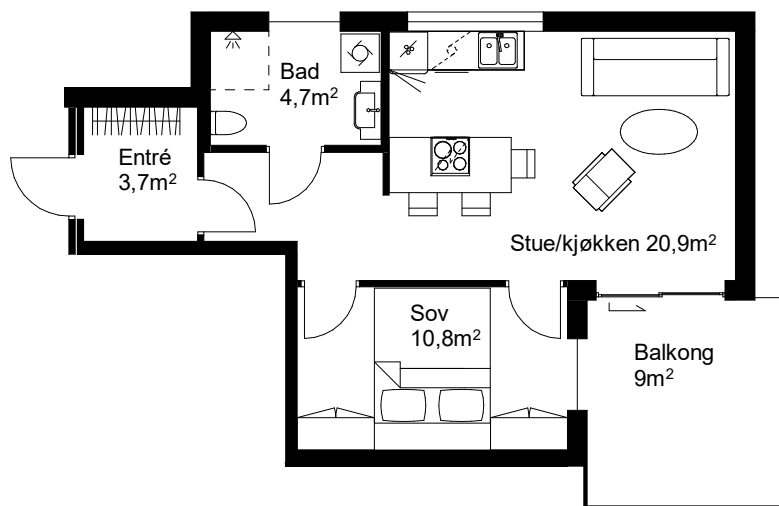


Leilighet 43

2-roms
BRA-l: 45m²
BRA-e: 5m²
TBA: 9m²

Bygg 5

Etasje 2

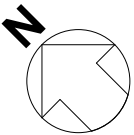
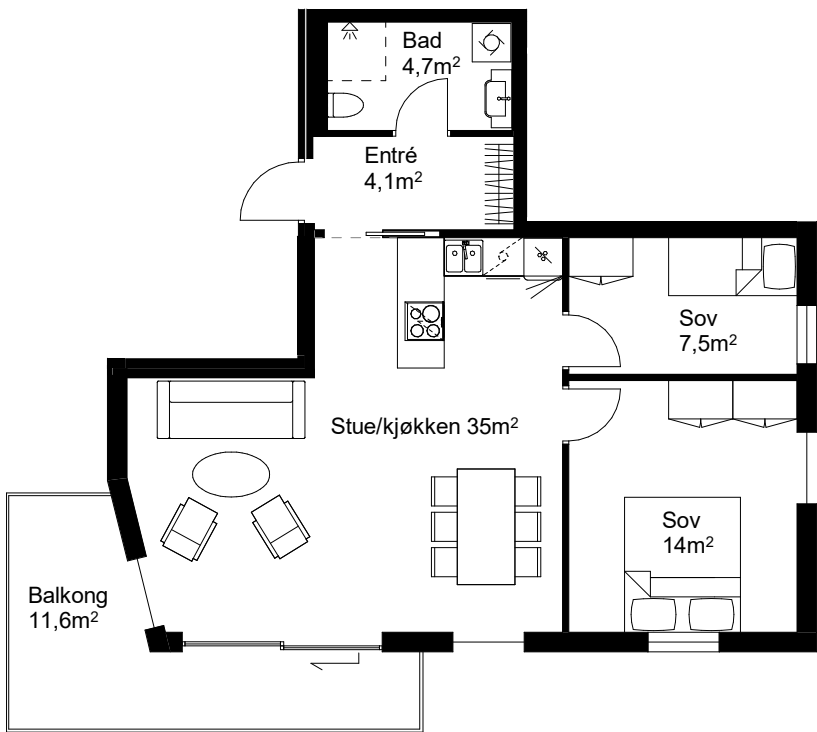


Leilighet 44

3-roms
BRA-l: 67m²
BRA-e: 5m²
TBA: 11,6m²

Bygg 5

Etasje 2



Deklarasjon

FOR BB6–Skrenten FOLLDALSHEIA Bergen 8. oktober 2026

1	INNHOLDSFORTEGNELSE.....	82
2	OM LEVERANSEBESKRIVELSEN	83
3	GENERELLE OPPLYSNINGER	83
3.1	FREMDRIFT	84
4	PROSJEKTBEKRIVELSE	
	FOLLDALSHEIA	84
4.1	TOMT BB6.....	84
4.2	BYGNINGER	84
4.3	OVERORDNEDE KRAV TIL UTFORMING	84
4.4	PARKERING.....	84
4.5	TILGJENGELIGHET	85
4.6	RENOVASJON.....	85
4.7	TV/INTERNETT/TELEFON.....	85
4.8	SIKKERHET	85
5	BYGGESAKSBEHANDLING	85
5.1	BYGGETILLATELSE	85
6	ENKEL BYGGETEKNISK BESKRIVELSE.....	85
6.1	FASADER	85
6.2	TERRASSER OG BALKONGER.....	86
6.3	TRAPPER	86
6.4	BÆREKONSTRUKSJONER.....	86
6.5	INNVENDIG UTFØRELSE	87
6.6	UTVENDIG UTFØRELSE, TERRENG VEIER OG LEKEPLASSER	88
7	TEKNISKE ANLEGG	88
7.1	ELEKTRISK ANLEGG	88
7.2	SANITÆRANLEGG	89
7.3	LUFTBEHANDLING/VARMEANLEGG.....	89
8	INNVENDIG LEVERANSE BOLIG	89
8.1	KJØKKEN	89
8.2	BAD	89
9	ROMSKJEMA	90
9.1	ROMSKJEMA BB6–SKRENTEN FOLLDALSHEIA.....	90
10	ORGANISERING/RETTIGHETER/FELLESKOSTNADER	91
11	TILVALG OG ENDRINGER	91
12	FORBEHOLD OG PRESISERINGER	91

2 OM LEVERANSEBESKRIVELSEN

Denne leveransebeskrivelsen gir en overordnet beskrivelse av prosjektet, fellesarealene og boligens standard.

Beskrivelsen må leses i sammenheng med kjøpekontrakten, kontraktstegningene, romskjemaet, prislisten og øvrige dokumenter som inngår i avtalegrunnlaget.

Illustrasjoner, perspektiver, møblering, vegetasjon, utsikt og øvrige elementer som ikke uttrykkelig er beskrevet som en del av leveransen, er av illustrativ karakter og inngår ikke i leveransen. Ved motstrid mellom dokumentene gjelder den rangordningen som fremgår av kjøpekontrakten.

Utbygger kan foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer som følge av detaljprosjektering, offentlige krav, produktendringer eller forhold ved gjennomføringen. Endringene skal ikke redusere boligens samlede kvalitet eller funksjon. Produkter som utgår eller ikke kan leveres, kan erstattes med produkter av tilsvarende kvalitet og funksjon.

3 GENERELLE OPPLYSNINGER

Tiltakshaver	Trident Bolig AS
Arkitekt/ prosjektering	LPO Bergen arkitekter / Trident Arkitekter Endelig organisering av prosjekterende kan bli justert fortløpende.
Beliggenhet	Tomten ligger sørvendt i Folldalsheia og har solrik beliggenhet med god utsikt. Faktiske sol- og utsiktsforhold vil kunne variere mellom boligene og kan påvirkes av terreng, vegetasjon og senere bebyggelse.
Adkomst	Avkjøring fra Steinsviksveien via regulert kommunal veg til Folldalsheia.
Offentlig kommunikasjon	Gangavstand fra Folldalsheia til bybanestopp på Thunesflaten.
Eierform	Selveiende leiligheter organisert i et sameie. Se lov om eierseksjoner.
Energimerking	Boligene prosjekteres med sikte på energikarakter A. Endelig energikarakter fastsettes ved ferdigstilling og vil fremgå av boligens energiattest.
Forskriftskrav	Gjeldende krav i TEK 17.
Lydforhold	Lydklasse C, som angir grenseverdier mellom boenheter for nybygde hus.
Finansiering	Prosjektet blir tilrettelagt for Husbankfinansiering for leiligheter med bruksareal under 130 m2, med unntak av leilighet 29 og 39–44. Hvilke boliger som omfattes, og den enkelte kjøpers mulighet for Husbankfinansiering, følger av Husbankens vilkår og kjøperens individuelle forhold. Utbygger garanterer ikke at den enkelte kjøper innvilges finansiering.

