Tilstandsrapport

Rekkehus

Rollandslia 121, 5115 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 208, bnr. 205

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2132 **Eiendomsverdi ref nr:** LP5916

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig



Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra ca. 1975, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Tak, vegger, vindu og dører på boligen og i hele borettslaget er nylig skiftet i regi av borettslaget. Arbeid i regi av borettslaget ble i følge eier avsluttet i september 2024.

Eier har pusset opp de fleste overflater mellom 2024-2026.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Midlertidig brukstillatelser er mottatt.

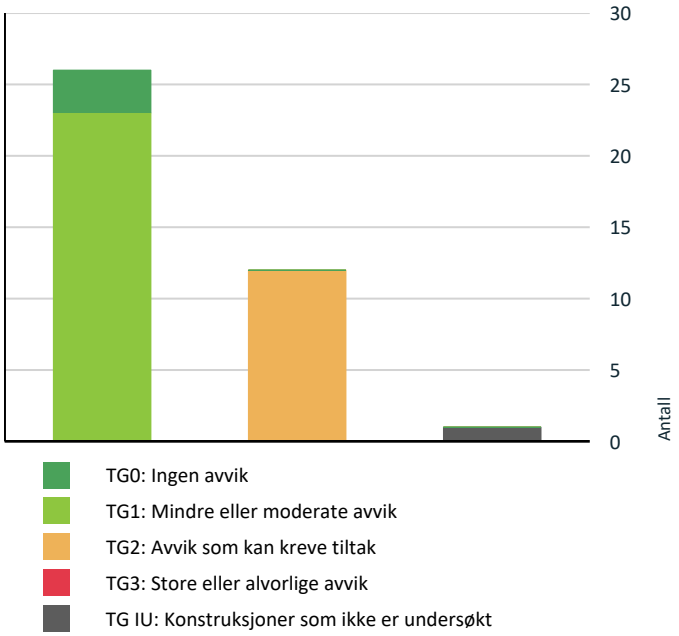
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

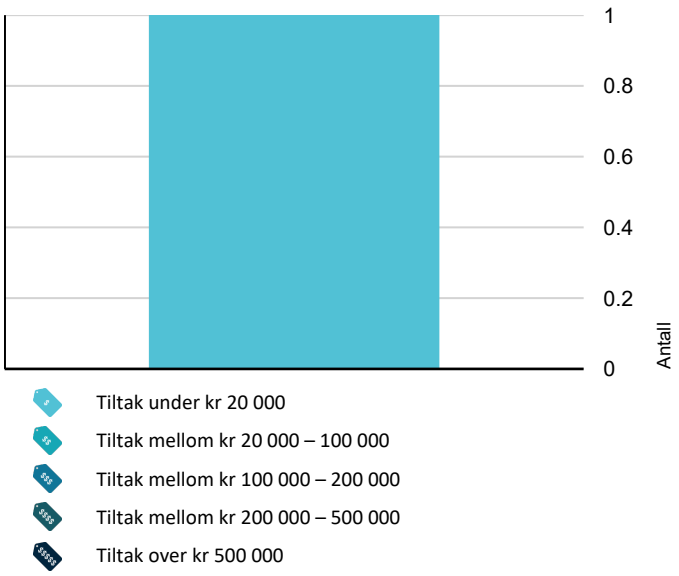
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (måler 44,5 kvm) > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,1 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,1 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,1 kvm) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,5 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,5 kvm) > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår ikke funnet. Byggeår er derfor estimert på bakgrunn av tidligere salg.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Antatt brukstid taktekking:
- plater av stål, forsinket og med plastbelegg - 30 år.
- plater av aluminium - 40-60 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av metall.

Brukstid for takrenner er 25-35 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med stående og noe liggende trekledning, montert på bindingsverk.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har pulltak, med takkonstruksjon av taksperr.

Over 2. etasje er det et loft, med tilkomst via takluke i gang.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm.

Vindu er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt, og til bod er det en formpresset ytterdør.

Dørene er nyere.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.





TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Leiligheten har en terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarm.

Døren er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

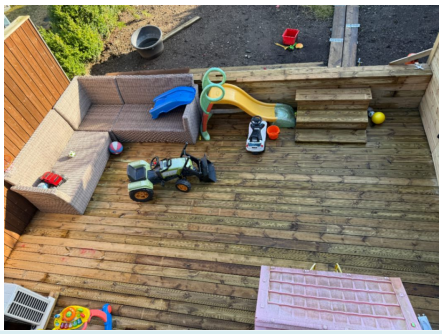
Boligen har utgang fra stue til en 25 kvm terrasse, og en terrasse ved ytterdør som måler 16,1 kvm.

Over inngangsparti er det et takoverbygg av glass og metall, med takrenne i front.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

Veggene er belagt med malte plater.

Takene er belagt med malte plater. Noen rom har synlige takbjelker.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På dør til vaskerom er det ikke dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terskel bør monteres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

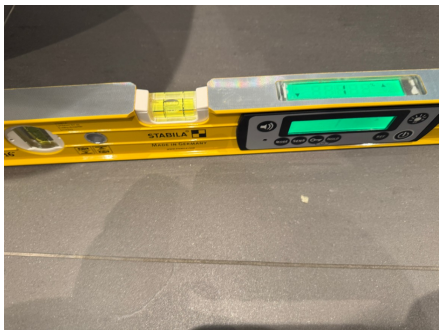
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Det er mottatt faktura på membranarbeidene, datert 01.12.2021.

Våtrommet har en slukrenne i dusj.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, dobbel vask med under- og overskap, høyskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har lys over speil og spotter i tak. På vegg er det vannskap.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet at våtrommet er nyere.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Tilstandsrapport

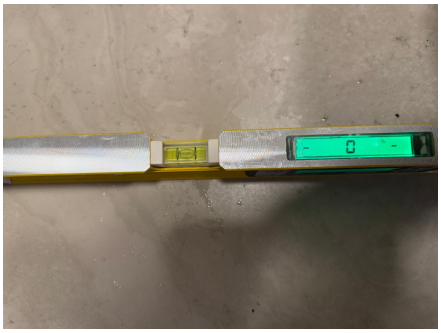
Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidene.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap og dusj.

Rommet har lys i tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,1 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet at våtrommet er nyere.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er belagt med malte plater.

Tilstandsrapport

Våtrommet har vegger av malte plater.

Malte plater bør males med malingsystem for våtrom med intervall på 8-16 år. Det er ikke opplyst/avdekket om slikt system er benyttet på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, og alle flisene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidene.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vask med under- og overskap, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, vannskap og lys i tak.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,5 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet at våtrommet er nyere.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 44,5 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, vask, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.

Under vask er det vannføler og vannstopp på vannledningene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

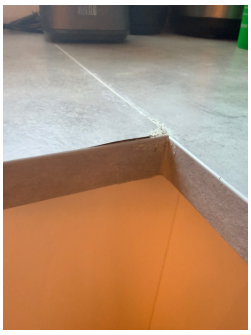
Det er svelling på en dør, liten skade på benkeplate, og kjøkkenet er noe lavt (måler ca. 0,87 meter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 44,5 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør, og noe nyere kobber.

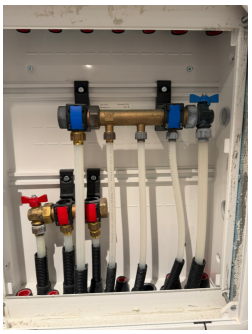
Vannrør av type rør-i-rør er montert av bedrift i 2021.

Fordelingsskap er plassert på vaskerom.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Mesteparten av avløpsrørene er nyere, og i følge eier er rør til kjøkken og baderom i 2. etasje fra 2021, baderom og vaskerom i 1. etasje er fra 2025.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder for før under gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på baderom og kjøkken, og ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i boligen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er nyere, og tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Alle tanker montert etter år 2010 på over 2000w, og etter år 2014 på over 1500w skal være direkte tilkoblet det elektriske nettet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Inntaksikring 50A, Hovedbryter på 63A, Overspenningsvern på 63A, 1 kurs på 20A, 9 kurser på 16A, 3 kurser på 15A og 1 kurs på 10A.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det eksisterer ikke samsvarserklæring fra byggeår.

Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av sikringsskap, samt diverse arbeider ifbm. nytt bad i 2021.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Kontroll utført 2025, ingen avvik registrert.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

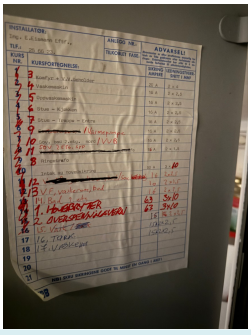
Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På loft er det løse ledninger, og stikkontakt med større hull. Dette bør utbedres.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Tilstandsrapport

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ringmur av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er en enkel konstruksjon med tak av tresperr med taktekking av transparente plater og yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

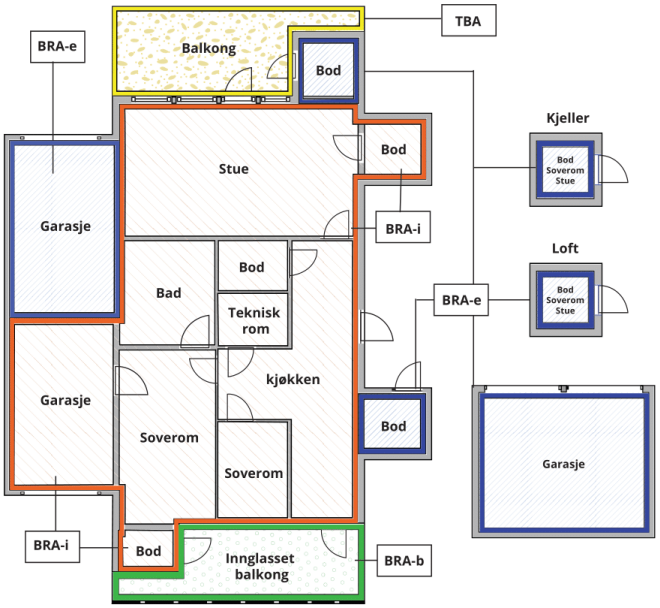
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						27	27
2. Etasje	53			53			53
1. Etasje	70			70	41		70
SUM	**123**				**41**	**27**	**150**
SUM BRA	**123**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
2. Etasje	Soverom 1 (måler 13,2 kvm), soverom 2 (måler 6,8 kvm), soverom 3 (måler 6,8 kvm), soverom 4 (måler 10,8 kvm), bad (måler 5,3 kvm), trapperom (måler 8,0 kvm)		
1. Etasje	Stue/kjøkken (måler 44,5 kvm), bod (måler 1,0 kvm), entré (måler 5,9 kvm), bad (måler 4,1 kvm), vaskerom (måler 6,5 kvm), bod med utvendig tilkomst (måler 4,4 kvm)		

Kommentar

Loftet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, og måler 0,76 til 1,80 meter.
Takhøyde i trapperom i 2. etasje måler 2,28 meter. Høyde i hovedsoverom måler 3,13-2,06 meter.
Takhøyde i stue måler 2,33 meter.

I følge eier følger det med fast el.bil lader til i borettslaget.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Midlertidig brukstillatelser er mottatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod (måler 3,0 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I følge eier er boden bygget i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.3.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Ahmetaj Ornela	Andelseier

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	208	205		0	66962.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rollandslia 121

Hjemmelshaver
Rollandslien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/ROLLANDSLIEN BORETTSLAG	953199289	11	BOB	Pirushi Gentian, Ahmetaj Ornela

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kommentar
Fellesgjeld og felleskostnader for leiligheten er ikke oppgitt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Åsane bydel i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport matbutikk, Åsane senter og skoler. I området er det flere idrettsanlegg.

Fra eiendommen tar det ca. xx minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. xx minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.
Eiendommen er regulert i plan ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 66 962,90 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med internveier og grøntområder, og består av rekkehusbebyggelse, med til sammen 127 andeler/boliger.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til andel

Heftelser:
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:
- registrering av borettslagsandel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.03.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	09.03.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.03.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.03.2026	Kart hentet fra www.seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Innkalling til generalforsamling i Rollandslien borettslag

Dato: 07. april 2025

Tidspunkt: 18:00

Sted: Grendahuset, Rollandslia 165

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret for perioden 2024-2025
3. Årsregnskap 2024 med revisors rapport
4. Innkomne saker
5. Vederlag til styret for perioden 2024-2025
6. Vederlag til valgkomite for perioden 2024-2025
7. Valg av styre for perioden 2025-2026
8. Valg av valgkomite for perioden 2025-2026

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Antall fremmøtte og andeler representert
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret for perioden 2024-2025

Se vedlegg 1.

Styrets forslag til vedtak:

Rapport fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors rapport

Se vedlegg 2 og 3.

Styrets forslag til vedtak:

Regnskap for 2024 med revisors rapport godkjennes.

4. Innkomne saker

Søknad fra Bruskedalsreset 30, v/Christian Træet, med 3 vedlegg.

Der det søkes om tillatelse og ønske å utføre følgende:

1. Takløft for en tredje etasje.
Takløft med lik utforming som andre takløft er utført, 2 vinduer i vest (ett stort og ett lite og 2 vinduer i øst. Trappehuset forlenges slik at den blir bygget på med en u-trapp og det blir en forlengelse av trappen ned til kjelleretasjen.

Styrets innstilling: Takløft godkjennes. Forutsetningene er at påbygget skal utføres av godkjente firma. Påbygget må også godkjennes av Bergen kommune ved byggesaksavdelingen.

Dersom søker ønsker å kopiere byggetegninger for tidligere takløft må det inngås avtale med en andelseier som disponerer dette. Dersom søker ønsker å benytte eksisterende brannkonsept må det inngås avtale med de andelseierne som eier dette i fellesskap.

2. Terrasse rundt huset på endevegg
Vi viser til terrasser utført i Bruskedalsreset 76 og 66. Vi ønsker å forlenge terrassen rundt hjørnet og strekke den hele veien på sørsiden av huset slik at vi har en sammenhengende terrasse fra inngangssiden frem til dagens terrasse-side.

Styrets innstilling: Det fremgår ikke av skissene noen mål. Terrasse rundt huset på endevegg godkjennes med følgende begrensinger: Bredde skal være maksimalt 2,5 meter.
Dette må godkjennes av Bergen kommune ved byggesaksavdelingen.

3. Platting på siden av inngangspartiet.
Vi viser til plattinger utført i Bruskedalsreset 8,14 og 22.
Vi ønsker å bygge en platting som forlengelse av inngangspartiet som strekker seg sørover mot skogen og grensen til kommunen.

Styrets innstilling: Plattingen godkjennes, men etablering av høy lukket levegg mot vest aksepteres ikke. Hagearealene er en del av borettslagets fellesområde, og styret mener på et generelt plan at det ikke ønskelig med denne type inngjerding rundt enkelthus. Det må sikres fri tilgang til naturområdet sør for BR 30. Vedr vintervedlikehold er det behov for å kunne samle opp snø ved enden av blindveien ved rekkene BR16-22 og BR24-30,

og plattingen må ikke plasseres slik at det vanskeliggjør vintervedlikehold, eller at plattingen står i fare for å bli skadet. På grunn av at veien er smal, og det er lite plass til brøytekanter, må snøen i stor grad lagres i enden av veien.

Pga. fallende terreng blir plattingen dominerende. Dette må godkjennes av Bergen kommune ved byggesaksavdelingen.

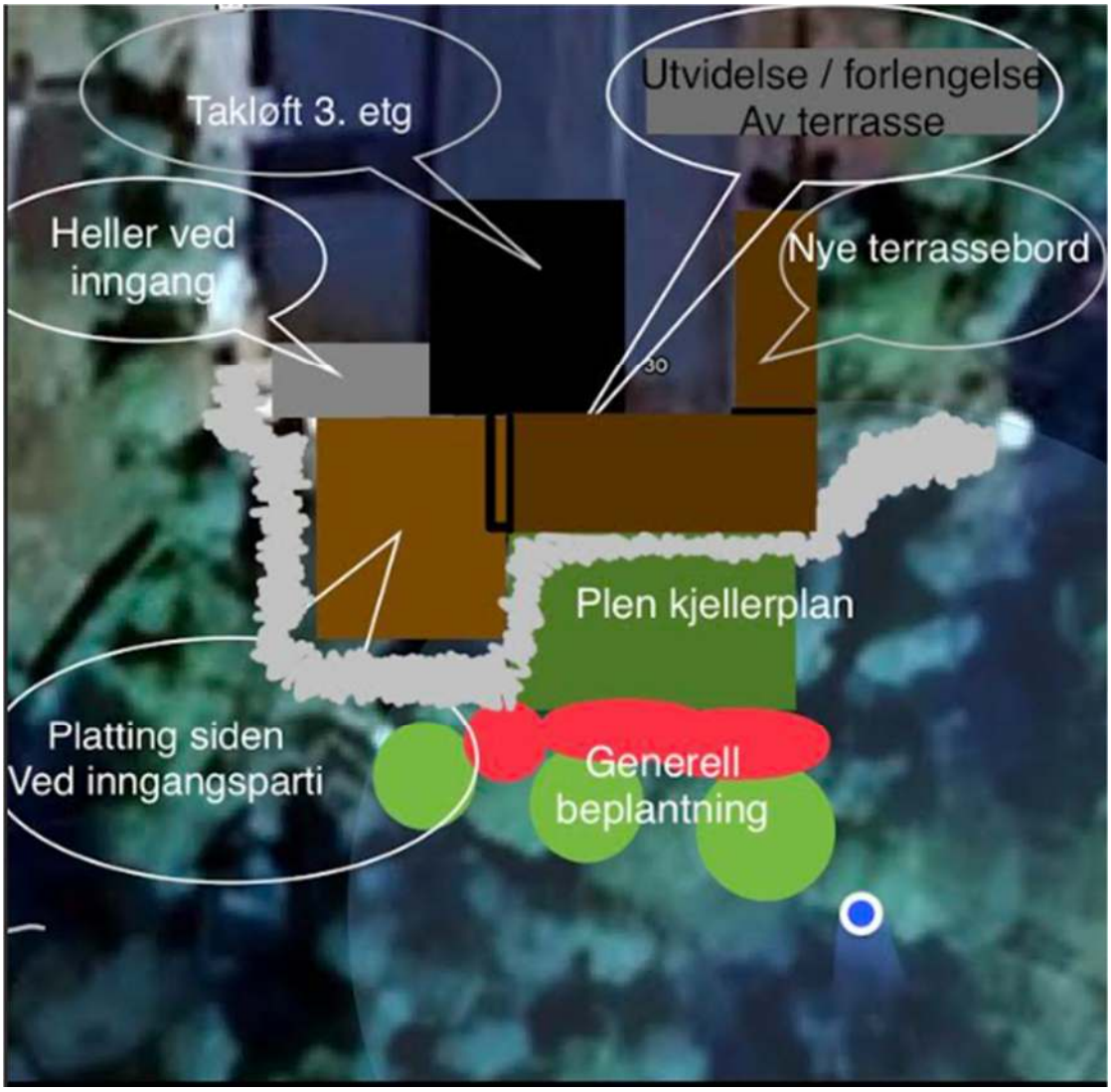
4. Etablering av bod

Viser til Bruskedalsreset 60, 24, 84.
Vi ønsker å sette opp en bod ved endevegg under ønsket fremtidig terrasse og sør for kjeller plan. Boden vil være utført i "møre royal" og med takplater i blikk for opprettholde huset flotte uttrykk.

Styrets innstilling: Styret mener bod bør bygges som frittstående konstruksjon og ikke inn mot grunnmur. Tilbygg inn mot grunnmur er uheldig da dette påfører borettslaget økte kostnader og kompleksitet i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering av fasade. I og med at enderekkehuset disponerer et forholdsvis stort utomhusareal bør bod kunne etableres som et frittstående bygg. Styrets innstilling er at foreslått bodplassering avvises, men at det gis rett til å etablere en frittstående bod.

Boden må plasseres slik at den ikke hindrer eller vanskeliggjør fri tilgang til naturområdet sør for BR 30 og vintervedlikehold på internveien.

Vedlegg 1:


Takløft 3. etg
Utvidelse / forlengelse
Av terrasse
Heller ved
inngang
Nye terrassebord
Plen kjellerplan
Platting siden
Ved inngangsparti
Generell
beplantning

Vedlegg 2.



Vedlegg 3.



5. Vederlag til styret for perioden 2024-2025

- Valgkomiteens innstilling til vederlag for styret er at dette holdes uendret på 266.000 nok tilsvarende for perioden 2024-2025.

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling vedtas.

6. Vederlag til valgkomiteen for perioden 2024-2025

- Styrets innstilling til vederlag for valgkomiteen er at dette holdes uendret på 6.200 nok tilsvarende for perioden 2024-2025.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas.

7. Valg av styre for perioden 2025-2026

Styret 2024-2025:			
Verv	**Navn**	**Valgperiode**	
Styreleder	Robert Solend	2023-2025	På valg Ønsker ikke gjenvalg
Medlem	Svend Borgen	2023-2025	På valg Ønsker gjenvalg
Medlem	Trine Lise Bøe	2022-2024	Ikke på valg
Medlem	Steffen Dale	2022-2024	Ikke på valg
Medlem	Gentian Perushi	2022-2024	Ikke på valg
Vara	Lisbeth Ruus	2023-2024	På valg Ønsker ikke gjenvalg
Vara	Camilla Nicolaisen	2023-2024	På valg Ønsker ikke gjenvalg

Styreleder, 1 styremedlem og 2 varamedlemmer står på valg. Styreleder og styremedlem velges for 2 år, varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre for perioden 2025-2026/2027:			
Verv	**Navn**	**Valgperiode**	
Styreleder	Trine Lise Bøe	2025-2027	Ikke på valg; Velges som styreleder
Medlem	Svend Borgen	2025-2027	Gjenvalg
Medlem	Steffen Dale	2024-2026	Ikke på valg
Medlem	Gentian Perushi	2024-2026	Ikke på valg
Medlem	Johnny Lygren	2025-2026	Ny (velges for ett år)
Vara	Regine Drivenes	2025-2026	Ny
Vara	Endre-Johan Døskeland	2025-2026	Ny
Vara	Jan Erik Stølen	2025-2026	Ny

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling vedtas.

8. Valg av valgkomite for perioden 2025-2026

Styrets innstilling:		
Verv	**Navn**	**Valgperiode**
Medlem	Andreas Lossius	2025-2026
Medlem		2025-2026
Medlem		2025-2026

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til ny valgkomite vedtas.

_ _

Generalforsamling, i Rollandslien borettslag, 07. april 2025

Navn: _____Adresse: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver:

Navn: _____

Obs! Kun en fullmakt per deltager

Vedlegg 1

Rapport fra styret for perioden 2024-2025

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Styret 2024-2025:		
Verv	**Navn**	**Valgperiode**
Styreleder	Robert Solend	2023-2025
Nestleder	Trine Lise Bøe	2022-2024
Medlem	Svend Borgen	2023-2025
Medlem	Gentian Pirushi	2022-2024
Medlem	Steffen Dale	2022-2024
Vara	Lisbeth Ruus	2023-2024
Vara	Camilla Nicolaisen	2023-2024

Styret ble valgt på generalforsamling den 7. mai 2024, og hadde konstituerende møte den 28. mai 2024. Trine Lise Bøe ble valgt til nestleder.

Møteaktivitet:

Det har vært avholdt 15 styremøter. I tillegg har hastesaker blitt avklart på epost.

Det har vært ett beboermøte om parkeringsapp og ventilasjon, samt 1 ekstraordinær generalforsamling med tema gjesteparkering.

I tillegg til styremøtene har det vært en rekke arbeidsmøter og befaringer der en eller flere styremedlemmer har deltatt.

Rollandslien borettslag stilte med to representanter på BOB sin generalforsamling 14. mai 2024.

4 av styrets medlemmer deltok på BOB sin høstkonferanse 2024.

Kommunikasjon mellom styret og andelseierne:

Styret har sendt ut informasjon til alle andelseiere på epost/brev eller SMS.

Vi har valgt å ikke benytte facebook eller andre sosiale media for informasjon da vi ønsker at alle andelseierne skal ha lik tilgang til informasjon.

Styrets medlemmer og deres familiemedlemmer har blitt ekskludert fra facebooksiden som drives i regi av en andelseier i Rollandslien borettslags navn.

Rehabilitering:

Rehabiliteringsprosjektet ble formelt avsluttet i november 2024. Arbeid med maling av bygningsdetaljer, og utomhusarbeider gjenstår. Dette er arbeider styret vil igangsette i løpet av 2025, men omfanget må begrenses pga. lagets økonomi.

Rehabiliteringsprosjektet har blitt gjennomført innenfor lånerammen på 165 mill. Byggefirma Nilsen og Andersen AS har bygget ny rampe og dør til grendahuset slik at krav til universell tilgjengelighet nå er tilfredsstilt.

I januar 2025 ble alle takoverbygg ved inngangsparti ettersett av montør. Dette på grunn av at beslag hadde løsnet på 3 andeler.

Ut over det som er knyttet til selve rehabiliteringsprosjektet er det behov for å skifte tak på grendahuset, som følge av omfattende lekkasjer. Taket er midlertidig tettet. Takplater som ble til overs i rehabiliteringsprosjektet er overtatt fra entreprenør, og er lagret på baksiden av grendahuset.

I øvre felt er det bygget ny lekeplass. Her har lekeplasskomiteen i øvre felt gjort en god jobb, blant annet ved å tilpasse ambisjonsnivået. Fra styret har Steffen Dale hentet inn tilbud og fulgt opp entreprenør i byggeperioden.

Steffen Dale har også tatt initiativ til dugnad, og satt i gang en rekke rehabiliteringstiltak på utomhusområdet i øvre felt.

Gjenstående arbeider på utomhusområdet omfatter bla rehabilitering av kantstein og asfaltdekke. Oppretting av gjerder og håndløpere, og et noe større arbeid med å tette et synkehull som har oppstått på snuhammeren ved Bruskedalsreset 74-76.

Snarveien fra borettslaget og ned til Kollåsskiftet er nå rehabilitert av Bergen kommune.

Kjetil Myhre i BOBs prosjektavdeling er fortsatt engasjert på timebasis for oppfølging av diverse etterarbeider, bla. med etablering av Husbanklån, og klage- og garantisaker.

Robert Solend har hatt ansvar for oppfølging av rehabiliteringsprosjektet, og prosjektleder Kjetil Myhre.

Dugnad – vedlikehold utomhusområdene:

«Dugnadsgjengen» med Arne Mjåtveit i spissen har stått for det daglige vedlikeholdet av fellesarealer. Herunder plenklipp, trimming/ryddig av busker og trær. Flaggheising, og diverse oppgaver knyttet til den daglige driften.

Arne Mjåtveit samler inn dugnadsskjema og fører kontroll over arbeidstimer som er utført. Dugnadsskjemaene leveres til BOB, og BOB utbetaler dugnadsgodtgjørelse.

Det har vært avholdt 1 felles vårdugnad. Det er ikke registrert antall deltakere, men oppmøtet var generelt bra.

Det har jevnlig vært utplassert hageavfallscontainer, og det blir det også i år. Hensikten er at hageavfall ikke skal dumpes i naturen. I tillegg slipper den enkelte å frakte hageavfallet ut til BiR.

I løpet av uke 18-19 vil internveinett og parkeringsplasser bli kostet med kostemaskin.

Det er besluttet å kjøpe inn maling og beis i rett farge samt malesaker slik at andelseiere som ønsker å male/beise gjerder, rekkverk og støyskjermer kan gjøre dette på dugnad. Arne Mjåtveit vil kjøpe inn og distribuere maling.

Vintervedlikehold

For sesongen 2024-2025 er vintervedlikeholdet blitt utført av Mellingen bygg og vedlikehold AS. Denne vinteren har det vært ekstraordinært store snømengder. Det har mellom annet vært utfordringer med store brøytekanter, og å plassere all snøen. Som en følge av dette har noe snø blitt transportert bort. De store snømengdene har medført utfordringer knyttet til å holde hele internveinettet så åpent som vi gjerne skulle ønsket, og på noen strekninger har det kun vært mulig å brøyte med ATV.

Det er satt ned et utvalg som forbereder innhenting av nytt anbud på vintervedlikehold for perioden 2025-2026.

Svend Borgen har vært ansvarlig for vintervedlikehold, og oppfølging av entreprenør.

Boligmassen drift og vedlikehold

Bergen brannvesen har gjort en rekke tilsyn i laget og det er påpekt at brannslukningsapparatene er gått ut på dato. Dette betyr at alle apparater som borettslaget har utplassert, må skiftes. Her har hver andel ett apparat som borettslaget har ansvar for. Det er også behov for å få orden på stigene etter rehabiliteringsprosjektet.

Andeler som har installert ventilasjonssystem må se til at filter byttes helst 2 ganger per år. Det er lurt å tegne et abonnement på filter, slik at dette kommer jevnlig i posten.

Parkering:

Parkeringsplassene er merket opp på nytt, og det vil om kort tid komme opp nye nummer på alle parkeringsplassene. Dette vil gjøre det enklere for beboere og for styret å ha oversikt over hvem som parkerer hvor, samt lettere for nye andelseiere å se hvor man skal parkere.

Borettslaget har avtale med Vestpark om overvåking av gjesteparkeringsplassene og feilparkerte biler internt i laget.

Det ble i 2024 innført en parkeringsapp (fra Vestpark) for gjesteparkeringsplassene. Tanken var at dette skulle erstatte parkeringskortene. På ekstraordinær generalforsamling i november 2024 ble det bestemt at ordningen med parkeringskort skulle gjenopprettes. De som ønsker parkeringskort i tillegg til app må kontakte styret.

Alle andelseiere har tilgang til én parkeringsplass enten ute eller i garasje. I tillegg er det mulig å leie plass til bil nummer 2. I skrivende stund er det 18 andeler som disponerer plass til bil nummer 2. Månedlig leiekostnad er 266 kroner.

Antall ladestasjoner for el-bil øker, og utgjør en stadig større del av de faste parkeringsplassene.

- Trine Lise Bøe har hatt ansvar for oppfølging av Vestpark.
- Gentian Pirushi har hatt ansvar for fordeling av parkeringsplasser og oppmerking, oppfølging av garasjelaget samt El-billading.

Omorganisering av garasjelaget

Styret har mottatt en henvendelse fra garasjelaget med oppfordring om å se på mulig endring av garasjelagets oppgaver og ansvar, og hatt et arbeidsmøte om dette. Bakgrunnen er at garasjelaget ikke har et eget organisasjonsnummer, og dermed ikke lengre kan disponere egen konto; samt at arbeidsoppgavene i garasjelaget er redusert som følge av at styret har overtatt alt ansvar vedr. el-billading.

Det har vært satt i gang et arbeid med å vurdere ulike alternative løsninger. Til hjelp med arbeidet har styret vært i kontakt med BOB-juristen for råd. Styret vil vurdere å komme tilbake med ytterligere info/sak om dette på en ekstraordinær generalforsamling.

Økonomi

Felleskostnadene ble økt med 2,91% ved årsskiftet 2024-2205. Dette i tråd med tidligere fremlagt prognose for utvikling i felleskostnadene.

BOB er forretningsfører for Rollandslien borettslag og forretningsføreravtalen omfatter at BOB bistår med fakturabehandling, budsjett og regnskapsføring.

Vedlegg 1

Formalitetene rundt overføring av byggelån fra Nordea til Husbanken har dessverre tatt lengre tid enn vi kunne se for oss. Registering av ny pantobligasjon har tatt lang tid. Det ventes at alle formaliteter er på plass i skrivende stund.

Robert Solend og Svend Borgen har vært ansvarlig for kontroll og godkjenning av faktura.

Forsikring:

Borettslaget er forsikret i IF-skadeforsikring. I tillegg til dette bistår BOB i forbindelse med oppfølging av forsikringssaker.

Det har i løpet av perioden ikke oppstått noen større skader, men det er én gjenstående lekkasjesak fra 2022 som fortsatt ikke er avsluttet.

Forsikringsansvarlig for perioden har vært Svend Borgen.

Skadedyr:

Per dags dato har borettslaget kontrakt med to skadedyrfirma som bistår med forebygging og oppfølging. Styret har innhentet revidert tilbud, og vil i løpet av våren inngå en ny revidert avtale.

Problemene med skadedyr (mus/rotter) er små.

Ansvar for oppfølging av saker med skadedyr har vært Trine Lise Bøe.

Bomiljø:

Grendahuset kan leies av andelseierne til gunstige priser. Iselin Mjåtveit er for tiden husansvarlig og ordner med bestillinger. Bestillingsforespørsler kan sendes til husetrollandslia@gmail.com

I løpet av året er det ryddet opp i betalingsordning for leie, og det er nå innført en vipps-konto, slik at alle leieinntekter går direkte inn på lagets bankkonto.

27.03.2025

_____	_____	_____
Robert Solend	Trine Lise Bøe	Svend Borgen
Styreleder	Nestleder	Medlem
_____	_____	
Steffen Dale	Gentian Pirushi	
Medlem	Medlem	
_____	_____	
Lisbeth Ruus	Camilla Nicolaisen	
Varamedlem	Varamedlem	

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Rollandslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rollandslien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: UOUI7-Y7EY8-CX2AW-69KPK-845NE-B1BHD

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UOUI7-Y7EY8-CX2AW-69KPK-845NE-B1BHD

Vedlegg 2

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 11:42:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UOUI7-Y7EY8-CX2AW-69KPK-845NE-B1BHD

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Rollandslien Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Rollandslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	15 399 436	12 228 104	15 463 273	16 504 300
Andre inntekter	3	717 444	584 040	80 000	0
Gevinst avgang driftsmidler		0	134 000	0	0
Sum inntekter		**16 116 881**	**12 946 144**	**15 543 273**	**16 504 300**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	0	29 300	29 300
Dugnad	4	168 925	159 463	110 000	110 000
Styrehonorar	4, 5	266 000	274 001	266 000	266 000
Andre honorarer	4, 6	4 129	6 200	6 200	6 200
Arbeidsgiveravgift	4	59 115	58 778	53 200	53 200
Avskrivninger	7	473 679	443 256	430 400	565 400
Felles strøm og varme		301 130	291 816	244 000	291 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 364 815	2 236 777	2 394 000	2 635 000
Andre driftskostnader	8	1 261 378	1 491 104	1 318 800	1 308 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	56 547	73 090	31 700	31 700
Vedlikehold	10	236 047	162 679	150 000	2 101 000
Rehabilitering	11	7 242 166	69 182 224	6 500 000	0
Forretningsførsel		265 274	248 763	244 500	260 500
Revisjonshonorar		29 875	32 375	35 000	35 000
Andre konsulenthonorarer		26 561	40 958	15 000	15 000
Kontingent		38 100	40 251	38 100	38 100
Forsikring		620 376	591 195	609 000	682 000
Sikringsfond		12 425	10 171	10 200	10 200
Sum driftskostnader		**13 426 541**	**75 343 101**	**12 485 400**	**8 438 400**
Driftsresultat		**2 690 340**	**-62 396 957**	**3 057 873**	**8 065 900**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		177 407	176 971	0	0
Andre renteinntekter		523	2 921	0	0
Sum finansinntekter		**177 930**	**179 892**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		8 673 971	5 722 126	8 614 662	7 583 500
Andre rentekostnader		2 124	3	0	0
Sum finanskostnader		**8 676 094**	**5 722 129**	**8 614 662**	**7 583 500**
Resultat av finansposter		**-8 498 164**	**-5 542 237**	**-8 614 662**	**-7 583 500**
Resultat		**-5 807 825**	**-67 939 194**	**-5 556 789**	**482 400**
Til/fra udekket tap		-5 807 825	-67 939 194	0	0
Sum disponeringer		-5 807 825	-67 939 194	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Rollandslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	29 267 435	29 267 435
Garasjer	12	99 755	99 755
Tomt	12, 13	3 361 000	3 361 000
Andre driftsmidler	7	1 788 362	1 567 004
Sum varige driftsmidler		**34 516 552**	**34 295 195**
Lån individuell finansiering	14	3 450 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		**3 450 000**	**0**
Sum anleggsmidler		**37 966 552**	**34 295 195**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 154 636	1 344 314
Andre fordringer		0	3 660 866
Sum fordringer		**1 154 636**	**5 005 180**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 240 697	1 605 022
Skattetrekk		42 837	34 658
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 283 534**	**1 639 680**
Sum omløpsmidler		**2 438 170**	**6 644 860**
SUM EIENDELER		**40 404 722**	**40 940 055**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Rollandslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		12 700	12 700
Sum innskutt egenkapital		**12 700**	**12 700**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	15	-132 851 764	-130 493 939
Sum opptjent egenkapital		**-132 851 764**	**-130 493 939**
SUM EGENKAPITAL		**-132 839 064**	**-130 481 239**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16	164 555 120	160 097 296
Borettsinnskudd	13	7 641 300	7 641 300
Sum langsiktig gjeld		**172 196 420**	**167 738 596**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		84 232	159 826
Leverandørgjeld		564 965	2 853 929
Skyldige off. myndigheter		94 165	86 969
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		267 000	266 000
Påløpne renter		63	249 854
Annen kortsiktig gjeld		36 940	66 121
Sum kortsiktig gjeld		**1 047 366**	**3 682 698**
SUM GJELD		**173 243 786**	**171 421 294**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 404 722**	**40 940 055**

Bergen,
Styret for Rollandslien Borettslag

Robert Solend Styrets leder	Trine Lise Næss Bøe Nestleder	Svend Hjalmar Borgen Styremedlem
Gentian Pirushi Styremedlem	Steffen Dale Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	14 366 868	11 222 673	14 385 423	15 392 000
3804	Utleie garasjeplasser	1 800	0	0	0
3812	Utleie parkeringsplasser	56 275	47 900	53 550	77 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	190 500	190 500	190 500	190 500
3816	TV/Internett	589 788	580 517	663 000	663 000
3825	Leieinntekter El-bil	179 385	171 694	156 000	167 000
3829	Feiingsavgift	14 820	14 820	14 800	14 800
Sum felleskostnader		**15 399 436**	**12 228 104**	**15 463 273**	**16 504 300**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	16 200	0	0	0
3885	Andre inntekter	701 244	584 040	80 000	0
Sum andre inntekter		**717 444**	**584 040**	**80 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	265 000	266 001	266 000	266 000
5331	Avsetning styrehonorar	1 000	8 000	0	0
Sum styrehonorar		**266 000**	**274 001**	**266 000**	**266 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	4 129	6 200	6 200	6 200
Sum andre honorar		**4 129**	**6 200**	**6 200**	**6 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Hyundai SU18026	Stiger 2009	Sandspreder 2011	Vaskemaskin "Huset"
Anskaffelseskost pr.01.01	88 329	28 339	34 150	27 643
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	88 329	28 339	34 150	27 643
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	88 329	28 339	34 150	27 643
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Rullestillas 2011	Snøfreser	Ladestasjoner El-bil (2015)	Gjerde v/traktorgarasje
Anskaffelseskost pr.01.01	57 560	33 356	278 568	42 852
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	57 560	33 356	278 568	42 852
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	57 560	33 356	278 568	42 852
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Rekkverk v/161	Gummidekke lekeplass	Gjerde v/lekeplass	Gjerde på mur 2016
Anskaffelseskost pr.01.01	19 425	53 126	177 608	43 681
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 425	53 126	177 608	43 681
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 425	53 126	177 608	43 681
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Gjerde nedre p-plass (2017)	Gjerde v/98 (2017)	Gjerde gangbro (2017)	Lekeplass (2018)
Anskaffelseskost pr.01.01	52 556	125 000	78 031	449 269
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 556	125 000	78 031	449 269
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 556	125 000	78 031	449 269
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjoner El-bil (2018)	Tilhenger	Zaptec lader	Spinner kopp m/fallunderlag
Anskaffelseskost pr.01.01	206 668	31 000	22 000	54 766
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	206 668	31 000	22 000	54 766
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	4 428	1 833	10 953
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	206 668	23 988	22 000	46 551
Bokført verdi pr.31.12	0	7 012	0	8 215
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	1

	Ladeanlegg El-bil 2020	Ladeanlegg El-bil 2022/2023	Lekeplass 2024
Anskaffelseskost pr.01.01	276 372	1 709 129	0
Årets tilgang	0	0	695 036
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	276 372	1 709 129	695 036
Årets av- og nedskr. pr.31.12	58 808	354 236	43 419
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	217 564	646 420	43 419
Bokført verdi pr.31.12	58 808	1 062 709	651 617
Anskaffelsesår	2020	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	1 259	3 144	15 000	15 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	1 650	0	0
6300	Leiekostnader	0	0	1 000	0
6325	Renovasjon	1 350	0	2 000	2 000
6326	Snømåking og brøyting	384 158	606 522	400 000	400 000
6335	Containerleie/ -tømming	48 750	53 971	35 000	50 000
6336	HMS	0	0	1 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	47	512	0	0
6362	Maskiner og utstyr	0	0	15 000	15 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	23 631	0	50 000	15 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	19 304	4 044	0	15 000
6370	Garasjer	0	0	4 800	4 800
6371	Grendahus/miljøkafe	4 612	59	0	0
6374	Ventilasjon	5 282	5 538	5 000	5 000
6375	TV/Internett	662 940	658 307	663 000	663 000
6377	Vakthold	0	2 472	0	0
6390	Andre driftskostnader	197	0	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	63 945	39 528	40 000	40 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	3 986	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	12 259	11 652	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	70 000	0	0
6800	Kontorkostnader	0	0	1 000	0
6860	Kursutgifter	23 650	22 200	22 000	25 000
6940	Porto	0	274	0	0
7000	Drivstoff	2 755	2 236	2 000	2 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	1 944	2 000	2 000
7740	Øreavrunding	-87	-3	0	0
7770	Bankgebyr	2 135	600	0	0
7779	Andre gebyr	3 705	250	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 486	2 218	10 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 261 378**	**1 491 104**	**1 318 800**	**1 308 800**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	349	4 700	4 700
6503	Annet driftsmateriell	10 666	7 608	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	18 976	35 589	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	22 217	2 853	10 000	10 000
6540	Inventar	0	26 256	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	161	0	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	2 122	435	1 000	1 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	2 405	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**56 547**	**73 090**	**31 700**	**31 700**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	77 082	16 053	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	61 872	60 798	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	22 076	4 113	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	70 434	78 687	50 000	1 846 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	2 137	3 029	5 000	100 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	10 000	70 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	2 447	0	0	0
Sum vedlikehold		**236 047**	**162 679**	**150 000**	**2 101 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6650	Rehabilitering	0	0	6 500 000	0
9021	Arkitekthonorar	36 039	86 519	0	0
9035	Honorar byggteknisk etc.	0	7 594	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	722 173	1 036 483	0	0
9044	Uavhengig kontroll	2 350	58 746	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	5 828 624	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	3 220	80 000	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	649 760	23 406 290	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	0	2 772 478	0	0
9290	Totalentreprise	0	41 695 175	0	0
9309	Kommunale byggjesaksgebyr etc	0	38 940	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**7 242 166**	**69 182 224**	**6 500 000**	**0**

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	29 267 435	99 755	3 361 000
Anskaffelseskost pr.31.12	29 267 435	99 755	3 361 000
Bokført verdi pr.31.12	29 267 435	99 755	3 361 000
Anskaffelsesår	1977	1977	1977

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	172 196 420	167 738 596
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	32 728 191	32 728 191

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Individuell Finansiering

Balansert ventilasjon

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Balansert ventilasjon	3 450 000	0	0	3 450 000
Sum lån individuell finansiering	**3 450 000**	**0**	**0**	**3 450 000**

Note 15 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-132 851 764	-130 493 939

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Udekket tap pr. 01.01.2024	130 493 939
Etabl. individuell finansiering kostnad tidl.år	3 450 000
Underskudd 2024	5 807 825
Udekket tap pr. 31.12.2024	**132 851 764**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 12 år		
Opprinnelig 2014	4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 422 981	
Nedbetalt i år	379 068	
Lånesaldo 31.12		197 951
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2025		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,57%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2004	28 474 000	
Nedbetalt tidligere	27 562 136	
Nedbetalt i år	911 864	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2024		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.24: 5,40%, løpetid 41 år		
Opprinnelig 2023	158 608 413	
Låneopptak 2024	6 391 587	
Nedbetalt i år	642 831	
Lånesaldo 31.12		164 357 169
Beregnet innfrielsesdato: 19.01.2065		
Sum langsiktig gjeld		**164 555 120**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Borettslagets gjeld til Nordea har en avdragsprofil på 25 år, samtidig som lånet har en løpetid på 2 år. Restbeløp (ballonglånet) forfaller til betaling 30.12.2025.

8Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 12121779631	119	1 597	190 043
	8	990	7 920
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308120166	119	1 325 887	157 780 553
	8	822 077	6 576 616

Dokumentet er elektronisk signert

Note 17 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**2 962 162**	**-7 628 272**
Periodens resultat	-5 807 825	-67 939 194
Årets avskrivninger	473 679	443 256
Årets investeringer	-695 036	-1 380 429
Opptak lån	6 391 587	228 908 413
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	-3 450 000	0
Avdrag lån	-1 933 763	-149 441 611
Andre poster som påvirker disp.midler	3 450 000	0
Endring i disponible midler	**-1 571 358**	**10 590 435**
Disponible midler 31.12.	**1 390 804**	**2 962 162**

Dokumentet er elektronisk signert

12-64 Årsregnsk...

Name	Date
Borgen, Svend Hjalmar	**2025-03-25**

Identification



Borgen, Svend Hjalmar

Name	Date
Dale, Steffen	**2025-03-25**

Identification



Dale, Steffen

Name	Date
Pirushi, Gentian	**2025-03-25**

Identification



Pirushi, Gentian

Name	Date
Bøe, Trine Lise Næss	**2025-03-25**

Identification



Bøe, Trine Lise Næss

Name	Date
Solend, Robert	**2025-03-23**

Identification



Solend, Robert

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I ROLLANDSLIEN BORETTSLAG

Sted: Grendahuset, Rollandslia 165

Dato: 07.04.25

Møtet ble åpnet av: Robert Solend

Til stede fra styret: Robert Solend
Svend Hjalmar Borgen
Trine Lise Bøe
Steffen Dale
Gentian Pirushi

Til stede fra BOB: Bjørnar Bergsvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	30
+ Antall fullmakter:	1
= Antall stemmeberettigede:	31

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Robert Solend

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Bjørnar Bergsvik

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Morten Tellevik og Andreas Lossius

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Morten Tellevik, Arne Mjåtveit og Charlotte Stormark

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne saker

1. Takløft for en tredje etasje

Takløft med lik utforming som andre takløft er utført, 2 vinduer i vest (ett stort og ett lite og 2 vinduer i øst. Trappehuset forlenges slik at den blir bygget på med en u-trapp og det blir en forlengelse av trappen ned til kjelleretasjen.

Styrets innstilling: Takløft godkjennes. Forutsetningene er at påbygget skal utføres av godkjente firma. Påbygget må også godkjennes av Bergen kommune ved byggesaksavdelingen

Dersom søker ønsker å kopiere byggetegninger for tidligere takløft må det inngås avtale med en andelseier som disponerer dette. Dersom søker ønsker å benytte eksisterende brannkonsept må det inngås avtale med de andelseierne som eier dette i fellesskap.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig godkjent

2. Terrasse rundt huset på endevegg

Vi viser til terrasser utført i Bruskedalsreset 76 og 66. Vi ønsker å forlenge terrassen rundt hjørnet og strekke den hele veien på sørsiden av huset slik at vi har en sammenhengende terrasse fra inngangssiden frem til dagens terrasseside.

Dokumentet er elektronisk signert

Styrets innstilling: Det fremgår ikke av skissene noen mål. Terrasse rundt huset på endevegg godkjennes med følgende begrensninger: Bredde skal være maksimalt 2,5 meter.
Dette må godkjennes av Bergen kommune ved byggesaksavd.

Utsettelsesforslag fremmet av andelseier:
6 for
25 mot
Vedtak: Forslaget om utsettelse ble forkastet. Behandlingen av forslaget fortsatte.

Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent

3. **Platting på siden av inngangspartiet**

Vi viser til plattinger utført i Bruskedalsreset 8,14 og 22. Vi ønsker å bygge en platting som forlengelse av inngangspartiet som strekker seg sørover mot skogen og grensen til kommunen.

Styrets innstilling: Forslag om å trekke saken etter diskusjoner

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. **Etablering av bod**

Styrets innstilling: Styret mener bod bør bygges som frittstående konstruksjon og ikke inn mot grunnmur. Tilbygg inn mot grunnmur er uheldig da dette påfører borettslaget økte kostnader og kompleksitet i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering av fasade. I og med at enderekkehuset disponerer et forholdsvis stort utomhusareal bør bod kunne etableres som et frittstående bygg. Styrets innstilling er at foreslått bodplassering avvises, men at det gis rett til å etablere en frittstående bod.

Boden må plasseres slik at den ikke hindrer eller vanskeliggjør fri tilgang til naturområdet sør for BR 30 og vintervedlikehold på internveien.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

5. Vederlag til styremedlemmer for perioden 2024-2025

Forslag: Kr 276 000

Stemmetall:
1 mot
30 for

Vedtak: Kr 276 000

6. Vederlag til valgkomite for perioden 2024-2025

Forslag: kr 6 400

Vedtak: kr 6 400

7. Valg av styre

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Robert Solend	2023-2025
Styremedlem	Svend Hjalmar Borgen	2023-2025
Styremedlem	Trine Lise Bøe	2022-2024
Styremedlem	Steffen Dale	2022-2024
Styremedlem	Gentian Pirushi	2022-2024
Varamedlem	Camilla Nikolaisen	2024-2025

Forslag til kandidater:

Styreleder 2 år, Trine Lise Bøe valgt ved akklamasjon

Styremedlem 2 år, Svend Hjalmar Borgen valgt ved akklamasjon

Styremedlem 1 år, Johnny Lygren. valgt ved akklamasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Varamedlem:

Regine Drivenes	valgt ved akklamasjon
Endre-Johan Døskeland	valgt ved akklamasjon
Jan Erik Stølen	valgt ved akklamasjon

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Trine Lise Bøe	2025-2027
Styremedlem	Svend Hjalmar Borgen	2025-2027
Styremedlem	Steffen Dale	2024-2026
Styremedlem	Gentian Pirushi	2024-2026
Styremedlem	Johnny Lygren	2025-2026
Varamedlem	Regine Drivenes	2025-2026
Varamedlem	Endre-Johan Døskeland	2025-2026
Varamedlem	Jan Erik Stølen	2025-2026

Valg av valgkomite for perioden 2025-2026

Styrets innstilling:

Verv	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Leder	Andreas Lossius	2025-2026
Medlem	Karoline Garnes	2025-2026
Medlem	Camilla Nikolaisen	2025-2026
Vara	Arne Mjåtveit	2025-2026

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll ordin...

Name	Date
Tellevik, Morten	**2025-04-09**

Identification

BankID Tellevik, Morten

Name	Date
Lossius, Andreas	**2025-04-14**

Identification

BankID Lossius, Andreas

Name	Date
Solend, Robert	**2025-04-13**

Identification

BankID Solend, Robert

Name	Date
Bergsvik, Bjørnar	**2025-04-09**

Identification

BankID Bergsvik, Bjørnar

SIGNICAT

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

Vedtekter

for Rollandslien borettslag org nr 953 199 289.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.05.1972 og endret på generalforsamling 22.03.1988, 28.04.2005, 11.05.2011, 25.06.2013, 27.05.2014, 03.06.2019 og den 07.05.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rollandslien 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 Bergen og Omegn 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) Bergen kommune v/BBB eier leilighet nr. 003, Rollandslia 135 A.

(5) 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 sameierne 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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 og øvrige beboere.

(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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, varmepumper, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, varmepumper, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(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 på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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.

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. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varmtvannsbereder, 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret.

(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.

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 gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid 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
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

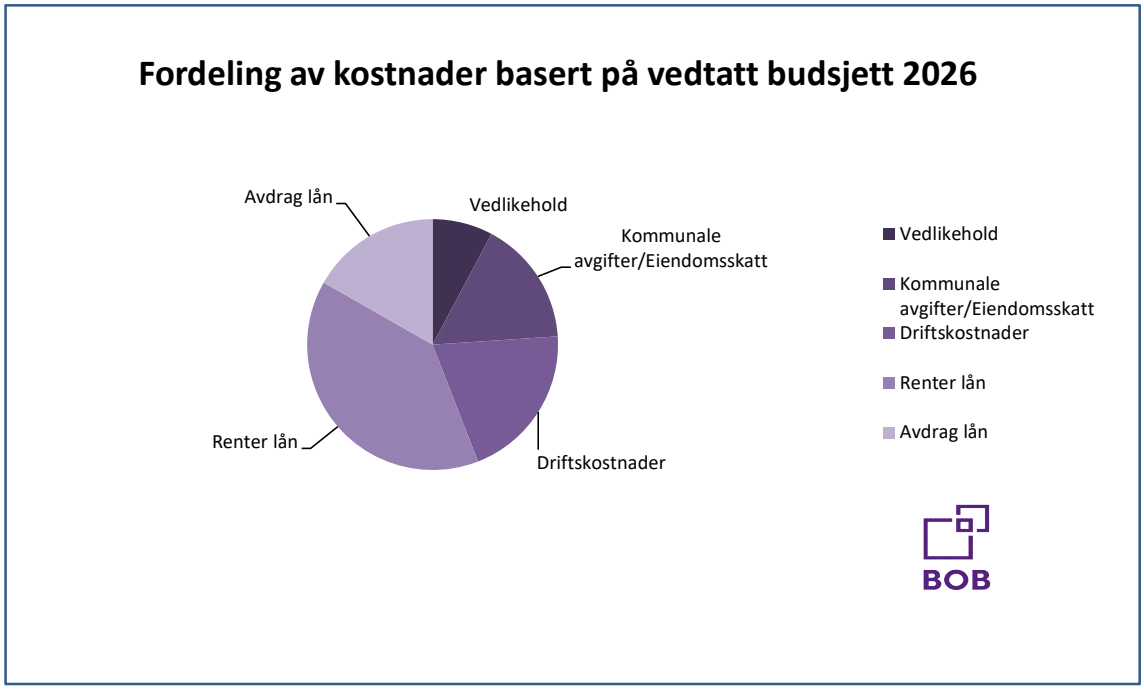
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Boligselskapets navn	**64**	**ROLLANDSLIEN BORETTSLAG (0064)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 360 000	8 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 820 000	16 %
Driftskostnader	3 520 200	20 %
Renter lån	6 829 000	39 %
Avdrag lån	2 929 000	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-37 400	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	17 420 800	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

Pirushi, Gentian
Rollandslia 121, 5115 ULSET

Vår ref.: 0064-1-011
Dato: 10.03.2026

Deres henvendelse av 10.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 011 i Rollandslien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Rollandslien Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953199289
Seksjons-/andelsnr.:	011
Seksjons-/andelseier:	Pirushi, Gentian Ahmetaj, Ornela
Adresse:	Rollandslia 121, 5115 ULSET

Forsikring

Tryg Forsikring	7779640
If Skadeforsikring NUF	SP3858643.1.3

Fellesutgifter:

TV og bredbånd	509,00	Månedlig
Felleskostnader	10 887,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 11 396,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13585696 1
Lånebeskrivelse:	Husbanken refinansiert lån oppgradering boliger
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	1 303 241,29
Total saldo lån:	165 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.07.2055

Fellesgjeld pr. 10.03.2026: 1 303 241,43

Total fellesgjeld for Rollandslien Borettslag pr. 10.03.2026: 165 000 000,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Trine Lise Næss Bøe
Styrets e-post:	rollandslien.brl@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	1 303 241
Andel formue pr 31.12.2025	38 265

Bygning/eiendom

Byggeår	1977
Gårds-/bruksnr:	208/205

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Selveiende garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke automatisk ved salg. Fast parkeringsplass tildeles dem som ikke har garasje. Dersom selger ikke eier garasje vil utendørs parkeringsplass følge salget.

På ekstraordinær GF 22.06.2021 ble følgende vedtatt angående vedlikeholdsansvar: Borettslaget har ansvar for vedlikehold av hele bygningsmassen. Dette nullstiller tidligere

vedtak og eventuelle avtaler om delt vedlikeholdsansvar, og sørge for at borettslaget får en ensrettet praksis som gjelder for alle tilbygg/påbygg.

Rehabiliteringsprosjekt: Styret har vedtatt at følgende tiltak skal gjennomføres: utskiftning av tak, utskiftning av kledning, rørfornying og skifte av utvendige stoppekraner. På ekstraordinær generalforsmaling 22.06.21 ble det vedtatt at borettslaget i tillegg skal gjennomføre følgende: tilleggsisolering av tak og vegger, og skifte av vinduer og ytterdører. På ekstraordinær GF ble det også vedtatt at ny arkitektløsning skal brukes ved utskiftning av kledning og at stålplater skal brukes som materiale på nytt tak. Oppstart for prosjektet var november 2021. Forventet ferdigstillelse av prosjektet rundt våren 2024. Budsjettramme for prosjekt er estimert til ca. kr 160 millioner. Ferdig i 2024.

Prosjektet skal lånefinansieres i Husbanken og det er en låneramme på kr 165 millioner. Av lånerammen er ca. kr 160,9 millioner tiltenkt prosjektet. Resterende kr 4,1 millioner gjelder individuell finansiering for de andelseiere som ønsker å installere balansert ventilasjon under prosjektet, men hvor dette finansieres med låneopptak via borettslaget. Dette utgjør ca. kr 810 000 for i fellesgjeld for andeler med lavest brøk og kr 1 307 000 for andeler med størst brøk. For andeler som inngår avtale om individuell finansiering av balansert ventilasjon vil fellesgjelden kunne bli ca. kr 100 000 høyere enn det som er skrevet over.

For mer informasjon ber vi megler ta kontakt med styret på e-post: rollandslien.brl@gmail.com.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Egenerklæring

Rollandslia 121, 5115 ULSET

12 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rollandslia 121	Rollandslia 121	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Pirushi, Gentian

Selger

Ahmetaj, Ornela

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Baderommet 1 etasje. Alt er nytt i inkludert alle vannrørene og avløpsrørene.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SCHMIDT VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Baderommet 1 etasje. Alt er nytt i inkludert alle vannrørene og avløpsrørene.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SCHMIDT VVS AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken med helt nytt vannsystem og el sytem.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropuls AS, SCHMIDT VVS AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt takk, kledning, dører, vinduer og tilleggsisolering 5/10 cm. Det var gjort gjennom en generalt rehabilitering for hele boretslaget. Byggefirma Nilsen & Andersen AS var det huved firma.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggefirma Nilsen & Andersen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringer og bytte av elinstalasjonene i bad og kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropuls AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt vannsystemet i kjøkken og baderommet i 2 etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SCHMIDT VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt vannsystemet i baderommet og vaskerommet i 1 etasje.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SCHMIDT VVS AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe: Fujitsu Floor AGYG12KVCB/AOYG12KVCBN (S)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ACsenteret Bergen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39615713

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ornela Ahmetaj	**2026-03-12**	**Gentian Pirushi**	**2026-03-12**

Identification

Ornela Ahmetaj

Identification

Gentian Pirushi

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ornela Ahmetaj	12/03-2026 12:00:39	BankID OIDC High
Gentian Pirushi	12/03-2026 11:54:29	BankID OIDC High

I sak

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
postboks 1990, Strandgaten 232,
5011 NORDNES

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. MH/GS Arkiv 503.1 | DATO 5.5.1976

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

ÅSANE, GNR. 108, BNR. 188 m.fl. Rollandslien borettslag rekke 6,7,8,9, 10,11,12 og 13.

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag, Rollandslien Borettslag.

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Montering av nødvendig rekkverk på støttemurer.
Litt finplanering.
Montering av trinn utenfor dører fra soverom i hustype A.

Nevnte arbeider må være utført innen 1. oktober 1976.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

Sendt m/3 stk. kopier
Kopi:
Helserådet avd. Eidsvåg
Feiervesenet " "

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/205/0/0
Utlistet 10. mars 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, båndleggінger 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
261842521	Grunneiendom	0	Ja	39 758,5 m²	Sikker	-	Ja
261842445	Grunneiendom	0	Nei	27 204,8 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3685100	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1974		58,7 %
3685100	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1974		38,9 %
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		1,2 %
3740000	30	ÅSANE. GNR 108 BNR 189 OG GNR 109 BNR 228, BRUSKEDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.11.1976		0,5 %
50700000	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.03.1965		0,3 %
65870000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201708238	< 0,1 % (2,4 m²)
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.03.1974		< 0,1 % (2,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65870000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (20,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680310	31	ÅSANE. FELT R-8, GANGVEI		03.03.1976
3680310	31	ÅSANE. FELT R-8, GANGVEI		03.03.1976
3680201	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4, GANGVEI		13.07.1978
3680201	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-4, GANGVEI		13.07.1978
3680305	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5		20.12.1974
3680103	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-5		08.10.1976
3680309	31	ÅSANE. FELT R-1		01.12.1975

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71300000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 216, ROLLANDSLIA, BOFELLESSKAP	202311634	11,6 %

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	76,8 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	21,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
4560000	30	ÅSANE. GNR 208 DEL AV BNR 1, 4 MFL., ROLLAND SØR	3	-
4560100	30	ÅSANE. GNR 208 BNR 188, ROLLANDSLIA BARNEHAGE	3	200503846
3685500	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3	-
50700100	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN, TRAFIKKSANERING/OPPRUSTNING	3	-
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/83	301477244	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.05.2025	202512099
208/148	301541622	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	31.10.2025	202511919
208/148	301541622	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	31.10.2025	202511919
208/148	301541614	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	31.10.2025	202511919
208/148	301541614	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	31.10.2025	202511919
208/364	301541645	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	04.11.2025	202515537
208/364	301541645	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	04.11.2025	202515537
208/364	301541637	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	04.11.2025	202515537
208/364	301541637	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	04.11.2025	202515537
208/207	139751108-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	202126642
208/207	139751094-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	202126641
208/325	9562346-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	16.08.2023	202312573
208/77	9454306-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.04.2024	202412039

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 10. mars 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: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205
Dato: 10.03.2026 Adresse: Bruskedalsreset 2 m.fl.

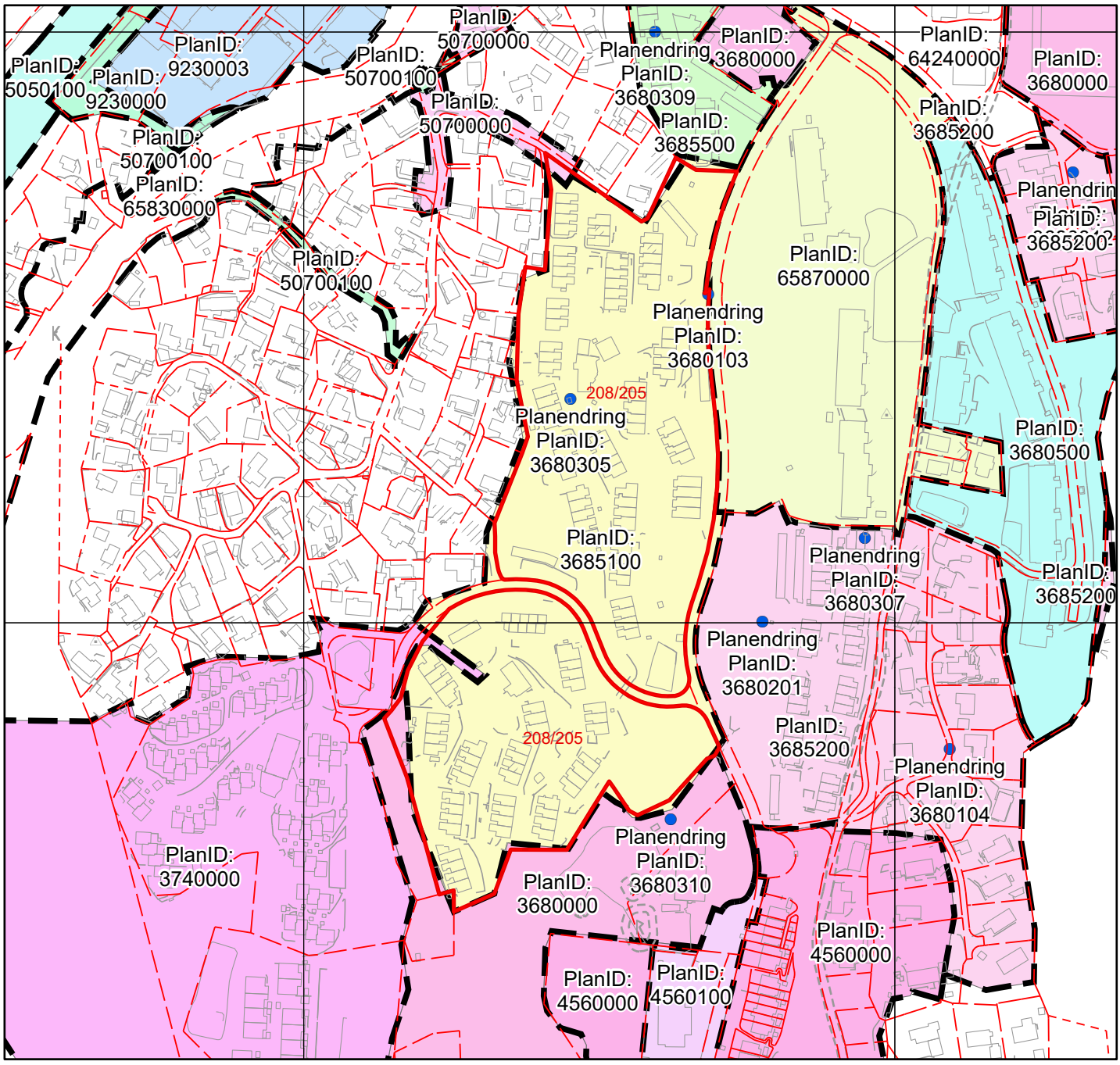
N

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): 3740000, 3680000, 3685100, 3685200

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

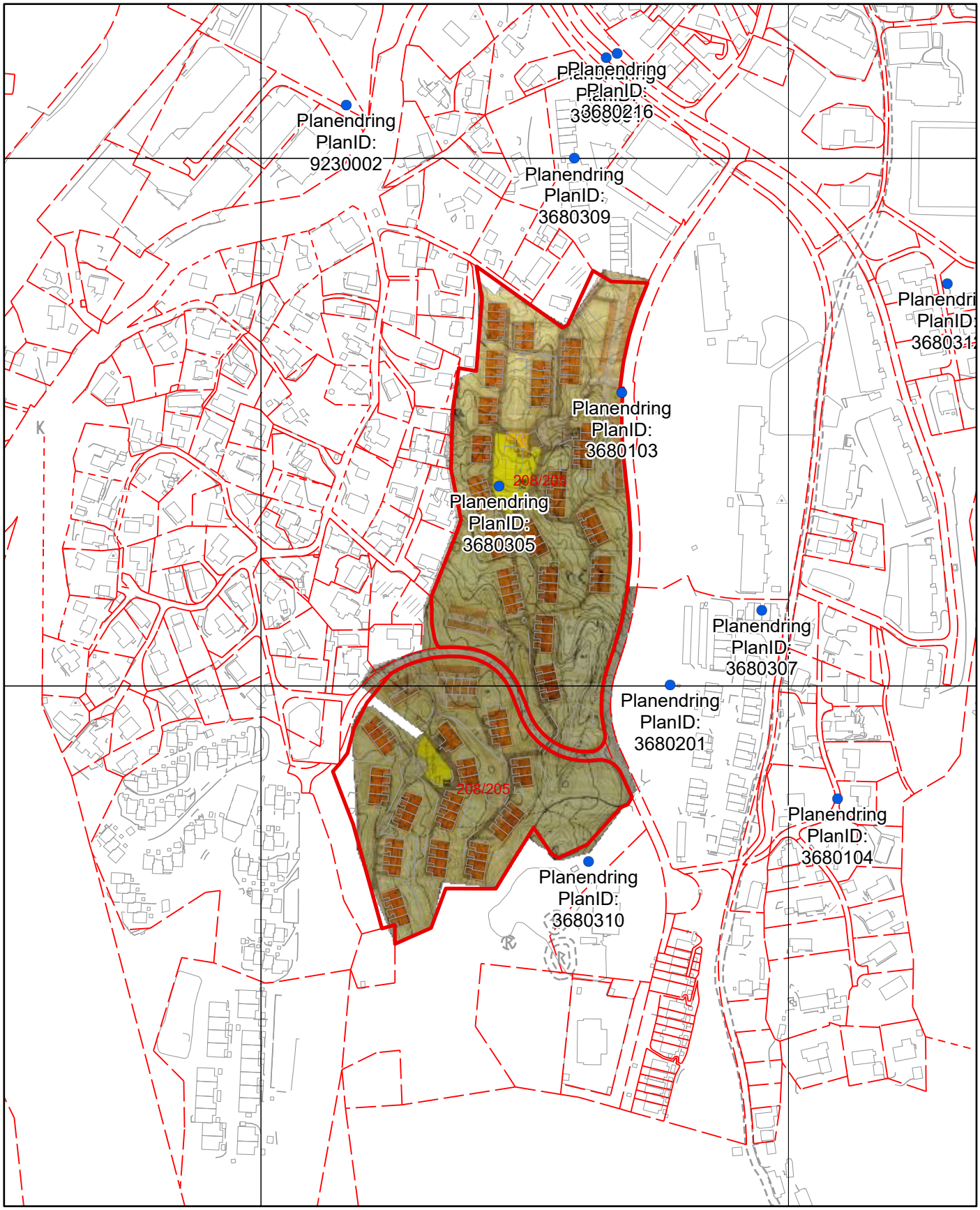
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205
Dato: 10.03.2026 Adresse: Bruskedalsreset 2 m.fl.

N

PlanID(er): 3740000, 3680000, 3685100, 3685200

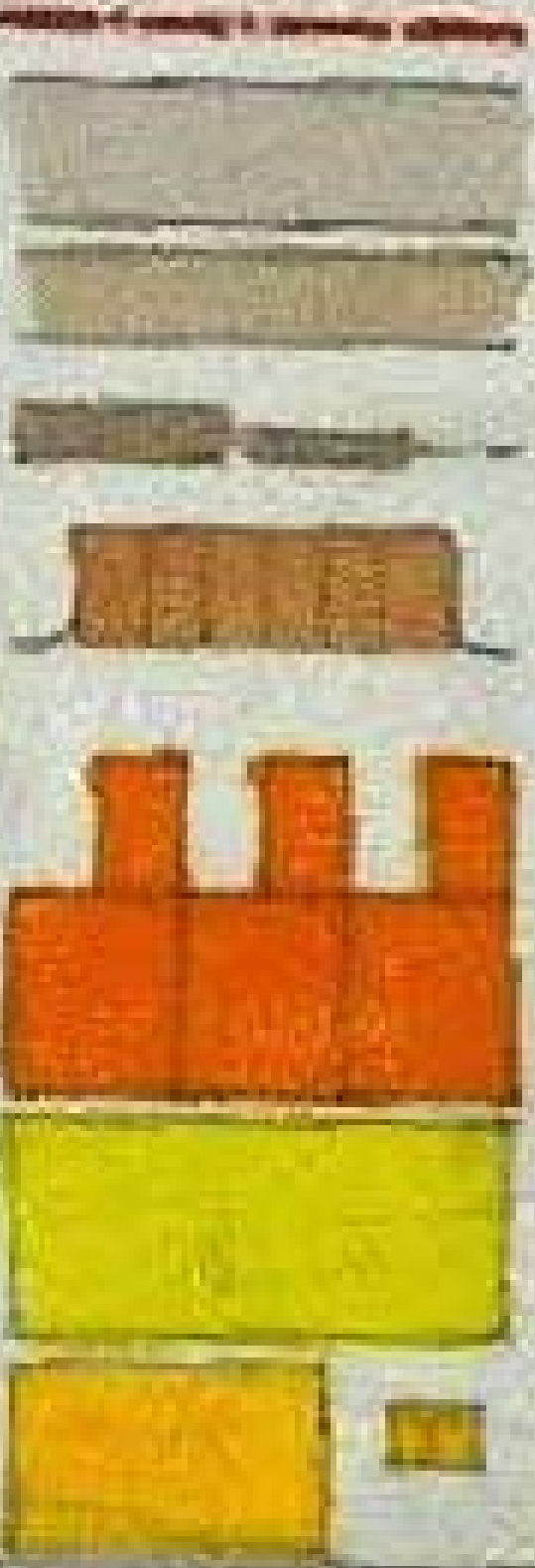
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING:



PLANENS GRENSE

OFF KJØREVEG

FELLES ADKOMST KJØREVEG

GANGVEGER, STI

PARKERINGSANLEGG

REKKEHUS I INNTIL 2ETASJER

KVARTALSLEKEPLASS

TILFLUKTSROM TRAFO

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

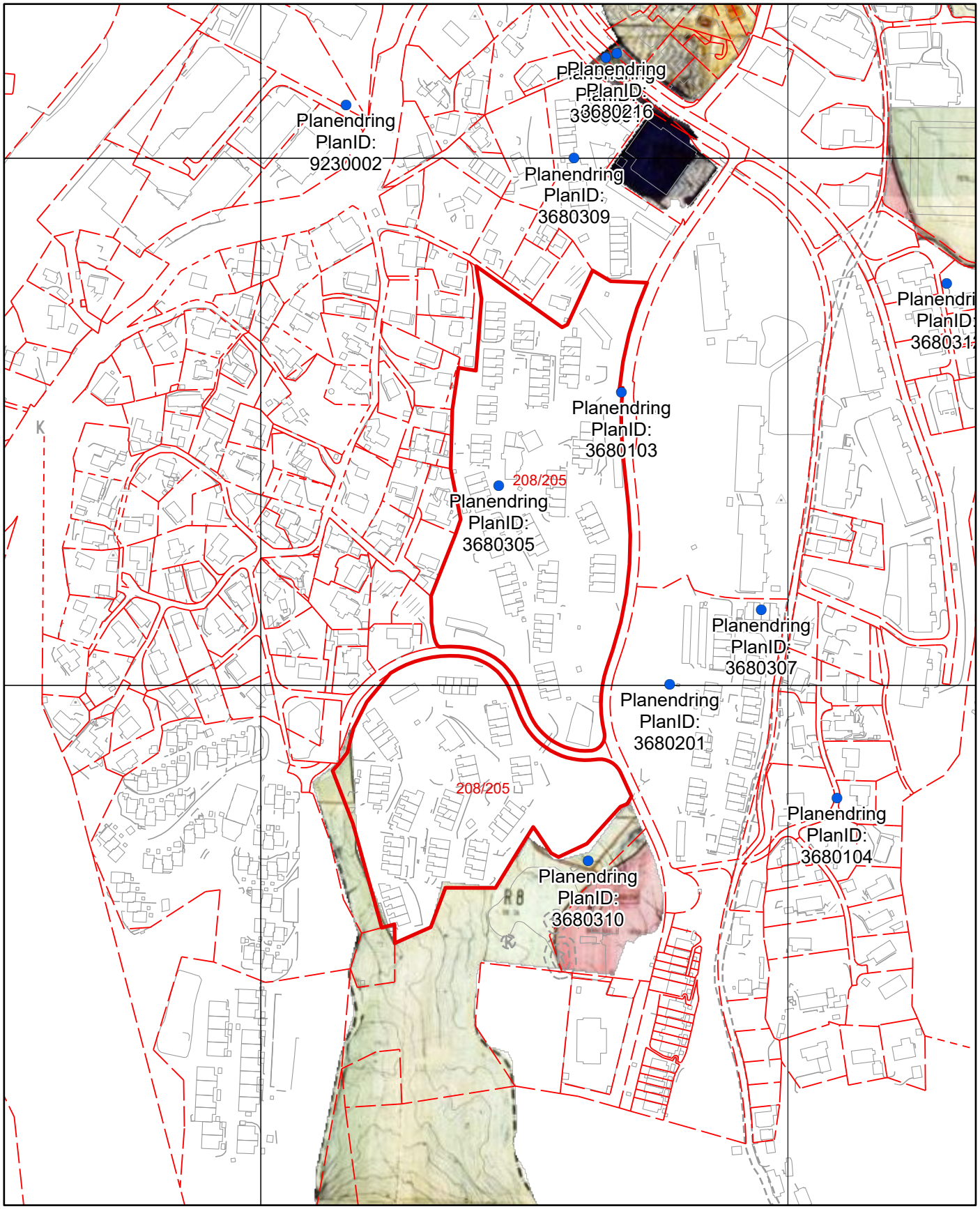
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205
Dato: 10.03.2026 Adresse: Bruskedalsreset 2 m.fl.

N

PlanID(er): 3740000, 3680000, 3685100, 3685200

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

ÅSANE KOMMUNE
ÅSANE TOMTESELSKAP

68.1160 - 1

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV :

GR.NR.90, BR.NR.1 m.fl.
GR.NR.107, BR.NR.1 —"—
GR.NR.108, BR.NR.1, 2, 4, 14 —"—

"ROLLAND - STRÅSEN"

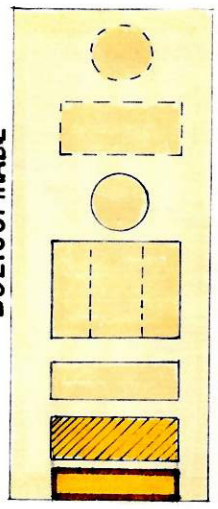
A/S VIAK, BY- OG REGULERINGSAVDELING, BERGEN 9. SEPTEMBER 1971

Fylkes
18 DES 1972
Utbyggingsavdelinga

Fylkes
- 6 MARS 1973
Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland
20 MAR 1973
Utbyggingsavdelinga

TEGNFORKLARING



KVARTALS LEKEPLASS

BALLPLASS

SAND LEKEPLASS

OVERDEKKET PARKERING

GARASJER

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FORRETNINGSOMRÅDE

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

INDUSTRIOMRÅDE

FRIOMRÅDE

OFFENTLIG KJÖREVEG OG FORTAU

KJÖREVEG

OFFENTLIG GANGVEG

GANGVEG

PARKERING

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

OMRÅDEBEGRENSNING

HØYSPENTLINJE

PLANENS BEGRENSNING

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24-4-1972.

MILJØVERNDEP.
0710
23.
PL.

N

M 1:1000

K 5.368

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

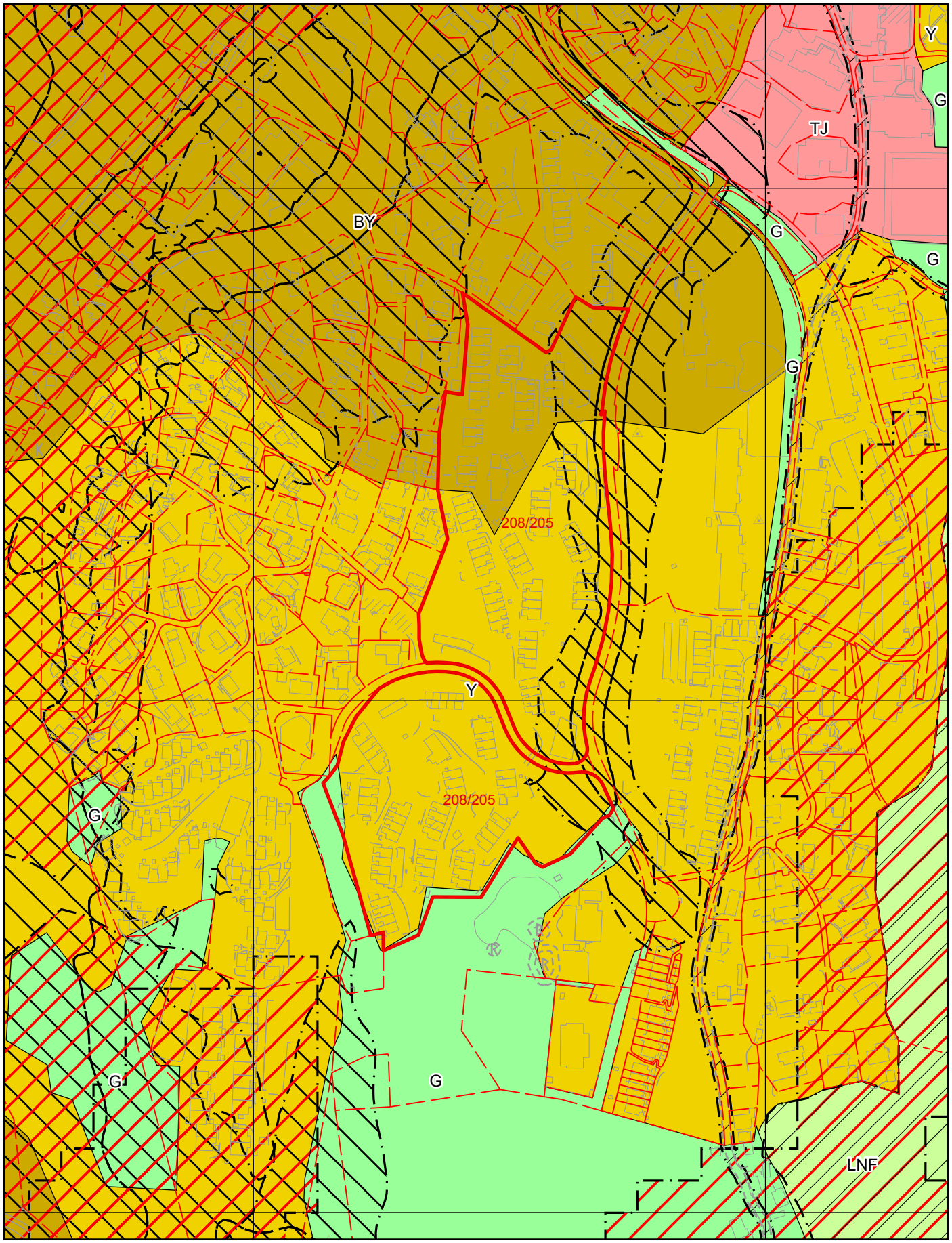
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 10.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/205
Adresse: Bruskedalsreset 2 m.fl.

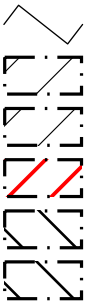
N

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

Nabolagsprofil

Rollandslia 121 - Nabolaget Kollåsen/Rollandslia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Rollandslia Linje 33	2 min 0.1 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	9 min 0.7 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	6 min 6 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	8 min 7.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 11.6 km

Skoler

Kollåsen skole (1-3 kl.)	7 min
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	11 min 0.9 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	13 min 1.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

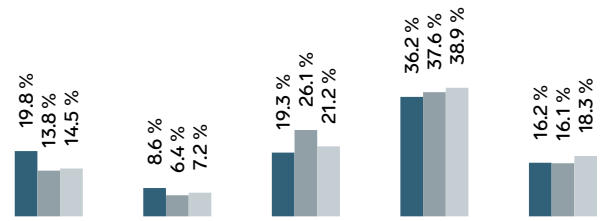
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kollåsen/Rollandslia	1 074	406
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 0.6 km
Rollandslia barnehage (0-5 år) 110 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Rolland PostNord	3 min 0.3 km
Meny Åsane Storsenter	9 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

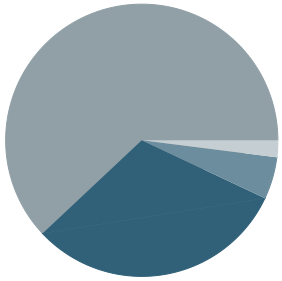
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	5 min 0.4 km
Åmundsdalen Ballspill	8 min 0.7 km
MOVA Åsane	12 min
SATS Horisont	15 min

Boligmasse

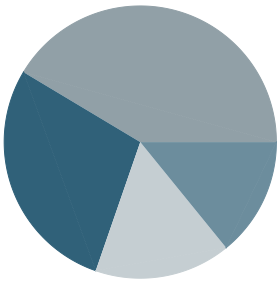


- 31% enebolig
- 62% rekkehus
- 2% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

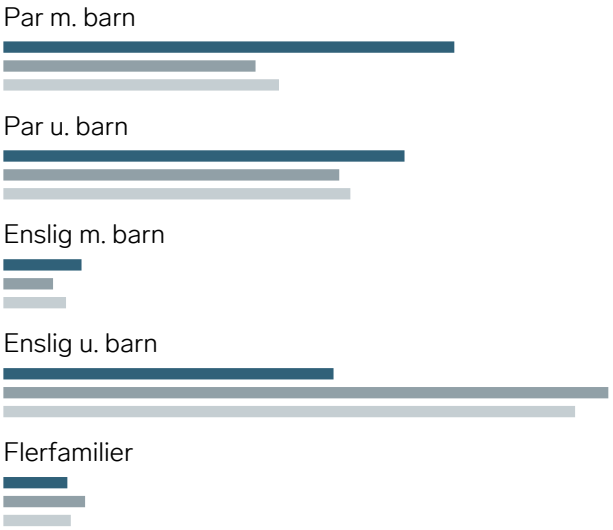
Åsane Storsenter	9 min
Apotek 1 Arken	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

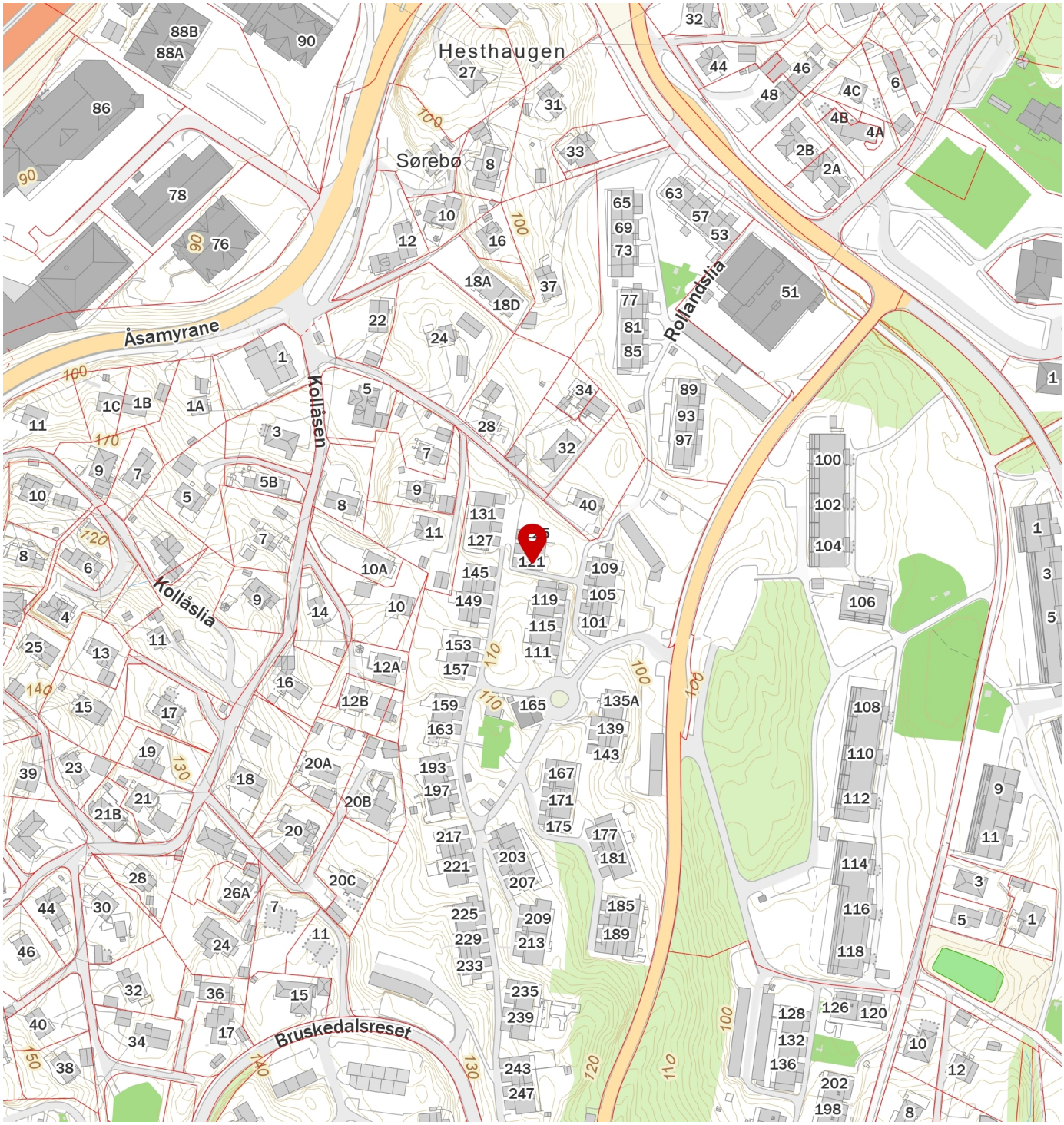


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
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





FINN

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

Veiadresse:	Rollandslia 249, gatenr 51475 5115 Ulset
Oppdatert:	28.09.2019

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	01.10.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	66 962,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bygning 41 av 136: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rollandslia 121	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139876857			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 42 av 136: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rollandslia 125	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139876865			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 43 av 136: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rollandslia 145	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139876873			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner: