NORDVIK

Rollandslia 110

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rollandslia 110

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
51	Nabolagsprofil
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026







Nøkkelinformasjon

Delikat leilighet med stor balkong på 19 m² vendt mot grønt. Garasjeplass med elbillader. 4 min til buss og butikk!

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 236 730,-**
Fellesgjeld	**37 234,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 081,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rollandslia 110. En innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Ulset. Leiligheten innehar gode og moderne kvaliteter - her kan du flytte rett inn og bo godt! Fra leiligheten har man nærhet til det meste man skulle behøve i hverdagen.

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 19 m²
- Disponerer en garasjeplass med elbillader
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Store vindusflater som gir godt med lysinnslipp
- Disponerer en ekstern bod på 4,3 m²

Området:

- Attraktivt nabolag tilpasset alle aldersgrupper
- 300 meter til busstopp
- 4 min gange til dagligvarebutikk
- Kort kjøretur eller spasertur til Thon Senter Åsane
- Flotte turmuligheter i området

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm




LE RÊVE JAUNE

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0208/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rollandslia 110, 5115 ULSET
Gnr 208, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 22 i Rolland Borettslag, org.nr. 953883155

Selger
Anne Hilde Haveland

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
37 234,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 227 234,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 236 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 246 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 19 kvm. Balkong på ca. 19 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4,3 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 4,3 m².

Parkering
Styreleder opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i borettslagets fellesareal. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2022:
- Skiftet til LED-lys spotter i hele leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Tidligere eier pusset opp badet i 2010. Usikker på hvilke firma.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Borettslaget har hatt faglærte inn for å fikse terrassene i blokken. I garasjen har det blitt satt opp mulighet for lading. Usikker på hvilke firma de har brukt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Ea elektro skiftet alle spottene i leiligheten til led. Dette var i 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 14.01.26.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Gjennom borettslaget. Bruker appen Aneo. Usikker på firma og når.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Ny varmtvannstank og nye koblinger til vannet i leiligheten i 2017?. Ble satt på stoppe kran som en kan stenge av via app. Usikker på firmaet sitt navn. Gjort gjennom borettslaget.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Flasser noe maling fra taket ute på terrassen.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave når jeg kjøpte leiligheten i 2013. Takstmann var inne i leiligheten 29.05.26, ikkje fått rapport fra dette enda.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Deler av fasade med teglstein.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Fukt på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap.
- Frys.
- Mikrobølgeovn.
- Stekeovn.
- Platetopp med grill (elektrisk).
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme på bad og i entré.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 583 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 081,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, garasjeleie, terrasselån, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, renhold, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 3 665,-
- Garasje 1 kr 350,-
- Terrasseprosjekt kr 506,-
- Kollektiv avtale digital-tv og bredbånd kr 510,-
- Renhold kr 50,-

Styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene utenom årlig indeksregulering.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 755 760,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 023 038,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostandene. Det er ikke innlagt fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Rolland Borettslag består av 138 leiligheter fordelt på fire terrasseblokker.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 37 234,-pr. 28.05.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 5 138 297,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 28.05.2026: 5.09% pa.
Andel av saldo: kr 37 234,-
Siste termin: 30.09.2033

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 1 350 199,- i 2025. Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000943389

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 36 650 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Rolandslia 110!

Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket i et flott og veletablert boligfelt. Nabolaget oppleves som særdeles trygt med et godt naboskap, i alle aldre. Det er kort vei til buss, shopping, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Fra boligen er det også en kort kjøretur til IKEA Åsane, hvor du finner alt av møbler og tilbehør til hele hjemmet.

Nærmeste busstopp finner du 4 minutter unna boligen. Her kan du ta buss til blant annet Åsane terminal. Fra Åsane terminal er det svært gode forbindelser i flere retninger, som blant annet Bergen sentrum, Sotra, Knarvik, Arna, Fyllingsdalen, Flesland og Haukeland.

For de idrettsglade vil du garantert finne gleden i Åsanehallen og Åsane idrettspark. Liker du å bruke kroppen innendørs, så finner du SATS Åsane kun en kort kjøretur unna boligen. Du finner også nydelige naturopplevelser i nærheten, som blant annet flotte Geitanuken, Veten og Hjortland

Fra boligen er det ca. 15 minutters til kjøring til Bergen sentrum.

En kort prat med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Gode romløsninger, ettermiddagssolen på terrassen, kunne gå rett ut døren og på en fjelltur, stille og rolig område men likevel nært det
meste.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Høflige naboer, stille og rolig nabolag.

Fortell litt om nærmiljøet generelt. Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Kort vei til matvarebutikk, buss, åsane senter, kan gå til alt.
- Fjellet som ligger rett bak, tur rundt «andedammen» ved Rolland skole/fotballbanen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflytningsløyve/midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.11.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Utvendig:
- Noe opprydding og planering.
Innvendig:
- Åpning i rekkverk på repos i øverste etasjer må gjøres mindre
- Samtlige vertikale soilrør og vannledninger i garasjer må innkasses, og endel vannledninger på samme sted må klamres bedre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det ble gitt en frist på å fullføre arbeidet innen 1. mars 1976. Det er uvisst om overnevnte arbeid er gjennomført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper overtar videre ansvar og risiko for dette.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring for eiendommen datert 24.02.1997.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En liten del av entréen er opprinnelig byggemeldt som loft (bod), jf. byggetegninger. Innredningen av den delen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at den delen av rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Vei: Adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Åsane. Gnr 208 bnr 207, Rolland borettslag ikrafttrådt 20.10.2020 regulert til:
- Friområde 31,9%
- Uteoppholdsareal 27,6%
- Boligbeb. - blokkbebyggelse 15,7%
- Lekeplass 9,2%
- Gangveg - gangareal - gågt. 6,4%

Reguleringsplaner under grunnen:
- PlanId: 65870000, Åsane. Gnr. 208 Bnr. 207, Rolland Borettslag Saksnr.: 201708238. Reguleringsformål, Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. Berøringsgrad 7,4%

Hensynssoner i reguleringsplanen:
- Bevaring kulturmiljø - Berøringsgrad 1,1%
- Frisiktsone - Berøringsgrad 0,7%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske veifar - Berøringsgrad 1,1%
- Vei støy - Gul sone - Berøringsgrad 21,4%
- Vei støy - Rød sone - Berøringsgrad 6,5%

Faresoner i kommuneplanen:
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - Berøringsgrad 0,3%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 66290000 - Åsane. Strategisk planogram for åsane sentrale deler. Saksnr.: 20220546. Planprogrammet skal bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter med innhold og utforming som tjener befolkningen i bydelen på best mulig måte.

- PlanID.: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine formål med endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

- PlanID.: 64240000 - Åsane. Gnr. 208 Brn. 214 MFL., Rolland skole. Saksnr.: 20220465. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av ny Rolland skole. Det er planlagt innflytting januar 2029. Dette kan medføre noe støy samt. økt trafikk.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 208/318 - Rollandsstølen 10 - Tilbygg, terrenginngrep, utvidet avkjørsel. Saksnr.: 202418869. Dette kan medføre noe økt trafikk og støy.
- 208/225 - Barkaleitet 20- Endring av bygg, utvendig og fasade. Saksnr.: 202315755.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det seks tinglyste servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelse om vann/kloakkledninger og bestemmelse om vei.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at borettslaget for tiden er i gang med å skifte taket, og at dette skal dekkes av borettslagets midler.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Selger opplyser at det integrerte høyttaleranlegget i taket på badet ikke fungerer.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 135 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rollandslia 110
5115 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1975
Hovedbygg BRA:	58 m^2
Hovedbygg BRA-i:	58 m^2
Sum alle bygg BRA:	62 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	3.6.2026 (Gyldig til 3.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	5	0	1

Supertakst

GNR: 208 BNR: 207 ANR: 22

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

Rollandslia 110
5115 Ulset

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43621

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Vannledninger	TG 2 settes pga manglende merking av rørkursene.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga alder, fallforhold og slitasje.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.5.2026	**3.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Hilde Haveland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rollandslia 110, 5115 Ulset**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**207**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**22**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1975**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Deler av fasade med teglstein.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på deler av bad og over kjøkkenbenk, tapet på vegg på soverom, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2022:
- Nye spotter.
2017:
- Ny varmtvannsbereder.
2012:
- Balkong oppgradert i regi av brl.
Ca 2010:

- Bad oppgradert.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Overflater innvendig oppgradert.
- Store deler av elanlegget oppgradert.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme på bad og i entré, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje med lader til elbil.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1975 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	58	58	0	0	19
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**62**	**58**	**4**	**0**	**19**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58 Romfordeling: Entre (6,4m2). Bad (4,3m2). Stue (26,6m2). Kjøkken (6,2m2). Soverom (12,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,28m.	0	0	19
Totalt m²	**58**	**58**	**0**	**0**	**19**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4 Romfordeling: Bod (4,3m2).	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong med utgang fra stue på ca 19m2.
Rekkverk med glass og dekket bekledd med terrassebord.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Dekket/tettesjikt er ikke kontrollerbart grunnet terrassebord, anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflater i B-30 og DB-35. Vindu og balkongdør med isolerglass i plastkarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1996.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at vindu vil punktere i tiden som kommer.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Normal slitasje med hensyn til alder.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Induksjonsplatetopp.
- Egne platetopp med grill(elektrisk).
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.
Noe bruksmerker og slitasje, normalt med hensyn til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenvifte med kullfilter og mekanisk avtrekk på bad.
Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.
Viktig at filter skiftes jevnlig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør antatt skiftet ved oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør antatt skiftet ved oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i skap på kjøkkenet.
Det er etablert et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.
Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det bemerkes at vannrør ikke er merket med hvor vannrør leder.

TG 2 settes pga manglende merking av rørkursene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørkursene bør merkes med hvor vannrør leder.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles gang inneholder:
- Hovedsikring (skrusikring).
- 8 kurser.

Det er gjennomført en elkontroll datert 14.01.2026. uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2017

Størrelse

101 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Avtrekk fra felles anlegg.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i ca 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 34mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 9mm fall fra dør mot nedsenket dusjsone.
Dusjsone med fall mot sluket.
Det registreres noe svakt fall i området rett rundt sluk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i enkelte flisefuger.

Overflater fremstår ellers i generelt god stand, med hensyn til alder.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på 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 denne type rapport.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Vegghengt toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot fellesareal/naboenhet. Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved: Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Ble brukt eksisterende åpning fra kjøkken for kontroll. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.	

Anbefalte tiltak fukt
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0208/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rollandslia 110, 5115 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Anne Hilde Haveland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000943389
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp badet i 2010. Usikker på hvilke firma.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har hatt faglærte inn for å fikse terrassene i blokken. I garasjen har det blitt satt opp mulighet for lading. Usikker på hvilke firma de har brukt.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ea elektro skiftet alle spottene i leiligheten til led. Dette var i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 14.01.26

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget. Bruker appen Aneo. Usikker på firma og når.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannstank og nye koblinger til vannet i leiligheten i 2017?. Ble satt på stoppe kran som en kan stenge av via app. Usikker på firmaet sitt navn. Gjort gjennom borettslaget.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Flasser noe maling fra taket ute på terrassen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave når jeg kjøpte leiligheten i 2013. Takstmann var inne i leiligheten 29.05.26, ikkje fått rapport fra dette enda.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0208/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Hilde Haveland	**2026-05-31**

Identifikasjon

Anne Hilde Haveland

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

enova

Energiattest



Adresse **Rollandslia 110, 5115 ULSET**	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296636**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139751116**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 156 kWh**



Rollandslia 110, 5115 ULSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rollandslia 110, 5115 ULSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Rollandslia 110

Nabolaget Rolland/Barkaleitet - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Kollåsen skole (1-3 kl.)	6 min
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	9 min 0.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	24 min 2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	15 min 1.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	22 min 1.8 km

Offentlig transport

Rollandslia Linje 33	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.4 km
Bergen Flesland	29 min

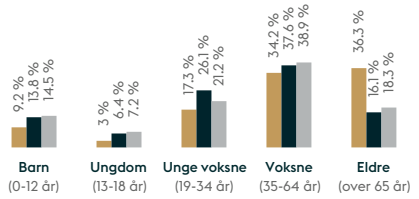
Barnehager

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1... 64 barn	5 min 0.4 km
Rollandslia barnehage (0-5 år) 110 barn	6 min 0.5 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Rolland	4 min
Meny Åsane Storsenter	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolland/Barkaleitet	827	460
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rolland idrettsplass	4 min
Åmundsdalen	6 min
MOVA Åsane	15 min
SATS Horisont	16 min

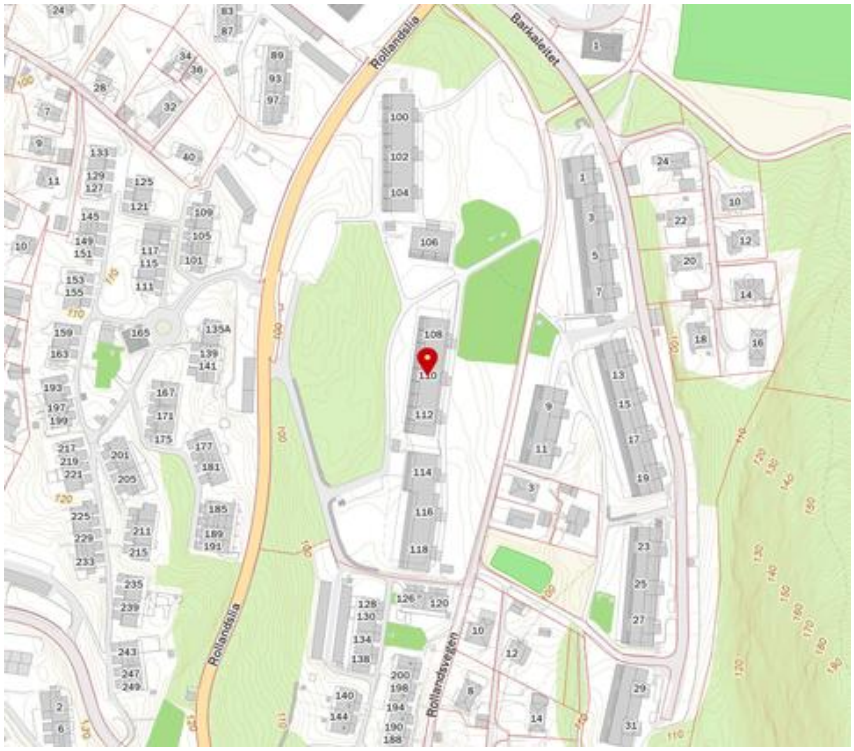
«Området er tilrettelagt for alle, liten som stor:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter

for **Rolland Borettslag** org nr **953 883 155**

tilknyttet **Vestlandske Boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **23/1-73**, sist endret den **10. mai 2005 og 9. mai 2006.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
ROLLAND BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Bergen kommune** og har forretningskontor i **Bergen kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **100,-**

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som entredører**,** vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier plikter å påse at ytterdør mellom leilighet og trappeoppgang ikke blir utsatt for behandling som perforerer eller skader dørens overflate, eller på annen måte ødelegger dørens tekniske kvaliteter. Kostnadene ved reparasjon eller utskiftning av døren pga slike skader bære av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt lås, postkasse med lås.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og avløpsrenne på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem representerer laget i felleskap.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

ROLLAND BORETTSLAG



Revidert: Mars 2024

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Hver leilighet skal være merket med navneskilt på platen ved inngangsdør og på postkassen. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på terrassen.
Det er ikke tillatt å montere jacuzzi eller boblebad på terrassene.

Boligen og boområdet

Støy i boligen og boområdet skal unngås i tidsrommet kl. 23 - 06. Hamring, boring o.l. kan bare skje i tidsrommet kl. 08 - 20 på hverdager og kl. 10 - 16 på lørdager. Ved tilstelninger, fester o.l. må en varsle naboene. Hensetting av personlige eiendeler i fellesganger er ikke tillatt, dette gjelder også bodganger.

Dyrehold – med dyrehold menes hund og katt

Jfr. vedtak på ordinær generalforsamling 7. mai 2019 ble tidligere forbud mot dyrehold opphevet og dyrehold tillates mot søknad til styret og styret ble gitt fullmakt til å godkjenne/avslå søknadene. Likeledes ble søknadskjema med ordensregler for dyrehold vedtatt. Følgende søknadsskjema med ordensregler gjelder fra 7.5.2019.

SØKNAD OM DYREHOLD

Til styret i Rolland Borettslag

Undertegnede: _____

Adresse: _____

søker herved om å holde hund/katt av kjønn/rase/alder og navn:
_____

Begrunnelsen er: _____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler jfr. vedtak på Generalforsamling 7.5.2019.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med Lov om hundehold (Hundeloven) av 1.1.2004 og bestemmelsene i denne. Særlig gjelder dette Lovens Kap.1 § 3 Generelt aktsomhetskrav. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og i trappeoppganger.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende.
4. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for naboene for eksempel med bjeffing, uling, krafsing og lignende.
5. Maksimum dyrehold per leilighet er en.
6. Dyreholder er gjort kjent med at vesentlig mislighold av husordensreglene knyttet til dyrehold kan medføre pålegg om fjerning av dyret.
7**.** Jeg forplikter meg til å rette meg etter de til en hver tid gjeldende bestemmelser/regler for dyrehold i ordensreglene.
8. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene og vedtektene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensregler og vedtekter og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.
9. Samtlige enheter i oppgangen er orientert om dyreholdet – eventuelle innvendinger skal videreformidles til styret.

_____ Sted/dato

_____ Andelseiers underskrift

Søknad om dyrehold fås ved henvendelse til styret.

VARMEPUMPE OG RETNINGSLINJER FOR MONTERING (Ny mars 2024)

Styret i borettslaget har vedtatt at før varmepumpe anskaffes skal det søkes om dette til styret og at følgende retningslinjer gjelder vedrørende:

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Montering:
Varmepumpen skal anskaffes gjennom og monteres av autorisert varmepumpeleverandør.
Varmepumpen skal monteres utvendig på bakkestativ med vibrasjonsdempere og i høyde ikke høyere enn 90 cm eller ikke høyere en montert rekkverk på terrassen. Varmepumpens støy for utedel skal ikke overstige 50 desibel.
Vedlikehold:
Beboer som anskaffer varmepumpe, må etablere serviceavtale hvor service utføres minst annet hvert år av autorisert varmepumpeleverandør. Krav om slik serviceavtale skal fremlegges på forespørsel fra styret i laget.
Dersom varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep i byggkonstruksjonen utbedres og bekostes av beboer.
Ved klage er beboer ansvarlig for at dokumenterte retningslinjer fra borettslaget er fulgt. Ved salg av leilighet skal beboer opplyse ny eier om gjeldende retningslinjer.
Dersom varmepumpe blir installert i strid med gjeldende retningslinjer, vil beboer bli belastet for kostnadene ved utbedring og eller demontering.
Ikraftreden:
De vedtatte retningslinjene vil være gjeldende fra **1. mars 2024.**

Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Bosscontainer skal kun benyttes til husholdningsavfall. I bosshus skal det opprettholdes god orden og renslighet for å unngå utøy. Det må ikke settes avfall utenfor containere. Papp og papir kastes i papircontainer. Annet avfall må beboer selv bringe til offentlig mottak, dette gjelder spesialavfall og avfall med stort volum.

Renhold

Den enkelte beboer har ansvar for å rengjøre takrennen utenfor egen terrasse for å unngå overløp til terrassen under. Borettslaget leier inn ekstern vaskehjelp til fellesganger og inngangspartier. Snøbrøyting og strøing av gangveier blir foretatt av innleid firma. Den enkelte beboer har likevel ansvar for å holde det rent og ryddig utenfor egen inngang, og er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising, f.eks. i forbindelse med oppussing av egen leilighet.

Tørking og lufting av tøy

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Oppheng av klær må ikke forekomme slik at det henger utenfor terrassekanten eller ut gjennom vinduer. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og andre plagg ut over terrassekant eller ut vinduer.

Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. I klosettet skal det kun kastes toalettpapir. Stoppekranen bør stenges ved lengre fravær for å hindre vannskade.

Brannslukningsapparat og røykvarslere

Beboerne har selv ansvar for regelmessig kontroll av brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på anviste oppstillingsplasser. Besøkende med kjøretøy henvises til gjesteparkeringen, og skal da bruke gjesteparkeringskort. Merk at gjesteparkeringsplasser i utgangspunktet ikke kan benyttes av beboere.
Det er Vestpark som regulerer de privatrettslige parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Øvrig ferdsel med bil i boområdet skal skje på en forsvarlig måte iht. skilt og veimerking. Feilparkerte biler bøtelegges eller borttaues for eieres regning. Kjøring på gangvei foran inngangen til blokkene er kun tillatt ved nødvendige ærend som følge av tung last eller uførhet. Kjøring foran inngangene skal unngås på sen kvelds- og nattestid.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde egen garasjeplass fri for avfall. Garasjen er heller ingen lagringsplass, og kan i henhold til gjeldende brannvernforskrift heller ikke benyttes som verksted eller vaskeplass. Heller ikke området foran bosshusene skal benyttes som vaskeplass/reparasjonsplass for kjøretøy.

Garasjen kan kun leies ut til beboere i Rolland Borettslag, og styret skal alltid ha beskjed om hvem garasjen blir leid ut til.

El-bil lading

Samtlige parkeringsplasser i garasjeanleggene er tilrettelagt av ANEO for lading av EL-bil.
Dersom en ønsker abonnement på lading kontaktes ANEO på følgende adresse: ANEO.com.

Melding og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

Plikter/ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) av leiligheten må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret.

Andre bestemmelser

Oppgangsansvarlig
I hver oppgang skal det alltid være valgt eller utpekt en oppgangsansvarlig. Oppgangsansvarlig skal bl. a. organisere felles vasking og holde oppsyn med at ordensreglene følges.

Grilling
Det er kun tillatt med elektrisk grill.

Parabolantenne
Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne.

Ballspill
Det er ikke tillatt å spille ball foran inngangspartiene eller mellom blokkene. Fotball henvises til egen fotballbane.

Navneskilt

Det skal settes opp tydelig navneskilt (ikke klisterlapper eller papirlapper) på postkassen og på treplaten ved siden av inngangsdøren. Det skal ikke settes skilt på selve døren pga. branngaranti for B-30 dør.

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Husordensreglene er gjennomgått og revidert i samsvar med vedtektene og generalforsamlingsvedtak av 7. mai 2019 og revidert 1.Mars 2024.

Bergen, 1. Mars 2024
Styret i Rolland Borettslag

ROLLAND BORETTSLAG
Mailadr.: rollandbrl@mittvestbo.no

Innkalling til ordinær generalforsamling for Rolland Borettslag

Andelseierne i Rolland Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 14.04.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Rollandslia 106. Selskapslokalet..

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité
- 5.6 Valg av dugnadsutvalg

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Innmeldte saker

- 7.1 Diverse forhold som ønskes tatt opp - Marit Clausen Jeeves
- 7.2 Felling av trær - Astrid og Egil Andersen
- 7.3 Ønske om låst gatedør hele døgnet, for økt trygghet - Jane K. Kalleklev

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

26.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Valgkomitéens innstilling 2026/27

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av:

- Grete Herstad
- Randi Solberg

Valgkomiteen innstiller Bjørn Bratlie som nytt styremedlem.
Øyvind Kalleklev innstilles som varamedlem.

Valgkomiteens begrunnelse er god kjønns- og aldersfordeling, Det ligger til grunn for de forslag som presenteres her.

Valgkommiteens innstilling for perioden 2026/27 er:

- Styreleder: Monica Steensæth, 2 år
- Styremedlem: Bjørn Bratlie, 2 år
- Styremedlem: Bjarne Herstad, 2 år
- Styremedlem: Zdravko Brkic, 2 år
- Varamedlem: Charlotte Bruaas Hoplad, 1 år
- Varamedlem: Øyvind Kalleklev, 1 år

Helge Holsen stiller ikke til gjenvalg. Vi takker for god innsats.

Dugnadsutvalget:

Serena Hille innstilles som ny leder og følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Overvoll
- Elin Askeland

Valgkomiteen:

Ønsker ikke gjenvalg.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Helge Holsen ble valgt som styreleder for 2 år i 2024 og er på valg i år. Han tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Monica Steensæth som ny styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Monica Steensæth velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Monica Therese Steensæth, ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og er opprinnelig ikke på valg i år, men stiller i år til valg som styreleder.

Øyvind Kalleklev ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Kalleklev ønsker ikke gjenvalg, men stiller til valg som vara.

Bjarne Herstad ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Herstad har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Elin Askeland ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Askeland har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Zdravko Brkic ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024, og er på valg i år. Brkic stiller til valg som styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Bjørn Bratlie som nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Bjarne Herstad velges som styremedlem for 2 år.

Elin Askeland velges som styremedlem for 2 år.

Zdravko Brkic velges som styremedlem for år.

Bjørn Bratlie velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Charlotte Bruaas Hopland og Zdravko Brkic ble valg som varamedlemmer for 1 år i 2025. Hopland stiller til gjenvalg, mens Brkic stiller til valg som ordinært styremedlem.

Valgkomiteen innstiller Øyvind Kalleklev som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Charlotte Bruaas Hopland velges som varamedlem for 1 år.

Øyvind Kalleklev velges som varamedlem for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av Grete Herstad og Randi Solberg.

Valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg. Det velges ny valgkomite for 2026/27.

5.6 Valg av dugnadsutvalg

Serena Hille innstilles som ny leder i dugnadsutvalget, og følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

Forslag til vedtak: Som dugnadsutvalg for 1 år velges

- Serena Hille (leder)
- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Innmeldte saker

Saker som styret har mottatt innen fristen.

7.1 Diverse forhold som ønskes tatt opp - Marit Clausen Jeeves

Innmeldt sak:

1) Skal vi ha det samme styret slik det er i dag?
2) Hva tar de i honorar eller betaling nå? Alt tatt med i betraktning ?
Barkaleitet tar va 140000 pr år og vi har tatt. Kr 270.000,- hvorfor tar vi så mye mer?
Vi fikk jo aldri heis slik de har mm

3) Får vi vite hva som skjedde med alle de pengene som det forrige styret fikk/tok?
4) Parkeringen vil vi ha den slik det er i dag? Før var det gratis - mange klager!!
5) Hva med heis er den lagt helt på hyllen?
Nå er det nye regler, nye folk i kommunen etc!
Her er det ca 70 % eldre og flere som ønsker
det litt lettere å komme seg ut! De jo helst at
folk skal bor så lenge hjemme som mulig !
Der er også andre tilskudd etc så man kan
søke om til heis med mer!
6). Det ble veldig mye klipping av trær ol

Det var det for nå håper dette blir tatt opp i Plenum.

Mvh Marit Clausen Jeeves
Nb ble vi gjøre mer med tilfluktsrommene!

Styrets innstilling: Sak 1 og 2 er i realiteten å anse som innspill til de faste sakene om valg av styre og styrets honorar. Innmelder har fått beskjed om at synspunktene bør fremmes under behandling av disse sakene. Sak 6 behandles senere (under 7.2)

Styret kan ikke se at de øvrige sakene er utformet slik at det er mulig å utlede konkret hva innmelder mener at de forskjellige vedtakene skulle blitt. Sakene bærer preg av å være utrykk for misnøye om ulike forhold i borettslaget, mer enn å presentere konkrete forslag til løsninger som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Styret ønsker imidlertid å imøtese behovet for å belyse disse temaene. Styrets innstilling er derfor at sakene tas til orientering og at det snarlig kalles inn til et allmøte/ beboermøte for for å ta opp disse og eventuelt andre temaer andelseierne ønsker å ta opp.

Styret kan forplikte seg til å kalle inn til dette møtet innen en gitt dato.

7.2 Felling av trær - Astrid og Egil Andersen

Innmeldt sak:

Vi setter pris på den gode jobben styret har gjort mht å felle trær på grøntarealet, det ser veldig flott ut. Vi ønsker imidlertid at det felles et par trær til, og vi har snakket med flere beboere som støtter vårt syn. De to trærne det gjelder påvirker lys- og solforhold for flere leiligheter.

Vi er kjent med at spesielt det ene treet står igjen grunnet sin høye alder, vi mener dette alene ikke er god nok grunn til å la være å felle også dette treet.

Ved å felle også disse trærne vil området se helhetlig ryddigere ut og flere leiligheter vil få bedre lys- og solforhold.

Felling av disse trærne vil medføre økt trivsel for beboerne og grøntarealet vårt vil totalt sett se mer innbydende ut for både beboere, besøkende og naboer.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:** Forslaget avvises.

Alternativ 2: Forslaget godkjennes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget avvises og at det ikke felles flere trær på nåværende tidspunkt, men at det eventuelt kan tas opp til behandling igjen ved en sener anledning.

7.3 Ønske om låst gatedør hele døgnet, for økt trygghet - Jane K. Kalleklev

Innmeldt sak:

Jeg ønsker å ta opp forslag om at gatedøren holdes låst hele døgnet.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om økt trygghet og sikkerhet for alle beboere. En låst gatedør vil kunne bidra til å:

- Redusere uønsket ferdsel på eiendommen
- Forebygge innbrudd og hærverk
- Sikre at kun beboere og autoriserte har tilgang

Jeg mener dette vil være et enkelt, men effektivt tiltak for å styrke bomiljøet og sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:** Forslaget avvises. Dagens ordning hvor ytterdørene låses på kveldstid, ved nærmere bestemte klokkeslett opprettholdes.

Alternativ 2: Forslaget godkjennes (de oppgangene som ønsker det kan holde gatedøren låst hele døgnet)

Styrets innstilling: Forslaget var oppe til behandling på fjorårets GF. Det ble da avvist med 40 mot 11 stemmer. Det store flertallet viser etter styrets syn hva som er den gjeldende oppfatningen i laget.

Styrets innstilling er at saken avvises.

Ettersom det er flere oppganger med barn som er ute og leker på dagtid vil en evt. godkjenning av forslaget skje med det forbehold at de oppgangene som ønsker å opprettholde dagens ordning får mulighet til det.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Rolland Borettslag tirsdag 14.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Kort årsberetning 2025 for Rolland Borettslag.

Virksomhetens art og lokalisering.

Rolland Borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet ligger i Bergen Kommune.

Styrets arbeid.

Det sittende styret har i 2025 avholdt 10 styremøter og behandlet 122 saker. Vi har tilstrebet en flat organisering av styret og fordelt oppgavene etter kunnskap og ønske.
Mye av styrets arbeid har dreid seg om vedlikehold og økonomi.

Vi har noen lekkasjer i borettslaget og noen av disse har vært der i noen år. Spesielt gjelder dette A-blokken. Styret har derfor besluttet at vi må skifte hele taket i A-blokken i år. For tiden er det ingen lekkasje i B-blokken, men taket er gammelt og bør skiftes likevel.
Dette blir en stor kostnad for borettslaget i 2026, men det må gjøres.

Lekeplassen ble oppgradert i 2025 og det kommer flere lekeapparater i år.

Som alle vet har vi innført et nytt, digitalt parkeringssystem med Vest Park. Det ga en del problemer i begynnelsen, men det ser ut til å fungere greit nå.

Vi har en del oppsparte penger og styret syntes renten i Vestbos nye bank, Heder Bank, var for dårlig. Defor overførte vi en del av disse pengene til en høyrentekonto i Fana Sparebank. Disse pengene kan være gode å ha til fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

SFTY.

I 2024 undertegnet styret en avtale med SFTY om det omfattende sikkerhetssystemet vi har i dag. SFTY er et norsk selskap som ble solgt til Residio i 2023. Resisdio er et amerikansk selskap.

Problemene med SFTY startet allerede under monteringen av systemet. Montørene møtte ikke opp til avtalte tider og mye av det de monterte var stygt utført, spesielt på noen av toalettene. Så startet de falske alarmene både med med røykvarslerne og vannvarslerne. Hos noen stengte systemet vanntilførselen til leiligheten. Dette har ført til stor usikkerhet og misnøye hos oss alle.

Styret tok selvfølgelig kontakt med lederne i SFTY og så startet et langt løp for å kunne annulere avtalen. Vi hadde mange møter, i begynnelsen var Laksevåg Rør og Høva Elektro med på disse møtene, men ingen ting førte frem.

SFTY innrømmet aldri at de hadde gjort noen feil, men skyldte på alle andre. I de første møtene var det rørleggerne eller elektrikerne sin feil, senere ble det beboernes feil, aldri SFTY.

Vi fikk hjelp av juristene i Vestbo og de ble med på møter og korrespondansen med SFTY. Til slutt ga vi opp hele saken, noe juristene var enige i. Det er synd å si det, men utmattelsestrategien til SFTY førte frem.

HMS.

Monica og Elin styrer borettslagets HMS. De følger alle lover og regler i arbeidet i samarbeid med HMS-avdelingen i Vestbo.

Styret.

Det sittende styret har bestått av:

Formann:	Helge Holsen
Styremedlemmer:	Elin Askeland
	Monica Therese Steensæth
	Øyvind Kalleklev
	Bjarne Herstad
Varamedlemmer:	Charlotte Bruaas Hopland
	Zdravko Brkic

Varamedlemmene ble innkalt til samtlige styremøter.

Det er bare Monica som ikke er på valg i år.

65 Rolland Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		7 456 424	7 071 164	7 448 424	7 458 424
Innkrevde finanskostnader		837 263	795 370	837 936	837 936
Andre inntekter	7	948 458	875 609	927 360	937 360
SUM INNTEKTER		**9 242 145**	**8 742 142**	**9 213 720**	**9 233 720**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	207 309	222 240	308 800	672 000
Styrehonorar	8	160 000	275 000	275 000	275 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	52 217	66 876	90 776	126 759
Andre personalkostnader	8	538	504	605	592
Forretningsførsel		215 592	203 394	215 595	247 216
Kontingent BBL		41 400	41 400	41 400	41 400
Andre honorarer		23 262	64 850	67 250	12 208
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		573 692	448 322	540 000	631 000
Energikostnader		229 245	305 939	350 000	300 000
Kommunale avgifter		2 204 723	2 005 616	2 153 597	2 315 000
Andre driftskostnader	9	1 611 837	1 739 768	2 360 285	1 622 620
Vedlikehold	10	2 480 101	1 569 902	1 525 000	2 914 000
SUM KOSTNADER		**7 811 667**	**6 955 561**	**7 940 558**	**9 169 545**
DRIFTSRESULTAT		**1 430 478**	**1 786 581**	**1 273 162**	**64 175**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		222 224	223 988	0	352 000
Finanskostnader		302 503	251 401	304 406	254 730
NETTO FINANSPOSTER		**-80 279**	**-27 413**	**-304 406**	**97 270**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**1 350 199**	**1 759 167**	**968 756**	**161 445**
Overføringer og disponeringer		**1 350 199**	**1 759 167**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	20 882 500	20 882 500
Andre driftsmidler	2	1 277 690	1 277 690
Sum anleggsmidler		**22 160 190**	**22 160 190**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 063	469
Restanser felleskostnader		99 233	0
Vestbo i mellomregning		10 964	9 716 253
Andre fordringer		326 354	823 222
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		10 417 696	9 472
Sum omløpsmidler		**10 856 309**	**10 549 416**
SUM EIENDELER		**33 016 499**	**32 709 606**

65 Rolland Borettslag BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	13 800	13 800
Sum innskutt egenkapital		**13 800**	**13 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	21 140 314	19 790 116
Sum opptjent egenkapital		**21 140 314**	**19 790 116**
Sum egenkapital	**4**	**21 154 114**	**19 803 916**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	5 279 203	5 813 963
Annen langsiktig gjeld	5	914 075	1 006 976
Borettsinnskudd	6	5 140 200	5 140 200
Sum langsiktig gjeld:		**11 333 478**	**11 961 139**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		92 136	0
Leverandørgjeld		221 454	743 079
Skyldig off. myndigheter		16 891	10 068
Annen kortsiktig gjeld		198 425	191 403
Sum kortsiktig gjeld		**528 907**	**944 550**
Sum gjeld:		**11 862 385**	**12 905 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 016 499**	**32 709 606**

Sted:_____, dato:_____

Helge Holsen Styreleder	Øyvind Kalleklev Styremedlem	Bjarne Herstad Styremedlem
Monica Therese Steensæth Styremedlem	Elin Askeland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**9 604 865**	**8 482 032**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 350 199	1 759 167
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-534 760	-543 969
Andre poster som påvirker disponible midler	-92 902	-92 366
B. Årets endring i disponible midler	**722 537**	**1 122 833**
C. Disponible midler	**10 327 402**	**9 604 865**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	10 964	9 716 253
Kortsiktige fordringer	427 649	823 691
Kontanter og bankinnskudd	10 417 696	9 472
Omløpsmidler	**10 856 309**	**10 549 416**
Kortsiktig gjeld	**-528 907**	**-944 550**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**10 327 402**	**9 604 865**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Bygningsmessig anlegg	Ventilasjonsanl. boder	Ventilasjonsanlegg boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Anskaffelsesår :	2022	1978	2010	2011
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	20 470 000
1101 Rehabilitering/påkostning	412 500
Sum	**20 882 500**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	13 800	0	13 800
Annen egenkapital	19 790 116	1 350 199	21 140 314
Sum egenkapital 31.12.	**19 803 916**	**1 350 199**	**21 154 114**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90437197341**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.09 %
Betingelser:	Fast rente i 5år fom 20.06.2019 til 20.06.24
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 813 963
Avdrag i perioden:	534 760
Lånesaldo 31.12:	**5 279 203**
Saldo 5 år frem i tid:	2 113 916

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	138	38 255	5 279 190

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2265 Andre pantelån "IN-light"	5 279 203	5 813 963
2250 Borettsinnskudd	5 140 200	5 140 200
Sum	**10 419 403**	**10 954 163**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	844 560	784 944
3617 Renhold	82 800	82 800
3620 Innkreving strøm	9 598	0
3685 Diverse inntekter fri	11 500	7 865
Sum	**948 458**	**875 609**

Konto 3685: garasjeportåpnere

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	204 513	187 689
5020 Feriepenger	25 257	22 523
5360 Honorarer	1 300	83 200
5800 Refusjon sykepenger	-23 761	-71 172
5801 Motkonto refusjon sykelønn	20 737	94 116
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-20 737	-94 116
5330 Styrehonorar lag (etterlønn)	160 000	275 000
5400 Arbeidsgiveravgift	48 656	63 701
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 561	3 176
5610 Andre personalforsikringer	538	504
Sum	**420 064**	**564 620**

Det har vært 2 personer sysselsatt i regnskapsåret totalt ca.43 timer pr.mnd.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	16 325	16 300
6300 Leie lokale	7 250	2 500
6330 Vaktmestertjenester	350 618	157 500
6360 Renhold	158 503	434 097
6395 Sommer- og vinterkostnader	53 698	50 698
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	42 458	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 053	123 512
6790 Vakthold	77 974	93 083
6800 Kontorrekvisita	9 684	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	10 146	19 080
6890 Parkeringsleie/kostnader	8 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 144	6 804
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	769 509	807 171
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 937	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 214	8 680
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	270
7720 Generalforsamling	9 086	13 175
7770 Bank og kortgebyrer	0	393
7772 Andre gebyrer	0	469
7781 Bomiljø	34 239	6 038
Sum	**1 611 837**	**1 739 768**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 440 994	778 657
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	115 529	298 902
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	259 498	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 791
6640 Periodisk vedlikehold	613 941	5 143
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	50 139	436 409
6695 Forsikringsskadesaker	0	47 000
Sum	**2 480 101**	**1 569 902**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

ALTANER- INDIVIDUELL FINANSIERING

Långiver Handelsbanken	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3643 Inntekter vedr.individuell finansiering	837.936	745.200
3643 Avsatt forskuddsbetalt/for lite bet.leie	673	50.170
SUM	**837.263**	**795.370**
2265 Avdrag altanlån	534.760	543.969
8195 Renter altanlån	302.503	251.401
SUM	**837.263**	**795.395**
1579/2900 Avsatt forskuddsbet./for lite innbet.altanleie	166.374	165.701

Resultat og balanse med noter for Rolland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolland Borettslag

Styreleder	Helge Holsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Monica Therese Steensæth (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Elin Askeland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Øyvind Kalleklev (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bjarne Herstad (sign.)	09.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rolland Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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 vi 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: A7KPX-IC4I7-BBDGU-QTPYK-GDXYX-VITMW

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A7KPX-IC4I7-BBDGU-QTPYK-GDXYX-VITMW

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-16 12:01:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A7KPX-IC4I7-BBDGU-QTPYK-GDXYX-VITMW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak til generalforsamling

Fra: Egil Andersen

Til: Rolland Borettslag,

Mottatt: 04.03.2026, 16:15

Hei,

Vi melder med dette inn sak til generalforsamlingen 14.april: Felling av trær.

Vi setter pris på den gode jobben styret har gjort mht å felle trær på grøntarealet, det ser veldig flott ut.
Vi ønsker imidlertid at det felles et par trær til, og vi har snakket med flere beboere som støtter vårt syn.
Se vedlagte bilder der vi har markert hvilke to trær dette gjelder, disse påvirker lys- og solforhold for flere leiligheter.

Vi er kjent med at spesielt det ene treet står igjen grunnet sin høye alder, vi mener dette alene ikke er god nok grunn til å la være å felle også dette treet.
Ved å felle også disse trærne vil området se helhetlig ryddigere ut og flere leiligheter vil få bedre lys- og solforhold.

Felling av disse trærne vil medføre økt trivsel for beboerne og grøntarealet vårt vil totalt sett se mer innbydende ut for både beboere, besøkende og naboer.

mvh
Astrid og Egil Andersen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rolland Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Rollandslia 106. Selskapslokalet..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 45

Antall fremlagte fullmakter: 10

Hvilket utgjorde 55 stemmeberettigede til stede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Jane Kristiansen Kalleklev valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Laila Lilletvedt, Julianne Stapnes og Egil Andersen valgt.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene

krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 275.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Helge Holsen ble valgt som styreleder for 2 år i 2024 og er på valg i år. Han tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Monica Steensæth som ny styreleder for 2 år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble Monica Steensæth valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Monica Therese Steensæth, ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og er opprinnelig ikke på valg i år, men stiller i år til valg som styreleder.

Øyvind Kalleklev ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Kalleklev ønsker ikke gjenvalg, men stiller til valg som vara.

Bjarne Herstad ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Herstad har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Elin Askeland ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er på valg i år. Askeland har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Zdravko Brkic ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024, og er på valg i år. Brkic stiller til valg som styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Bjørn Bratlie som nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Kai Liestøl Winge fremmet seg selv som benkeforslag mot Bjørn Bratlie.

Bjørn Bratlie ble valgt som styremedlem for 2 år.

I tillegg ble Bjarne Herstad, Elin Askeland og Zdravko Brkic valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Charlotte Bruaas Hopland og Zdravko Brkic ble valg som varamedlemmer for 1 år i 2025. Hopland stiller til gjenvalg, mens Brkic stiller til valg som ordinært styremedlem.

Valgkomiteen innstiller Øyvind Kalleklev som nytt varamedlem.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble Charlotte Bruaas Hopland og Øyvind Kalleklev valgt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Steensæth, styreleder valgt for 2 år i 2026

Bjørn Bratlie, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Bjarne Herstad, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Elin Askeland, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Zdravko Brkic, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Charlotte Bruaas Hopland, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Øyvind Kalleklev, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av Grete Herstad og Randi Solberg.

Valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg. Det velges ny valgkomite for 2026/27.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.6 Valg av dugnadsutvalg

Serena Hille innstilles som ny leder i dugnadsutvalget, og følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

Vedtak:
Som dugnadsutvalg for 1 år ble følgende valgt

- Serena Hille (leder)
- Hallgeir Vågenes
- Torborg Sjo
- Toril Christine Lindstrøm
- Kari Weltzin
- Monica Steensæth
- Olav Øvervoll
- Elin Askeland

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Bjørn Bratlie og Monica Steensæth ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling, med fullmakt til å utpeke varadelegater.

7. Innmeldte saker

7.1 Diverse forhold som ønskes tatt opp - Marit Clausen Jeeves

Innmeldt sak:

1) Skal vi ha det samme styret slik det er i dag?
2) Hva tar de i honorar eller betaling nå? Alt tatt med i betraktning ?
Barkaleitet tar va 140000 pr år og vi har tatt. Kr 270.000,- hvorfor tar vi så mye mer?
Vi fikk jo aldri heis slik de har mm

3) Får vi vite hva som skjedde med alle de pengene som det forrige styret fikk/tok?
4) Parkeringen vil vi ha den slik det er i dag? Før var det gratis - mange klager!!
5) Hva med heis er den lagt helt på hyllen?
Nå er det nye regler, nye folk i kommunen etc!
Her er det ca 70 % eldre og flere som ønsker
det litt lettere å komme seg ut! De jo helst at
folk skal bor så lenge hjemme som mulig !
Der er også andre tilskudd etc så man kan
søke om til heis med mer!
6). Det ble veldig mye klipping av trær ol

Det var det for nå håper dette blir tatt opp i Plenum.

Mvh Marit Clausen Jeeves
Nb ble vi gjøre mer med tilfluktsrommene!

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til følge: sakene tas til orientering og det kalles snarlig inn til et allmøte/beboermøte for for å ta opp disse og eventuelt andre temaer andelseierne ønsker å ta opp.

7.2 Felling av trær - Astrid og Egil Andersen

Innmeldt sak:

Vi setter pris på den gode jobben styret har gjort mht. å felle trær på grøntarealet, det ser veldig flott ut. Vi ønsker imidlertid at det felles et par trær til, og vi har snakket med flere beboere som støtter vårt syn. De to trærne det gjelder påvirker lys- og solforhold for flere leiligheter.

Vi er kjent med at spesielt det ene treet står igjen grunnet sin høye alder, vi mener dette alene ikke er god nok grunn til å la være å felle også dette treet.

Ved å felle også disse trærne vil området se helhetlig ryddigere ut og flere leiligheter vil få bedre lys- og solforhold.

Felling av disse trærne vil medføre økt trivsel for beboerne og grøntarealet vårt vil totalt sett se mer innbydende ut for både beboere, besøkende og naboer.

Vedtak:

Alternativ 2 ble vedtatt. Forslaget godkjennes, de to nærmere angitte trærne felles.

7.3 Ønske om låst gatedør hele døgnet, for økt trygghet - Jane K. Kalleklev

Innmeldt sak:

Jeg ønsker å ta opp forslag om at gatedøren holdes låst hele døgnet.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om økt trygghet og sikkerhet for alle beboere. En låst gatedør vil kunne bidra til å:

- Redusere uønsket ferdsel på eiendommen
- Forebygge innbrudd og hærverk
- Sikre at kun beboere og autoriserte har tilgang

Jeg mener dette vil være et enkelt, men effektivt tiltak for å styrke bomiljøet og sikkerheten i borettslaget.

Vedtak:

Alternativ 1 ble vedtatt. Forslaget avvises. Dagens ordning hvor ytterdørene låses på kveldstid, ved nærmere bestemte klokkeslett opprettholdes.

Protokoll for Rolland Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Jane Kristiansen Kalleklev (sign.)	21.04.2026

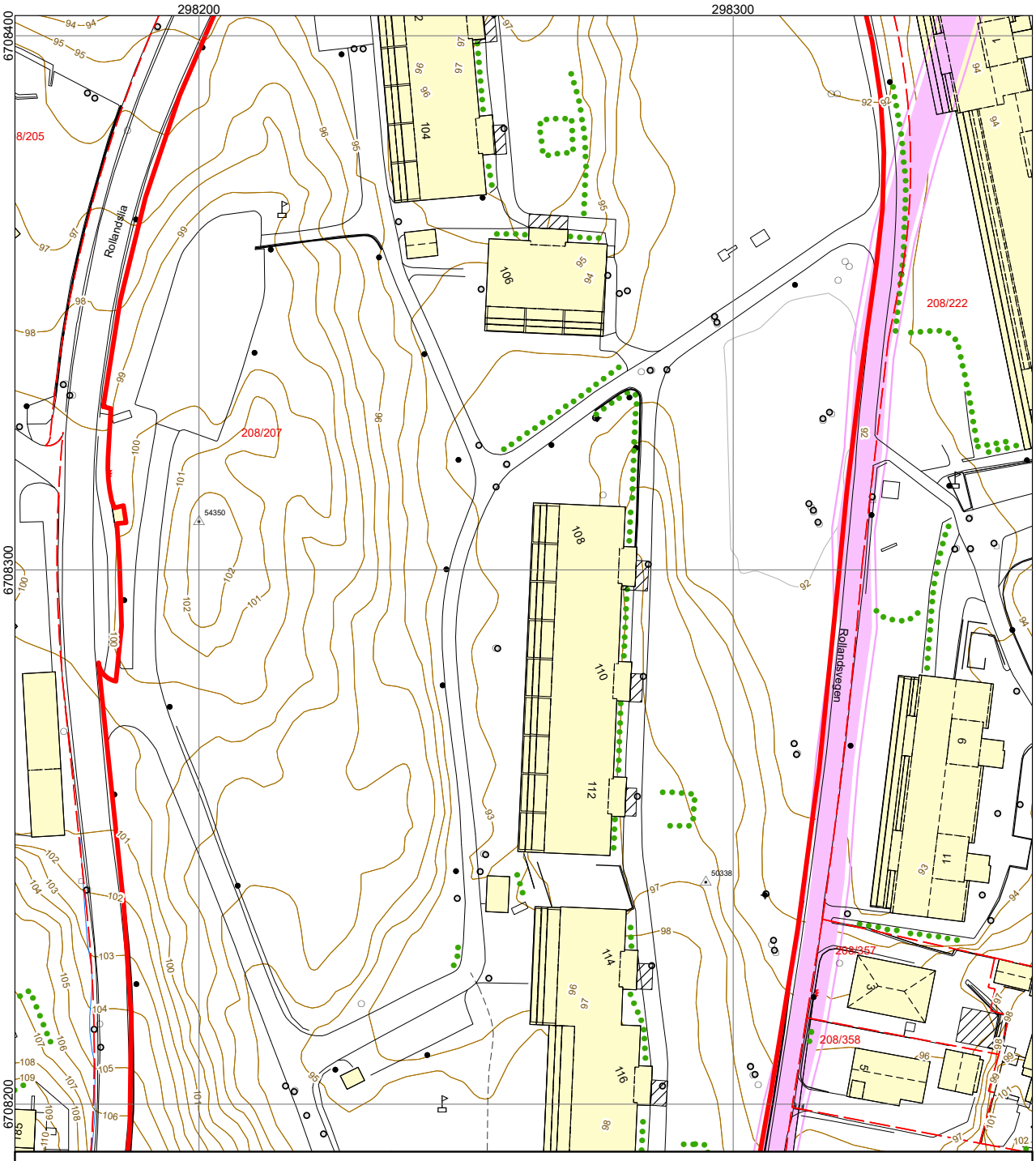
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/207/0/0
Adresse: Rollandslia 110 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/207/0/0
Adresse: Rollandslia 110, 5115 ULSET

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/207/0/0
Utlistet 28. mai 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261842692	Grunneiendom	0	Ja	36 650,7 m²	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
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65870000	3040 - Friområde	31,9 %
65870000	1600 - Uteoppholdsareal	27,6 %
65870000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	15,7 %
65870000	1610 - Lekeplass	9,2 %
65870000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	6,4 %
65870000	2010 - Veg	2,8 %
65870000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,5 %
65870000	2011 - Kjøreveg	1,5 %
65870000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	0,9 %
65870000	2012 - Gate med fortau	0,7 %
65870000	2082 - Parkeringsplasser	0,4 %
65870000	1510 - Energianlegg	0,3 %
65870000	2015 - Gang- sykkelveg	0,2 %
65870000	2026 - Leskur, plattformtak	< 0,1 % (1,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65870000	570 - Bevaring kulturmiljø	1,1 %
65870000	140 - Frisiktsone	0,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	4,6 %
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	2,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65870000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	7,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680201	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4, GANGVEI		13.07.1978
3680307	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4		19.08.1975
3680103	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-5		08.10.1976
3680312	31	ÅSANE. GNR 108 BNR 227, ROLLAND, FELT R-2		24.03.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	49,8 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	42,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3685100	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB	3	-
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3	-
3680500	30	ÅSANE. GNR 208 BNR 222, BARKALEITET BOLIGOMRÅDE	3	200509974
3685500	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3	-
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3	202220465
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/205	139877128-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	01.06.2016	201618166
208/318	9505180-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.08.2025	202418869
208/225	139689453-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2023	202315755
208/223	139689410-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	16.01.2020	201920145

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 28. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

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 begrensningslinje 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Dato: 28.05.2026 Adresse: Rollandslia 110 m.fl.

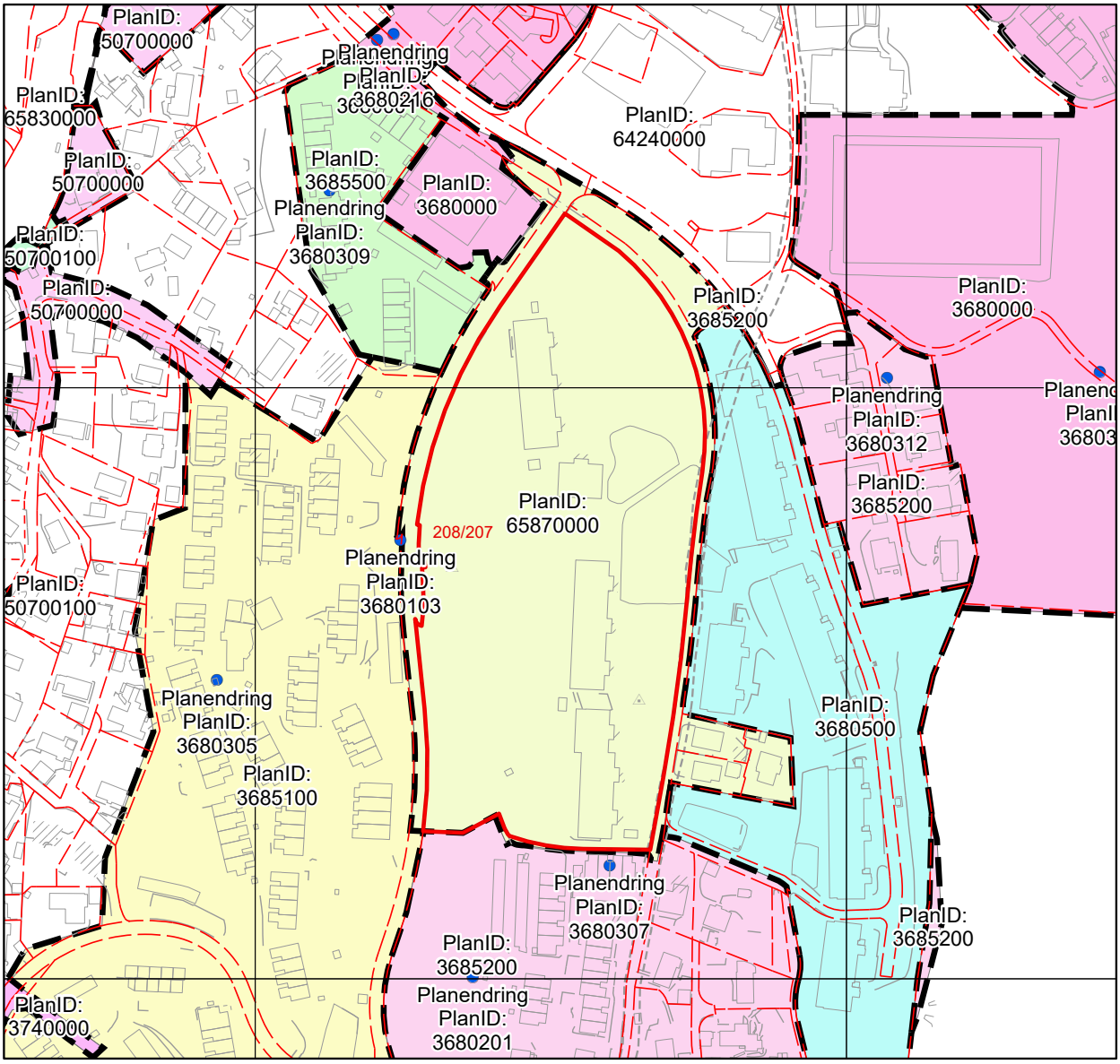
N

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:
PlanID(er): 3685100, 3685200, 65870000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

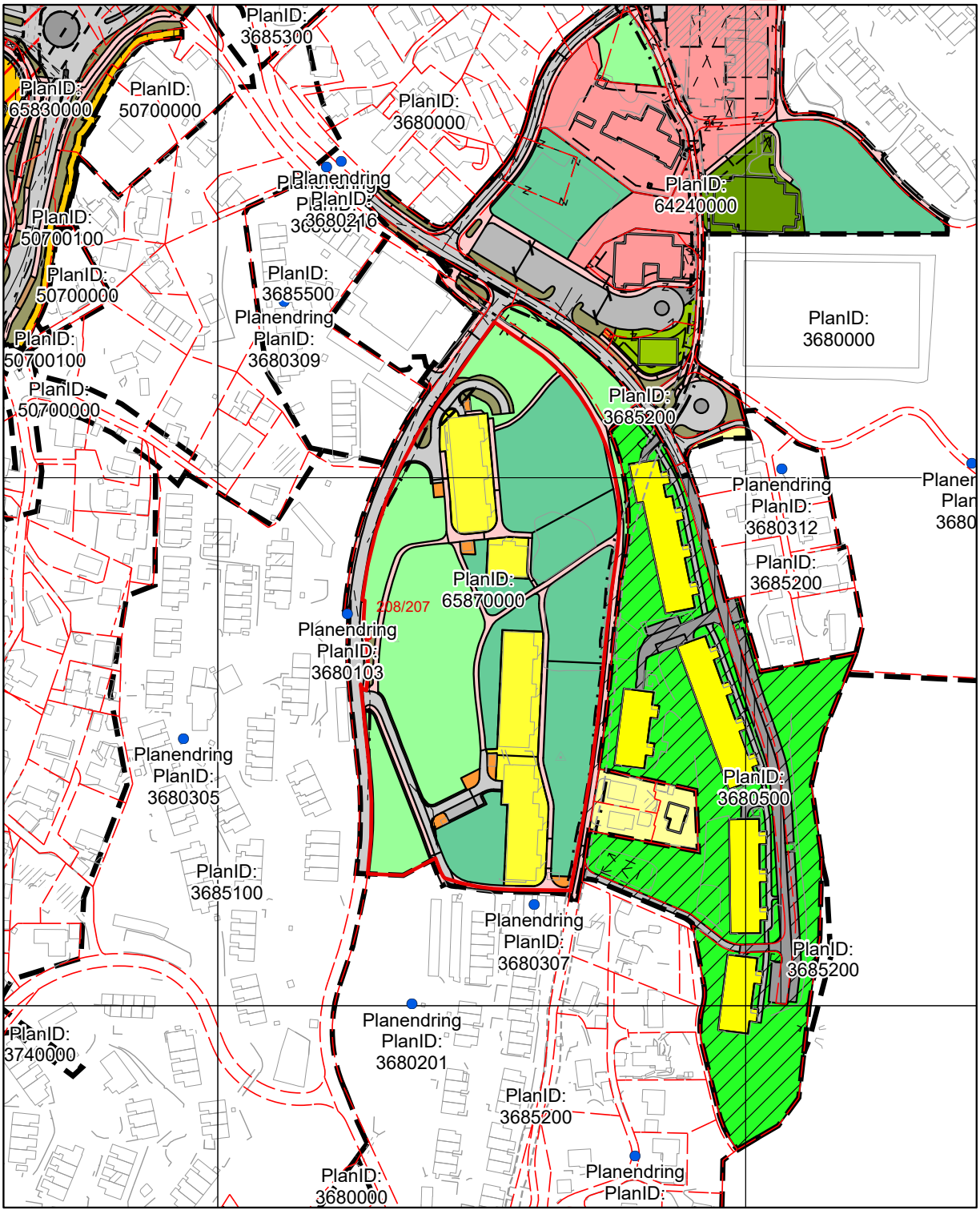
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Dato: 28.05.2026 Adresse: Rollandslia 110 m.fl.

N

PlanID(er): 3685100, 3685200, 65870000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Annet landbruksområde

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1430 - Idrettsstadion

1490 - Andre idrettsanlegg

1510 - Energianlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2026 - Leskur, plattformtak

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

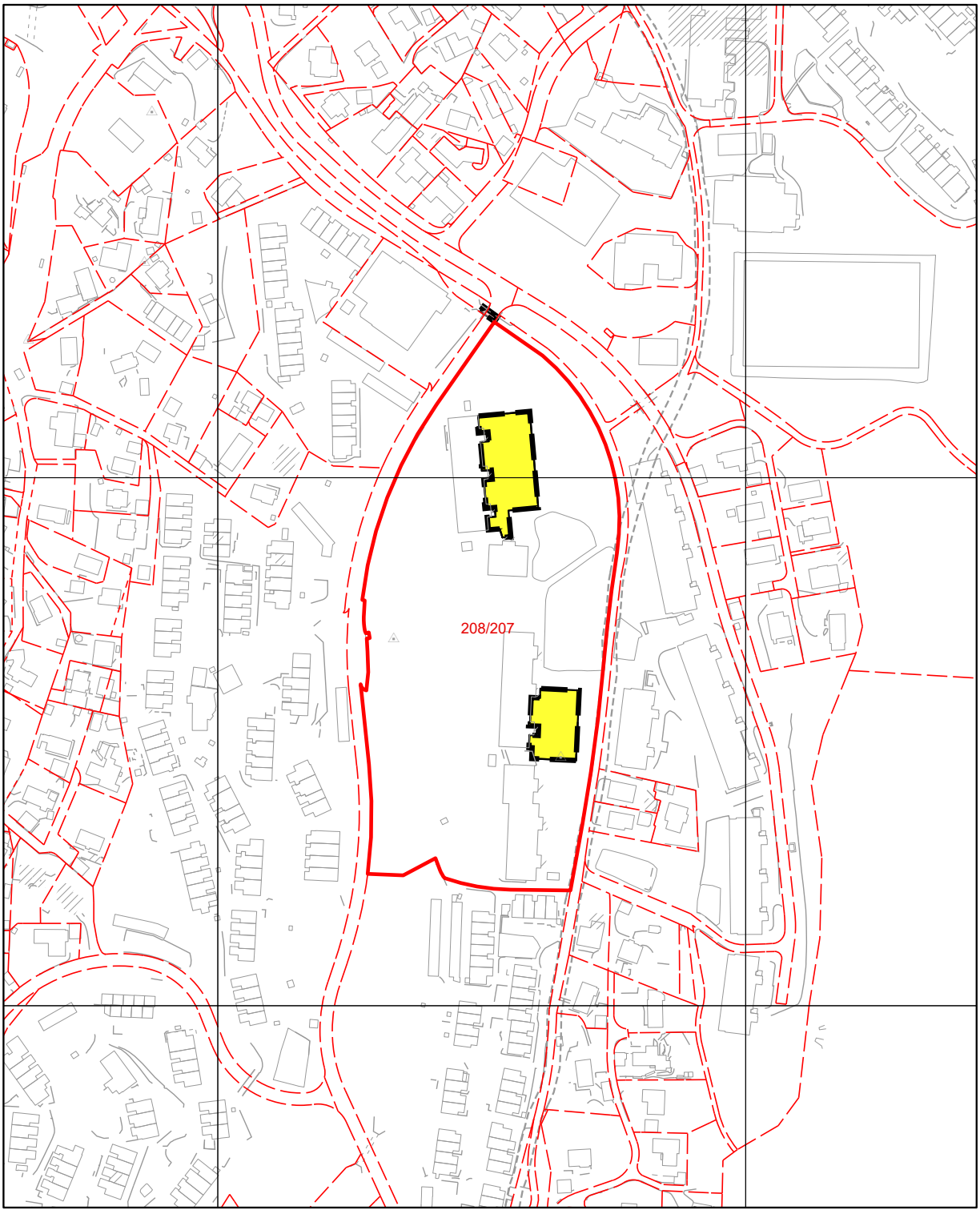
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Dato: 28.05.2026 Adresse: Rollandslia 110 m.fl.

PlanID(er): 65870000, 65870000

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



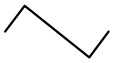
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

2015 - Gang- sykkelveg

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

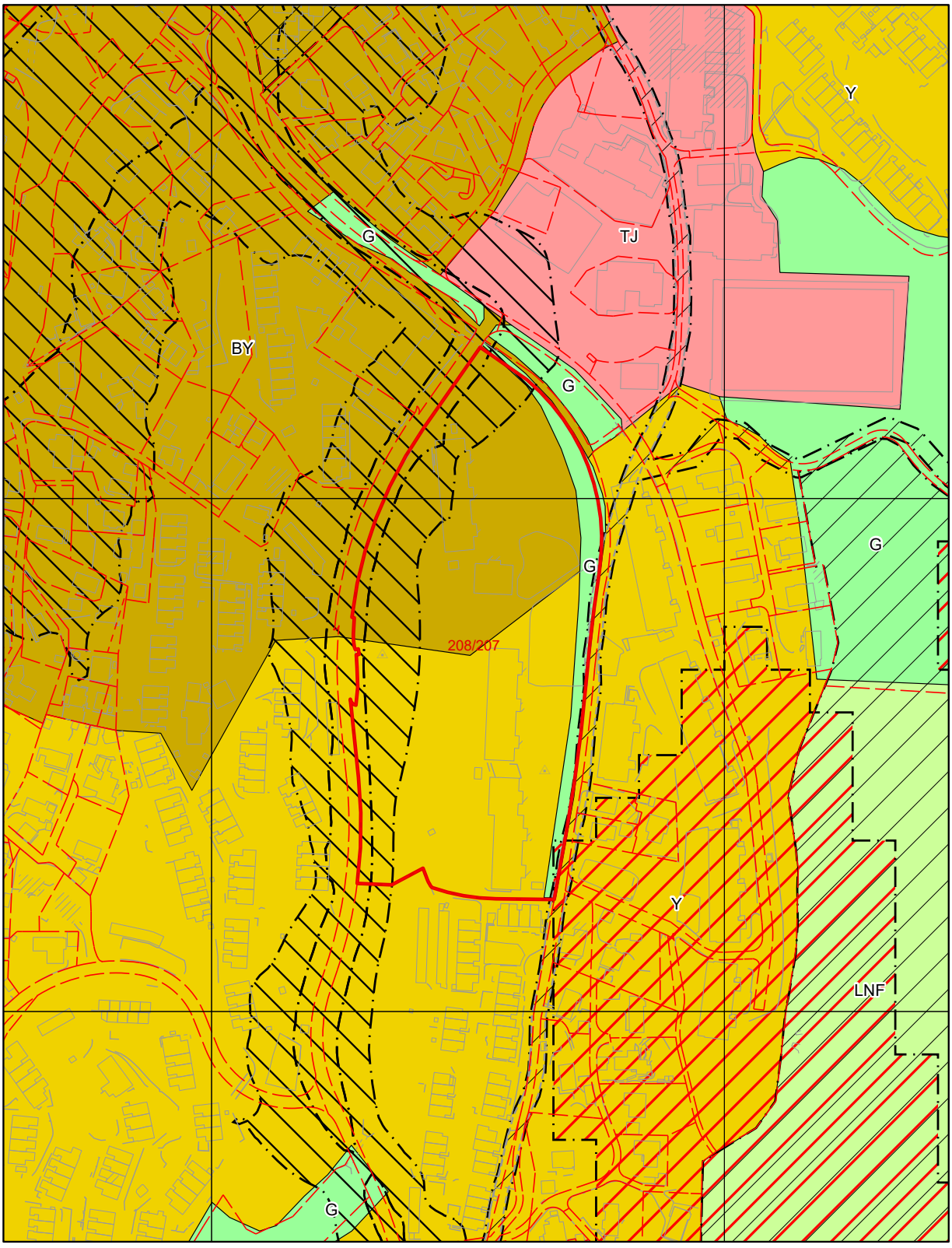
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 28.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/207
Adresse: Rollandslia 110 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

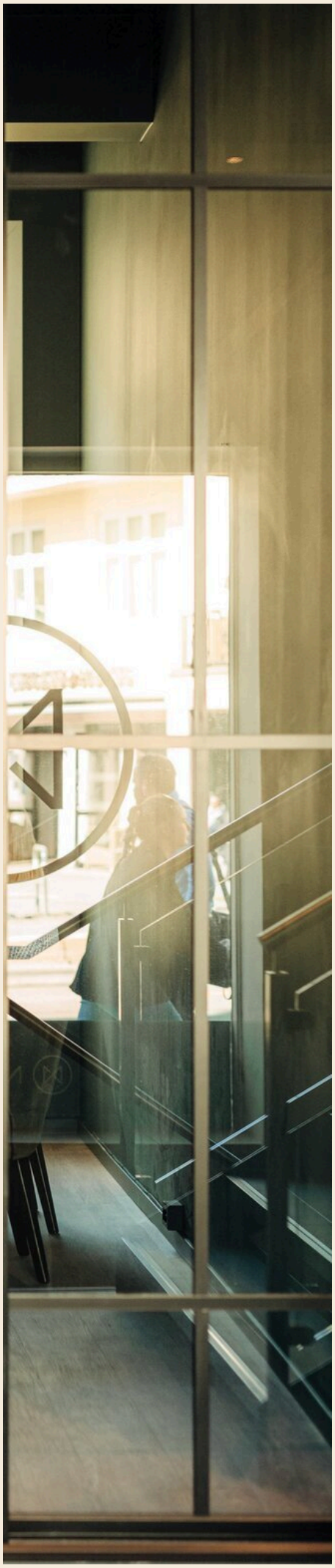
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0208/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rollandslia 110 5115 ULSET
Matrikkel: Gnr 208, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544