Standard	Dersom ikke annet er nevnt skal alle leveranser og utførelser være i henhold til NS 3420.
Garantier	Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslova.
Forsikringer	Trident Bolig AS forsikrer bygninger og tilførte verdier på eiendommen frem til etter ferdigstilling og første generalforsamling er avholdt.

3.1 Fremdrift
Grunnarbeidene er påbegynt. Foreløpig fremdriftsplan legger opp til at bygg 1A og bygg 1B ferdigstilles først, og at de øvrige byggene deretter ferdigstilles etappevis. På tidspunkt for utarbeidelse av denne deklarasjonen er det forventet at prosjektet ferdigstilles i løpet av 2028-2029.

Opplysningene om fremdrift og ferdigstillelse er foreløpige estimater og gis kun som veiledende informasjon. De utgjør ikke avtalte eller bindende frister for ferdigstillelse eller overtagelse. Bindende bestemmelser om overtagelsesperiode, varsling, frister og eventuelle forbehold fremgår utelukkende av kjøpekontrakten.

4 PROSJEKTBESKRIVELSE

Folldalsheia gnr. 120, bnr. 519
Området er regulert til boligformål. Jf. Nasjonal arealplan ID 1201 16540000. Reguleringsplanen ble endelig godkjent av Bergen bystyre i mars 2015. Planen gir rom for utbygging av ca. 22500 m2 BRA inklusive parkering. I samsvar med godkjent reguleringsplan skal det etableres boliger i felt BB6 med tilhørende tekniske anlegg, garasjeanlegg, parkering, lekeområder, naturområde/grøntstruktur, turveier, gangveier, fortau og kjøreveier i Folldalsheia.

4.1 Tomt BB6
Tomt BB6 utgjør 5 581 m2 og har en tillatt utnyttingsgrad på 105 %.

4.2 Bygninger
Det planlegges 5 bygninger med til sammen 44 leiligheter og parkeringsanlegg i underetasjen. Endelig antall og utforming følger av godkjent prosjekt og kontraktsdokumentene for den enkelte bolig.

4.3 Overordnede krav til utforming
Bygninger skal gis en helhetlig utforming med materialbruk tilpasset prosjektets arkitektur og beliggenhet. Ubebygde arealer opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan og offentlige krav.

4.4 Parkering
Parkering for bil i felles parkeringsanlegg i underetasje. Parkeringsplass inngår ikke i kjøpesummen for boligen med mindre dette fremgår av kjøpekontrakten.

Parkeringsplassene tilbys kjøpt etter nærmere angitte vilkår og med forbehold om tilgjengelighet. Parkeringsplassene klargjøres for elbillading ved at nødvendig kabling føres frem til den enkelte parkeringsplass. Ladeboks inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg. Ladeløsningen tilknyttes prosjektets felles system for laststyring og måling av forbruk.

Sykkelparkering anlegges i samsvar med godkjent prosjekt og offentlige krav.

4.5 Tilgjengelighet
Tilgjengelighet for rullestol, trinnfri adkomst via heis fra parkeringsgarasje til inngangsdør for bygg 2-5. For bygg 1A og 1B må man gå ut av garasjeanlegget for å komme til inngangsparti og heis. Løsningen for den enkelte bolig fremgår av kontraktstegningene.

4.6 Renovasjon
I henhold til renovasjonsplan godkjent av BIR. Felles nedkastcontainere for boligene på eget areal ved veikryss øst for boligene.

4.7 Tv/Internett/Telefon
Leilighetene blir levert ferdig oppkoblet med fiber og en oppkoblet ruter. Det blir montert 1 stk. datapunkt sentralt plassert i boligen. Det vil bli inngått avtale med tjenesteleverandør før innflytting slik at produktet står klar til bruk fra dag 1.

Abonnement og løpende kostnader inngår ikke i kjøpesummen, med mindre annet fremgår av kjøpekontrakten eller sameiets avtaler. Leverandør kan bli endret.

4.8 Sikkerhet
Det leveres brannvarslingsutstyr i samsvar med godkjent brannkonsept og gjeldende myndighetskrav. Boligene sprinkles. Det leveres porttelefon i samsvar med prosjektets valgte løsning. Ringeapparat ved inngangsdør.

5 BYGGESAKSBEHANDLING

5.1 Byggetillatelse
Rammetillatelse gitt i vedtak datert 10/6 2026.
lgangsettingstillatelse gitt for grunnarbeider/fjellsikring 10.7.2026.
Forventet rammetillatelse for bygg 5 forventes gitt i 1. kvartal 2027.

Videre gjennomføring forutsetter nødvendige offentlige tillatelser og godkjenninger. Opplysninger om tillatelser oppdateres i salgs- og kontraktsdokumentene ved behov.

6 ENKEL BYGGETEKNISK BESKRIVELSE

Alle arbeidene skal utføres i henhold til:

- Plan- og bygningsloven
- Byggeforskriftenes krav.
- Aktuelle kommunale bestemmelser, regler, vedtekter og forskrifter
- Aktuelle norske standarder
- Relevante NBI-blader og anvisninger
- Anerkjent håndverksmessig utførelse, dersom ikke annet er angitt.

6.1 Fasader
Fasadenes hovedmateriale er i glass, trepanel og platekledning. Løsninger og detaljer skal være godt tilpasset de klimatiske og andre påkjenninger bygget blir utsatt for på den aktuelle tomten. Materialbruk, farger og detaljering utføres i hovedsak i samsvar med arkitektens tegninger og godkjent prosjekt.

Mindre endringer i materialbruk, fargenyanser, vindusinndeling og detaljutforming kan forekomme som følge av detaljprosjektering, produktvalg og offentlige krav.

Vinduer og dører

Det leveres vinduer med utvendige aluminiumsbeslag, ferdigbehandlet utvendig og innvendig, overflate i malt furu innvendig.

Vinduer og terrassedører leveres forberedt for ettermontering av utvendig solavskjerming av solbelastede vinduer i stue og i parsengsrom.

Dører til terrasse leveres med utvendige aluminiumsbeslag, ferdigbehandlet utvendig og innvendig, innvendig overflate i malt furu.

Ytterdører

Ytterdører til leilighetene leveres i glatt utførelse. Dørene er tilpasset for montering av fjernstyrt åpner.

Det vises til arkitektens plan- og fasadetegninger.

6.2 Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger utføres i samsvar med kontraktstegningene. Rekkverk av glass/tre/stål i henhold til tegninger.

Arealer, plassering av søyler, nedløp, skillevegger og tekniske installasjoner kan avvike noe fra salgstegningene som følge av detaljprosjekteringen.

6.3 Trapper

Innvendige trapper blir utført i betong med flislagt opp- og inntrinn. Stigningsforhold i henhold til forskriftskrav. Rekkverk utføres i pulverlakkert stål eller tilsvarende.

6.4 Bærekonstruksjoner

Yttertak

Takflater og gesimser av folie-/båndtekking. Taket skal ivareta aktuelle krav deriblant vind- og snølastkrav for området.

Omfang av sedum på takflater fremgår av godkjente tegninger og kan tilpasses detaljprosjekteringen.

Takflatens utforming og materialbruk skal utføres enhetlig og gjennomarbeidet.

Taktekkingen skal utføres med solide og gjennomprøvde løsninger.

Flate tak skal ha jevnt fall til sluk på minimum 1:40.

544.204 – Tekking med asfalt takbelegg og takfolie, detaljløsninger.
544.206 – Mekanisk feste av asfalt takbelegg og takfolie på flate tak.

Det vises til arkitektens tegninger.

For tekking, kfr. NBI-blad:
544.202 – Tekking med folier

544.203 – Tekking med asfalt takbelegg

Materialer

Bærekonstruksjonene utføres i betong, stål og bindingsverk.

Lyd, vibrasjoner

Bærekonstruksjonene skal utformes slik at vibrasjoner ikke oppstår og at lydgjennomgang gjennom etasjeskiller eller skillevegger ligger innenfor byggeforskriftenes krav.

Varmeisolasjon og tetthet

Bygningen skal minimum tilfredsstille TEK 17s krav til varmeisolasjon og tetthet. 250 mm isolasjon i yttervegger.

6.5 Innvendig utførelse

Alle komponenter skal være av gode kvaliteter med lang varighet. Alle produkter skal være klassifisert og godkjent for sine virkeområder.

All montasje skal være i henhold til leverandørens anvisninger og aktuelle byggeforskrifters spesifikasjoner.

Dørene skal leveres og monteres iht. forskriftskrav mht. brann-, lyd- og innbruddssikring. Det henvises til arkitektens plantegninger og til orienterende dørskjema. Inngangsdører til leilighetene leveres i brannklasse EI 30 og lydklasse Rw = 40 dB.

Rammer, låser, beslag og hengsler skal være av stabil og god kvalitet og tilfredsstille FG's krav til klasse B1. Karmer, utforinger og lister utføres ferdig malt. Listverk gjæres i hjørner. Listverk i 1. sortering furu, dimensjon minimum 10x58 mm.

Samtlige dører skal være godkjent av Norsk dør- og vinduskontroll.

Konf. NBI-blad:
523.721 Innsetting av dør
524.721 Innsetting av innerdører
Brannklassifiserte dører settes inn etter produsentens anvisning.

Innvendige plassbygde vegger kles med vanlige 13 mm gipsplater for malerbehandling.

Med hensyn til overflatebehandling og materialbruk henvises det til romskjema.

Parkeringsetasje:

Overflater i betong.

Leiligheter:

Vegger i entre, kjøkken, soverom og stue sparkles og males. Estetisk klasse K2.

Gulvlister leveres i 1. sortering furu, dim. min. 12 x 58 mm. Alt listverk skal leveres ferdig overflatebehandlet i farge NCS S 0502-Y.

Tak i soverom og stue sparkles og males, underlag gips/betong.

Konf. NBI-blad:
543.613 Nedforet himling
543.885 Maling av innvendige overflater

Konf. NBI-blad:
543.885 Maling av innvendige overflater
543.888 Overflatebehandling av innvendig treverk

Konf. NBI-blad:
541.121 Egenskaper til trinnlyddempende belegg
541.304 Legging av myke og halvharde gulvbelegg
541.411 Keramiske fliser på golv
541.505 Legging av parkett

6.6 Utvendig utførelse, terreng veier og lekeplasser

Felles utenomhusarealer opparbeides i hovedsak i samsvar med godkjent utomhusplan og offentlige krav. Illustrert vegetasjon, størrelse på trær, terrengbearbeiding og detaljert plantevalg kan avvike fra illustrasjonene.

Løs beplantning, møblering og utstyr på private terrasser og balkonger inngår ikke, med mindre dette er uttrykkelig angitt. Kjørearealer opparbeides med egnet fast dekke i samsvar med godkjent plan.

7 TEKNISKE ANLEGG

7.1 Elektrisk anlegg

Elektroinstallasjoner utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Ledningsnettet legges skjult, men synlig installasjon vil kunne forekomme mot brann- eller lydklassifiserte vegger. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller entre. Det utarbeides detaljerte installasjonstegninger av el-entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør. Hovedsikringer plasseres i felles tavleskap på høvelig sted i trappeoppganger.

Innfelt led-belysning i hall og på bad med dimmer, totalt 10 lyspunkt.

Ved inngangsdører:

- I forbindelse med alle inngangsparti skal det monteres utvendig vegglampe.
- Led-belysning.
 - Lavenergiarmatur i bod.

Skap leveres med egen ekomdel med inntak av bredbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchpanel. Plassering og utforming skal sikre tilstrekkelige dekningsforhold for mottak av trådløse signaler. Skapet plasseres i veggflate mellom bod/gang, eller annen egnet plassering. Cat-6-uttak ved multimediapunkt (TV)

Det leveres porttelefon til hver leilighet.

I fellesrom skal det etableres felles strømanlegg med egen måler. Nødvendig belysning i parkeringsanlegg, teknisk rom og i trapperom. Automatisk tenning og slokking av lys med tidsbryter. Det skal regnes med komplett kursopplegg til alt

lysutstyr. Lysanlegg i trappeoppgang. Det skal benyttes endevendersystem, alt. impulsbrytere i korridorer og trappehus. Det skal være brytere ved alle dører. Inntaksskap i fellesareal.

7.2 Sanitæranlegg

Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Vannledningsnettet legges som rør-i-rør-system med fordelingsskap montert i vegg på bad eller vaskerom. Alt sanitærutstyr utstyres med avstengningsmulighet. Spillvannsledninger i sjakter/stigerør leveres som støysvake Geberit-rør el. tilsvarende. Lufting over tak. Vannforsyning via kommunalt ledningsnett, spillvannsledninger kobles til offentlig anlegg.

7.3 Luftbehandling/Varmeanlegg

Det installeres balansert ventilasjonsanlegg. Friskluften filtreres og forvarmes før den tilføres leilighetene. Kanalinstallasjon er planlagt ført over nedsenket himling eller i innkassede kanaler ved tak.

Det planlegges for felles varmeanlegg koblet mot energibrønner som leverer energi til vannbåren gulvvarme og tappevann. Det blir levert vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang i alle leiligheter. Elektriske varmekabler for komfortvarme på bad. Kostnader til vannbåren varme fra felles varmeanlegg til gulvvarme og tappevann fordeles individuelt etter måling til sluttbruker.

Avregning skjer gjennom avtale med ekstern leverandør, som fakturerer den enkelte sluttbruker på grunnlag av målt forbruk. Det kan i tillegg påløpe faste kostnader til drift, måling og avregning.

Kostnader til strøm i fellesarealene fordeles gjennom sameiets felleskostnader, normalt etter sameiebrøk eller annen fordelingsnøkkel som fastsatt i vedtektene.

8 INNVENDIG LEVERANSE BOLIG

8.1 Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Svane Bergen eller annen anerkjent leverandør. Omfang som illustrert på plantegning. Videre leveres bestikkinnlegg i skuffeseksjon i benkeskap. Utstyres med ettgreps kjøkkenbatteri.

Det leveres hvitevarepakke fra Siemens eller tilsvarende anerkjent leverandør. Eventuelle oppgraderinger, herunder produkter fra Gaggenau, tilbys som tilvalg dersom dette kommer frem av tilvalgsprogrammet.

8.2 Bad

Det leveres et sluk med lokalt fall, plassert ved dusjnise/hjørne. I dusjnise/hjørne monteres termostattyrt batteri med temperatursperre og dusjsett. Hvit nedfelt servant i underskap 90/120 cm med ettgreps batteri i forkrommet utførelse. Det leveres toalett, sete og lokk i hard plast. Tilkobling for vann-/avløp til vaskemaskin. Våtrom i henhold til teknisk forskrift.

9 ROMSKJEMA

9.1 Romskjema BB6–Skrenten Follalsheia

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ANNET
VF/GANG	Parkett 1 stavs. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge: Hvit	Malt gips. Farge: Hvit	Estetisk klasse K2
STUE	Parkett 1 stavs. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge: Hvit	Malt gips/betong. Farge: Hvit.	Estetisk klasse K2
KJØKKEN	Parkett 1 stavs. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge: Hvit	Malt gips/betong. Farge: Hvit.	Fuget overgang benkeplate vegg.
BAD	Storformat rektifisert flis 30 * 30, 10 x 10 i dusjnise	Storformat rektifisert flis 60x60	Nedsenket gipsplatehimling. Sparklet og malt Hvit, glans 03.	Underskap med benkeplate og glatte dører. Speil over vegg ved vask.
VASKEROM, der dette er vist	Fliser 20x20, extra serien, light gray eller dark grey	Fliser 20x20, extra serien, light gray eller dark grey	Malt gips. Farge: Hvit.	
SOVEROM	Parkett 1 stavs. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge: Hvit	Malt gips/betong. Farge: Hvit	Avsatt plass til garderobeskap iht. tegning. Garderobeskap inngår ikke.
BOD, innvendig der det er vist på tegningene	Parkett	Malt gips/betong. Farge: Hvit	Nedsenket gipsplatehimling. Farge: Hvit	
GANG	Parkett 1 stavs. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips/betong	Nedsenket gipsplatehimling. Sparklet og malt Hvit, glans 03.	
LISTVERK OG FORINGER	Hvite gulvlister	Foringer og lister ferdig malt.	Listfritt	Synlige merker for innfesting av dykkspiker.
FELLES INNVEDIG TRAPPEROM	Keramisk flis, sklisikker	Betong malt	Malt betong/systemhimling	
FELLESOMRÅDER/UTVENDIG				Opparbeides iht. utomhusplan.
TERRASSE	Trykkimpregnerte bord			
FASADE		Trekledning Ferdig behandlet		Se tegninger, mindre endringer må påregnes
PARKERINGSPLASS	Asfalt			
SPORTSBOD	Ubehandlet betong	Ubehandlet gips, netting eller osb-plate	Ubehandlet betong/gips	

Utbygger forbeholder seg rett til å foreta endringer i metode og materialvalg når dette ikke innvirker vesentlig på eiendommens verdi og standard.

Det detaljerte romskjemaet for den enkelte bolig skal inngå i kontraktsdokumentene og går foran denne overordnede oversikten ved eventuelle forskjeller.

10 ORGANISERING/RETTIGHETER/FELLESKOSTNADER

Boligene organiseres som eierseksjoner i ett eller flere eierseksjonssameier. Endelig seksjonering, sameiebrøker, vedtekter og fordeling av fellesarealer og rettigheter fastsettes før overtakelse.

Parkeringsplasser, boder, utearealer og andre tilleggsarealer kan organiseres som tilleggsdel, egne seksjoner, realsameie eller bruksretter. Den konkrete organiseringen for kjøpers bolig og eventuelle parkeringsplass fremgår av kjøpekontrakten og seksjoneringsdokumentene.

Felleskostnadene vil blant annet kunne omfatte bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesarealer, tekniske anlegg, renovasjon, felles strøm, heis, internettavtaler og andre tjenester som sameiet vedtar. Oppgitte budsjetter er estimerer og kan endres.

Noen drifts og vedlikeholdsavtaler (f.eks heis, tekniske anlegg etc) kan være inngått før sameiet stiftes.

11 TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper kan få anledning til å bestille tilvalg innenfor prosjektets tilvalgsprogram og fastsatte frister. Tilvalg er avhengig av fremdrift, teknisk gjennomførbarhet og leverandørenes sortiment.

Bestillinger er bindende når de er skriftlig bekreftet. Pris, eventuell administrasjon, konsekvenser for fremdrift og andre vilkår opplyses før bestilling. Kjøper kan ikke kreve endringer som påvirker fasader, bæresystem, brann- og lydkrav, tekniske hovedføringer, offentlige godkjenninger eller andre boliger og fellesarealer.

12 FORBEHOLD OG PRESISERINGER

Alle arealangivelser er omtrentlige. Endelige arealer fastsettes ved oppmåling. Mindre avvik gir ikke grunnlag for krav med mindre annet følger av kjøpekontrakten eller ufravikelig lovgivning.

Tekniske skap, sjakter, inspeksjonsluker, innkassinger, nedforede himlinger, søyler og føringer kan få en annen plassering eller størrelse enn vist i salgsmaterialet dersom dette er nødvendig for gjennomføringen.

Naturlige variasjoner i tre, stein, fliser og andre materialer kan forekomme. Fargenyanser kan også avvike mellom prøve, illustrasjon og ferdig produkt.

Det kan forekomme synlige skjøter, fuger, dryppmerker og andre forhold som følger av valgte materialer, årstid eller annet.

Utenomhusarbeider kan ferdigstilles etter overtagelsen dersom årstid eller fremdrift gjør dette nødvendig.

Denne beskrivelsen er utarbeidet som en del av salgsmaterialet. Endelig avtalt leveranse følger av kjøpekontrakten med vedlegg.





FOLLDALSHEIA



Ximena Andrea Sagenes

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

+47 93 68 05 86
xs@privatmegleren.no



Joakim E. Bøkenes

Eiendomsmegler

+47 995 61 235
jb@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN