

aktiv.

Rollandslia 97, 5115 ULSET

**Flott rekkehus med tre soverom, to terrasser og garasje m/elbillader.**



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

## Fabian Haukedal

**Mobil** 906 35 728

**E-post** fabian.haukedal@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 530 538,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 821 778,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 665,-  
**Selger:** Frank Olaf Binner

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 140/154 kvm  
**Tomtstr.:** 9655 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 210  
**Andelsnr.:** 23  
**Oppdragsnr.:** 1505240393

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Rollandslia 97! Dette er flott rekkehus med sentral beliggenhet i Åsane. Fra boligen er det gangavstand til Åsane Senter, Åsane Terminal, idrettsplass og dagligvarebutikk.

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Gang, bad, toalett, soverom, stue/soverom, soverom, bod, bod.

2.etasje: Stue og kjøkken, soverom

Kort fortalt:

3 soverom

2 stuer

Garasje med elbillader

To terrasser på hhv. 20,2 m<sup>2</sup> og 27 m<sup>2</sup>

Romslig uinnredet loft. Borettslaget er i prosess med å få loftene godkjent til varig opphold.

Bad, toalettrom og kjøkken oppgradert i 2024

Tak byttet i regi av borettslaget i 2023

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	22
Egenerklæring .....	37
Nabolagsprofil .....	42
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 140 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 154 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Gang (15,4m<sup>2</sup>), bad (6,8m<sup>2</sup>), toalett (1,9m<sup>2</sup>), soverom (10,4m<sup>2</sup>), soverom (19,2m<sup>2</sup>), soverom (17,6m<sup>2</sup>), bod (6,5m<sup>2</sup>), bod (2,6m<sup>2</sup>)

### 2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Stue og kjøkken (43m<sup>2</sup>), soverom (10,8m<sup>2</sup>)

TBA fordelt på etasje

### 1. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse

### 2. etasje

20 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje

### Ikke målbare arealer

Uinnredet loft med gulvareal på 33 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9655 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, plen, bed og diverse beplantning.

**Beliggenhet**

Boligen har en sentral beliggenhet i Åsane, med svært kort avstand til et rikt servicetilbud ved Åsane storsenter, Horisont, Gullgruven og IKEA.

Det er gangavstand til Åsane storsenter - her finner du også Åsane terminal, hvor det er hyppige bussavganger i forskjellige retninger.

Fra boligen er det ca. 15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

For den turglade er det en rekke turmuligheter i området. Fra Rolland finner man et flott turterreng innover mot byfjellene til Sandviksfjellet, Rundemannen m.m. Ellers er Vetten et veldig populært turmål.

Trives du best på treningssenter finner du blant annet Nr1 Fitness Åsane og Sats Åsane i nærområdet.

Rolland idrettsplass ligger bare steinkastet unna, og ellers kort vei til både  stveit hallen og Vestlandshallen.

Av skoler og barnehager i nærområdet finner du:

- Rolland
- Ulset sen barnehage
- Selegrend barnehage
- Rolladslia barnehage
- Rolland barneskole
-  stveit ungdomsskole
- Blokkhaugen ungdomsskole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

**Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med duk, lekter og takstein.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Varmekabler.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Pusset opp bad ved innflytting.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Stoppekraner.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. I garasje,montert av borettslag

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

Ja, kun av faglært. Terrasse.

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

Ja. Nytt tak.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Bergen Kommune.

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

Ja. I noen leiligheter,ikke i denne.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Rollandslia 97!

Dette er flott rekkehus med sentral beliggenhet i Åsane. Fra boligen er det gangavstand til Åsane Senter, Åsane Terminal, idrettsplass og dagligvarebutikk. I 2014 ble bl.a. bad, toalettrom og kjøkken oppgradert.

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Gang (15,4m<sup>2</sup>), bad (6,8m<sup>2</sup>), toalett (1,9m<sup>2</sup>), soverom(10,4m<sup>2</sup>), stue/soverom (19,2m<sup>2</sup>), soverom (17,6m<sup>2</sup>), bod (6,5m<sup>2</sup>), bod (2,6m<sup>2</sup>).

2.etasje: Stue og kjøkken (43m<sup>2</sup>), soverom (10,8m<sup>2</sup>).

I tillegg har boligen et uinnredet loft. Borettslaget er i prosess med å få loftene godkjent til varig opphold. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er mye naturlig lysinnslipp i rommet fra store vindusflater. Fra stue er det utgang til en terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup>. Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder innredning med profilerte fronter, enkelte overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin

Boligen har totalt 3 soverom hvorav ett av soverommene ligger i 2.etasje. Rommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

I underetasjen finner man de siste to soverommene. Rommene passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. I denne etasjen har man også en praktisk stue. Fra stue er det utgang til en terrasse på 27 m<sup>2</sup>.

Badet ble oppgradert i 2014 og inneholder veggehengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin. Boligen har også et separat toalettrom som passer fint til gjestettoalett.

Det er godt med oppbevaringsplass i boligen med to innvendige boder.

Oppgraderinger utført i selgers eiertid:

- Badet ble oppgradert i 2014.
- Toalettrommet ble oppgradert i 2014.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2014. Benkeplaten og vask ble skiftet i 2019.
- Oppvaskmaskin ble skiftet i 2022.
- Oppgradert til rør-i-rørsystem i 2014.
- Montert ny varmtvannsberedere i 2014.
- Oppgradert vegg og himlingsflater i 2014.

- Montert spotter i 2014.
- Montert nye innerdører og listverk i 2014.
- Lagt nye gulver i 2014. Gulv i stue/kjøkken ble lagt i 2022.
- Slipt gulvet i gangen, trappen og på ett soverom i 2022.
- Installert elbil-lader i 2022.
- Nytt yttertak fra 2023 (ny konstruksjon, loft og takteking).

Velkommen til en hyggelig visning!

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Vinduer og ytterdører: På ett av vinduene på soverom i 1.etasje er en av hengslene ødelagt, utskiftning må påregnes.

Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m. Dagens krav er på 1 meter.

Våtrom - Overflate vegger og himling: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom - Overflate gulv: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Varmtvannsbereder: Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut. Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.



**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV er inkl. i felleskostnader.

**Parkering**

Parkering i garasje. Montert elbillader.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP615901

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gangen, badet og toalettet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 290 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

### Formuesverdi primær

Kr 1 182 291

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 492 704

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og ev. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV, dugnad, garasjeleie, felles bygningsforsikring, avdrag/renter fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke med 4,1% fra 01.01.25 grunnet generell prisstigning. Ny felleskostnad vil være 6938,-.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 665

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 530 538

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

25.10.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 23 812

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Rollandsflaten Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

953607964

### **Andelsnummer**

23

### **Om borettslaget**

Rollandsflaten Borettslag består av 24 rekkehus.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 95267307645, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.10.2024: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 25.10.2024: 12 732 934

Andel av saldo: 530 539

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.12.2063 )

40 år, flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

### **Regnskap/budsjett**

Hentet fra årsresultat 2023:

Driftsresultat pr 31.12.23: 304 364,-

Årsresultat pr 31.12.23: -270 300,-

Egenkapital pr 31.12.23: -1 001 170,-

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Negative disponible midler. Likviditet er sikret gjennom byggelånet i tillegg til at selskapet vil søke om ny driftskreditt i 2024 for å ha tilstrekkelig med likviditet.

Styreleder opplyser:

Vi er i prosess med å få godkjent loft til varig opphold, så vær obs på at innredning av loft ikke er godkjent på nåværende tidspunkt. Vi er usikker på når dette kan være på plass, søknad er under arbeid, men ikke sendt kommunen.

I forbindelse med godkjenning vil vi mest sannsynlig få kostnader med brannsikring/ rømningsveier. Borettslaget vil da måtte øke boliglånet og dette vil bli tatt opp på GF 2025. Det er ikke mulig å si hvor mye det blir i økning da vi ikke har oversikt over hva kommunen vil kreve. Til sammenligning økte vi felleskost med 1600 etter takprosjektet og da gikk vi fra 2 mill til 12 mill i lån. Så de store summene blir det ikke snakk om.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Ved innflytting kan hund/katt beholdes av kjøper. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no).

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 210 i Bergen kommune. Andelsnr. 23 i Rollandsflaten Borettslag med orgnr. 953607964

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke uestedt ferdigattest på eiendommen, datert 24.10.1977.

Arbeidets art: Bolighus

Det foreligger ferdigattest på tilbygg bolig, datert 17.11.2022.

Det foreligger ferdigattest på garasjer, datert 20.09.1982.

Badet er i dag slått sammen med opprinnelig vaskerom.

Borettslaget er i prosess med å få godkjent loft til varig opphold. Søknad er under arbeid, men er ikke sendt til kommunen. Loftet tilhørende denne boligen er i dag uinnredet.

Konferer megler.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.10.1977.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 3685500

Plannavn: ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO,REKKEHUS

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 16.06.1975

Dekningsgrad: 92,2 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål: Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 34,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone  
Dekningsgrad: 2,5 %

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 50700000

Plannavn: ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 64240000

Plannavn: ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3685300

Plannavn: ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-2, SÆLEGREND

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 65830000

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING  
4,TERTNESKRYSET-VÅGSBOTN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 208/207

Bygningsnr: 139751108-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Rammetillatelse

Dato: 21.12.2021

Eiendom: 208/207

Bygningsnr: 139751094-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Rammetillatelse

Dato: 21.12.2021

Eiendom: 208/325

Bygningsnr: 9562346-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 16.08.2023

Eiendom: 208/141  
Bygningsnr: 300713591  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 01.11.2018

Eiendom: 208/141  
Bygningsnr: 300713531  
Endring: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 01.11.2018

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**



Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 290 000 (Prisantydning)

---

530 538 (Andel av fellesgjeld)

---

4 820 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 240 (Omkostninger totalt)  
11 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
14 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 821 778 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 832 178 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 834 978 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke

20 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

14 900 Tilrettelegging

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

3 700 Meglerbrev Vestbo

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Intet salg - ingen regning - ingen bindingstid. Foto, takst og eventuell styling må betales uavhengig.

### **Oppdragsansvarlig**

Fabian Haukedal

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

fabian.haukedal@aktiv.no

Tlf: 906 35 728

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

22.11.2024

# Vedlegg

Borettslag rekkehus  
Rollandslia 97  
5115 Ulset



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 18/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:208, Bnr: 210
<b>Hjemmelshaver:</b>	Frank Olaf Binner
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	23
<b>Tomt:</b>	9 655 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	1976

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	29.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Frank Olaf Binner
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshaver
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, plen, bed og diverse beplantning.



## OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med duk, lekter og takstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

## ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Inger Johanne Westad Thraning

Kontaktperson: Inger Johanne Westad Thraning

Beliggenhet:

Boligen ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningssenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 607 964

Navn/foretaksnavn: ROLLANDSFLATEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 25.06.1975

Takstobjektet:

Borettslag rekkehus over to plan.

Boligen har uinnredet loft med et gulvareal på 33m<sup>2</sup>.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 20,2m<sup>2</sup>.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 26m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badet og toalettet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

## DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Deler av gangen, badet og toalettet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet og toalettet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i 2014.
  - Toalettrommet ble oppgradert i 2014.
  - Montert ny kjøkkeninnredning i 2014. Benkeplaten og oppvaskmaskinen ble skiftet i 2019.
  - Oppgradert til rør-i-rørsystem i 2014.
  - Montert ny varmtvannsberedere i 2014.
  - Oppgradert vegg og himlingsflater i 2014.
  - Montert spotter i 2014.
  - Montert nye innerdører og listverk i 2014.
  - Lagt nye gulver i 2014. Gulv i stue/kjøkken ble lagt i 2022.
  - Slipt gulvet i gangen, trappen og på ett soverom i 2022.
- 
- Installert elbil-lader i 2022.
  - Nytt yttertak fra 2023 (ny konstruksjon, loft og takteking).
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. Etasje	85	0	0	26	75	10
2. Etasje	55	0	0	20	55	0
SUM BYGNING	140	0	0	46	130	10
SUM BRA	140					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	14	0	0	0	14
SUM BYGNING	0	14	0	0	0	14
SUM BRA	14					

**BRA-i:**

1. Etasje: Gang(15,4m<sup>2</sup>), bad(6,8m<sup>2</sup>), toalett(1,9m<sup>2</sup>), soverom(10,4m<sup>2</sup>), soverom(19,2m<sup>2</sup>), soverom(17,6m<sup>2</sup>), bod(6,5m<sup>2</sup>), bod(2,6m<sup>2</sup>).
2. Etasje: Stue og kjøkken(43m<sup>2</sup>), soverom(10,8m<sup>2</sup>).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

---

18/11/2024



Mats Hansen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på trekledningen bør den jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Kledningsbord bør skiftes ved behov.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2005/2006.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2005.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

På ett av vinduene på soverom i 1. etasje er en av hengslene ødelagt, utskiftning må påregnes.

#### Merknader:

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

#### Merknader:

#### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet duk, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er fra 2023.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanaljenomføringer.

Uinnredet loft med gulvareal på 33m<sup>2</sup>.

Loftet fremstod ok.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 20,2m<sup>2</sup>.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 27m<sup>2</sup>.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m. Dagens krav er på 1 meter.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Våtrom

##### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.  
 Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

##### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, innfliset badekar, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrrert induksjonsplatetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert mikrobølgeovn
- Integrrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknader:

#### 9. Rom under terreng

#### 10. VVS

##### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

#### Merknader:

##### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

#### Merknader:

##### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

Ingen

## 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

**Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.
3.1	Vinduer og ytterdører
	På ett av vinduene på soverom i 1.etasje er en av hengslene ødelagt, utskiftning må påregnes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m. Dagens krav er på 1 meter.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.  Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.  Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.  Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240393	
<b>Selger 1 navn</b>	
Frank Olaf Binner	
<b>Gateadresse</b>	
Rollandslia 97	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ULSET	5115
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Frank Binner
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240393

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FOB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Varmekabler
Arbeid utført av	Pettersen og Gjellesvik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Pusset opp bad ved innflytting
-------------	--------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Stoppekraner
Arbeid utført av	Gefo

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	I garasje,montert av borettslag
-------------	---------------------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse
Arbeid utført av	Fyllingenbyggservice. As

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt tak
-------------	----------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bergen kommune
-------------	----------------

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	I noen leiligheter, ikke i denne
-------------	----------------------------------

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Binner	66fabae292ecb734bb9c417 263721b4f47453784	29.10.2024 18:55:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240393

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

# Nabolagsprofil

Rollandslia 97 - Nabolaget Kollåsen/Rollandslia - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Rollandslia Linje 33	2 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 12.1 km
Bergen Flesland	27 min

## Skoler

Rolland skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	8 min
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	10 min 0.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	25 min 1.7 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	24 min 1.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 1.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	22 min 1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Åsamyrane 76	6 min
Åsane Storsenter	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

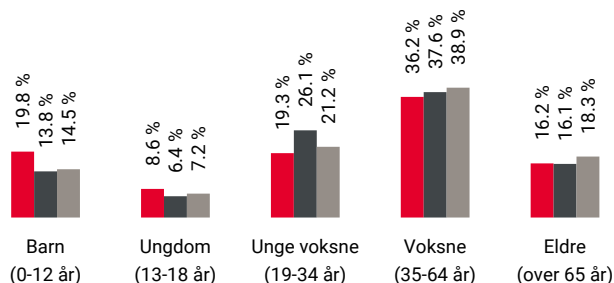
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## 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) 65 barn	6 min 0.4 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.5 km
Rollandslia barnehage (1-5 år) 109 barn	9 min 0.7 km

## Dagligvare

Kiwi Rolland PostNord	2 min 0.2 km
Meny Åsane Storsenter	13 min



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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



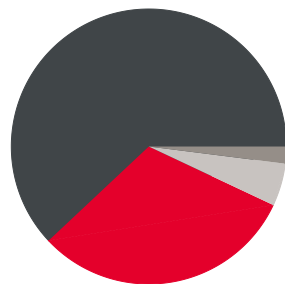
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

	Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	4 min	0.3 km
	Åmundsdalen Ballspill	9 min	0.6 km
	MOVA Åsane	14 min	
	SATS Horisont	17 min	

## Boligmasse

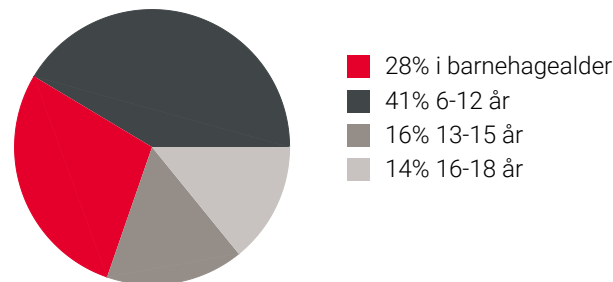


- 31% enebolig
- 62% rekkehus
- 2% blokk
- 5% annet

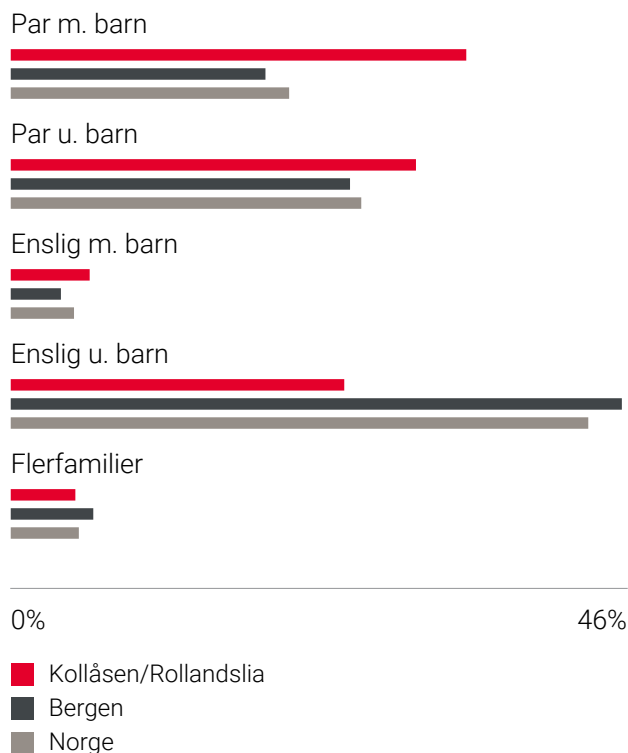
## Varer/Tjenester

	Åsane Storsenter	12 min
	Apotek 1 Arken	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

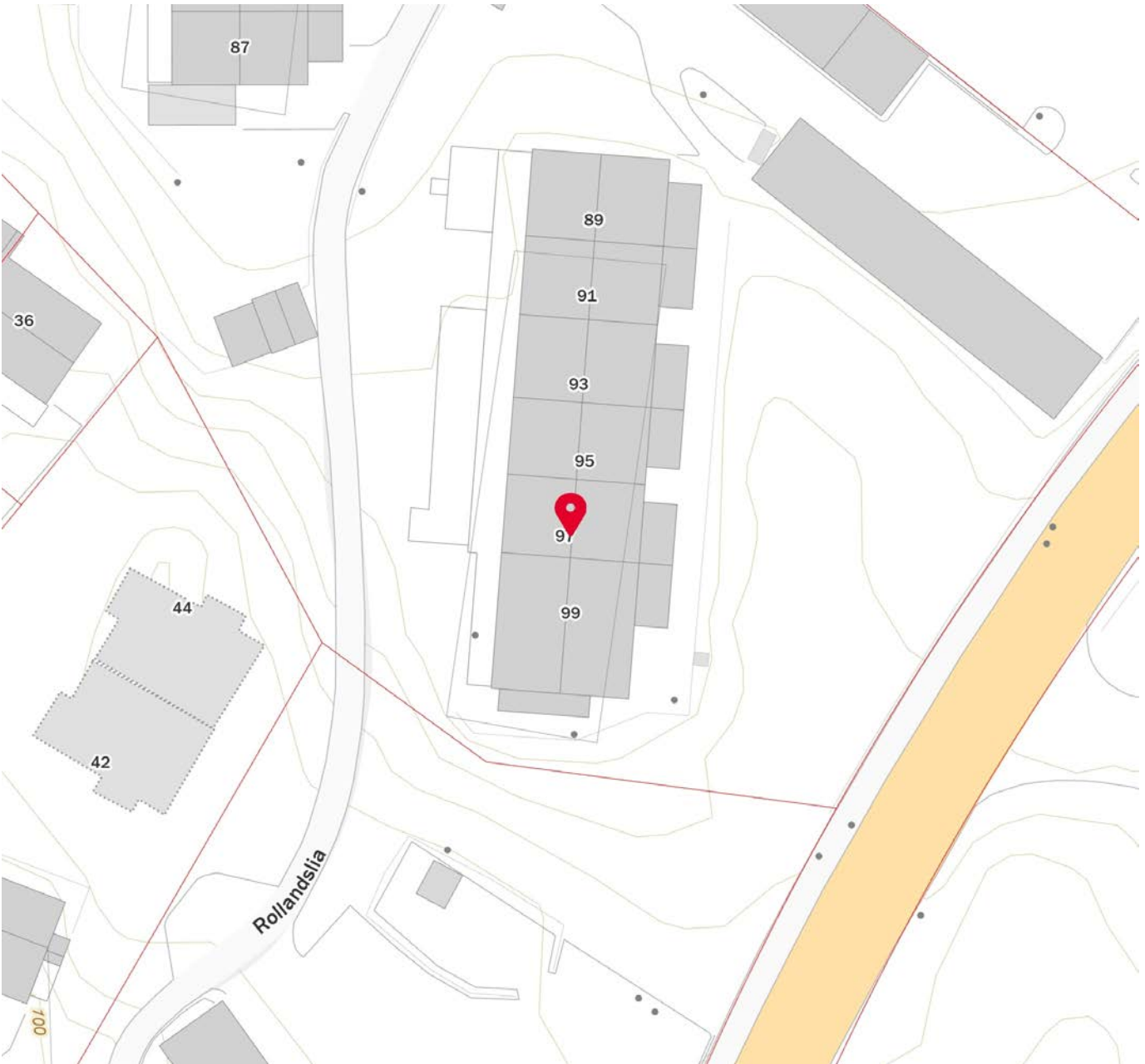
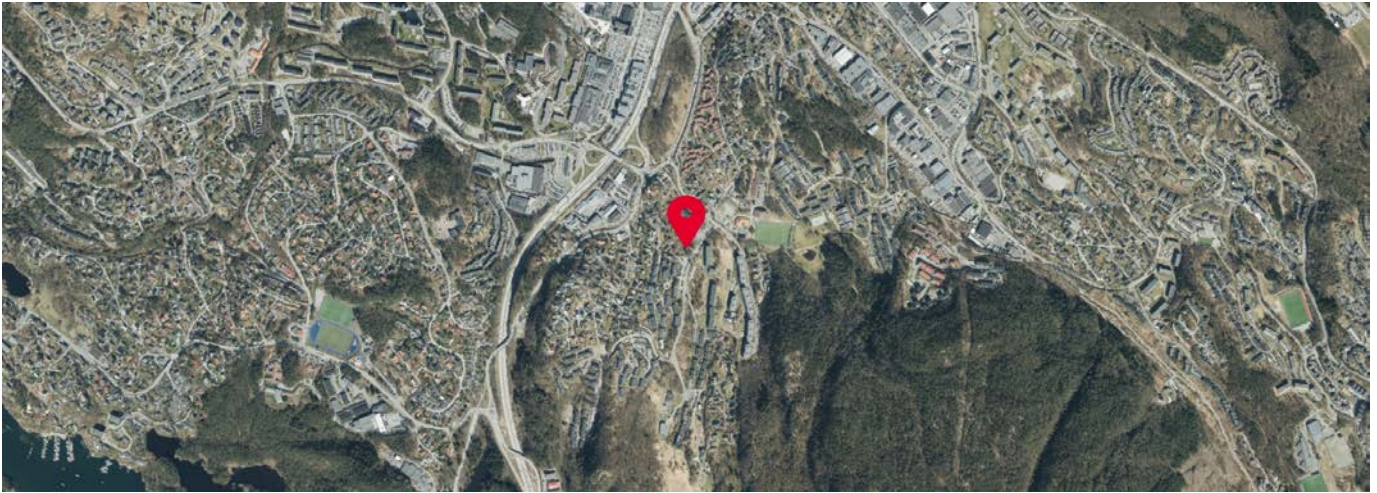


## Familiesammensetning

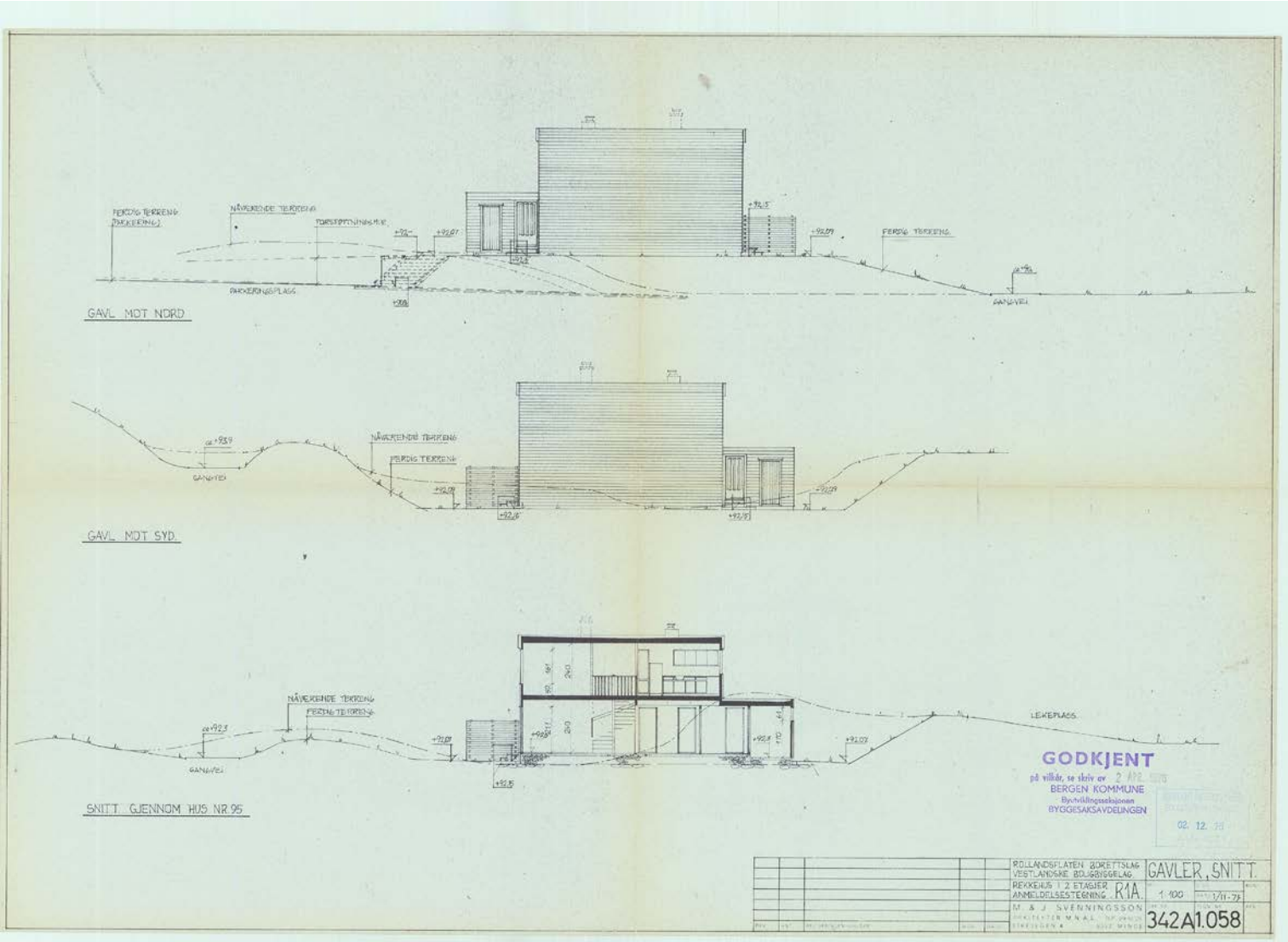


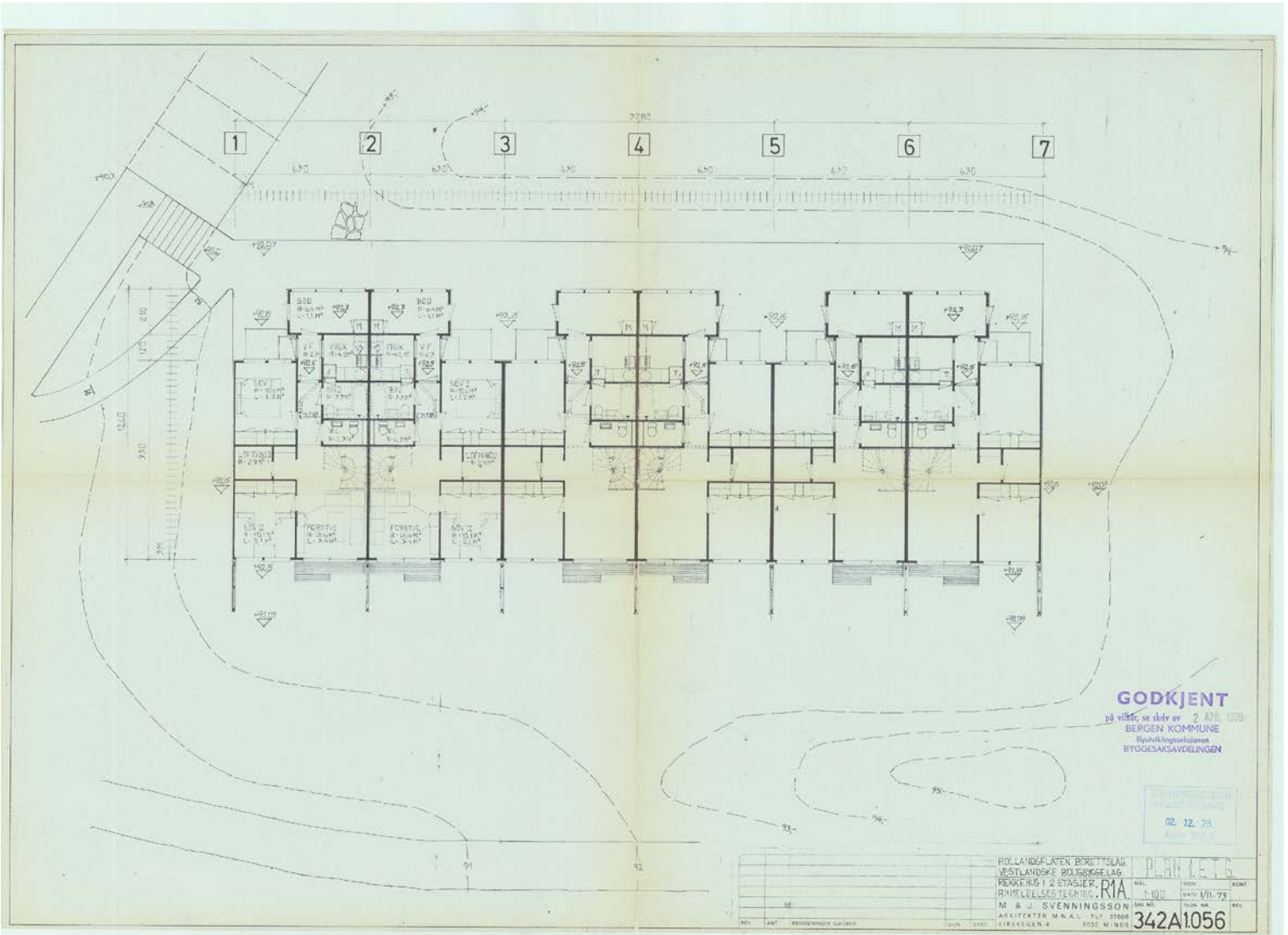
## Sivilstand

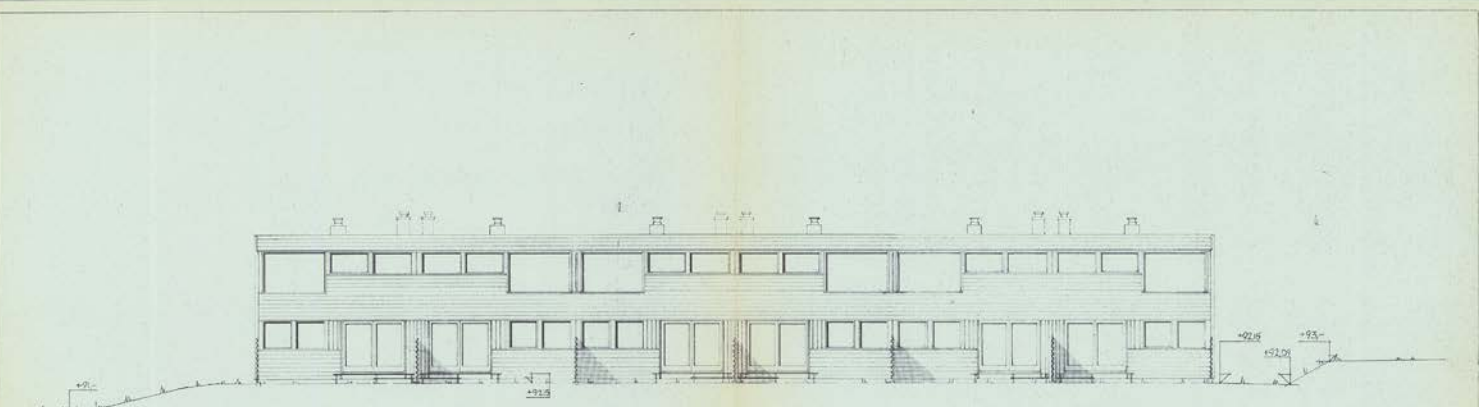
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



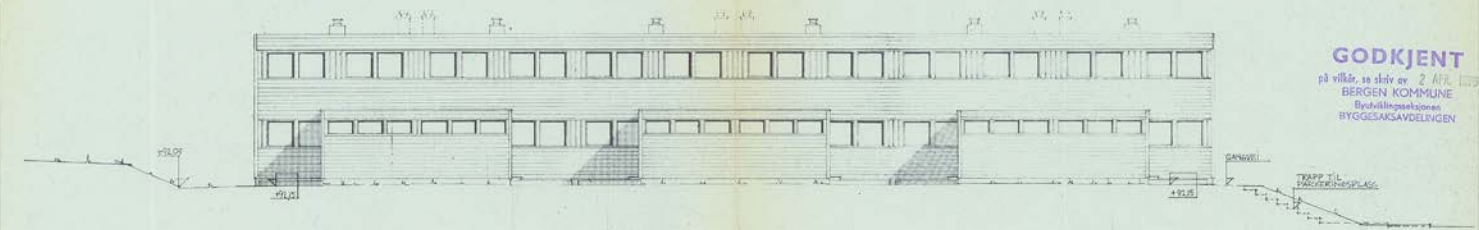
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024







FASADE MOT ØST.

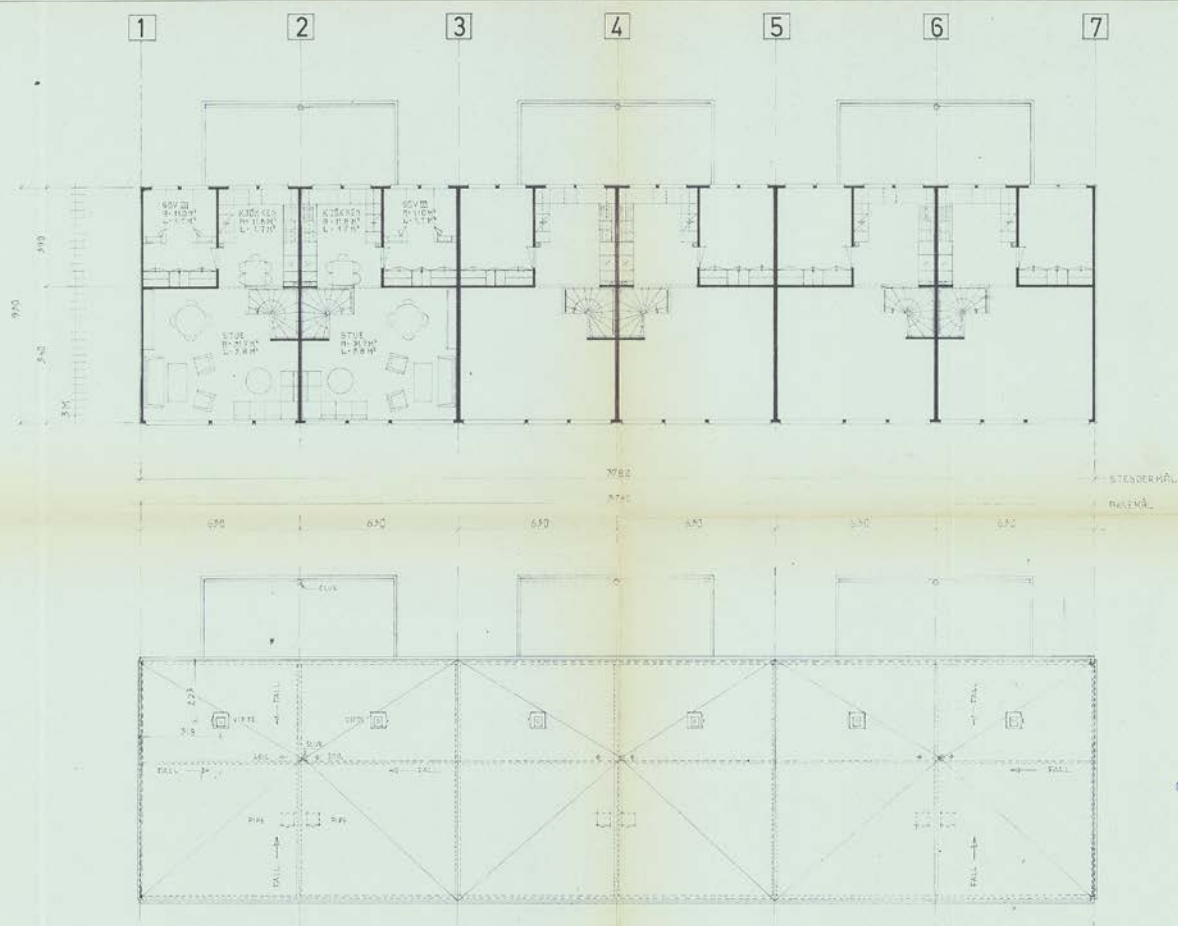


FASADE MOT VEST.

**GODKJENT**  
 på villkår, se skriv av 2. 10. 1975  
 BERGEN KOMMUNE  
 Byutviklingsseksjonen  
 BYGGESAKSAVDELINGEN

02. 12. 75

ROLLANDSLÅTEN BORETTSLAG	PHØDER
VESTLUNDSKE BOLI- OG BYGGELSES	1:100
REKKEHUS I 2 ETASJER, RIA	14/11-75
RIKSELDELSESTEGNING	
M. & J. SVENNINGSSON	342A1059
ARKITEKTER M.B.A. 1. ETG. 2010-N	
ELV. LINDEN, A. 1022. SVINDE	



**GODKJENT**  
 på vilkår, se skrift nr 2 av 1978  
 BERGEN KOMMUNE  
 Byggesaksavdelingen

02.12.78

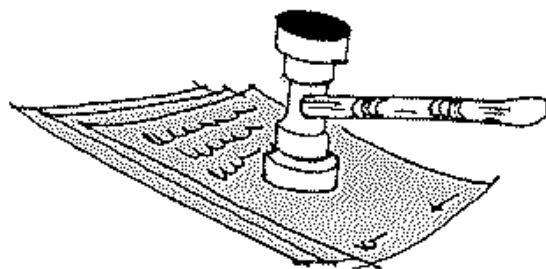
ROLANDS' NYN FORBYGGSPLAN 2 ETASJE/  
 VEST-MSKE BYGGELIG TAPPLAN  
 AVDELING TO ETASJER DIA  
 ANDELSESTEGNING RIA 1:100 1978/11-25  
 M & J SVENNINGSSON 1400  
 ARKITEKTER M. N. A. L. T. 11000  
 EIREVEGEN 8 5032 MINDE

342A1057





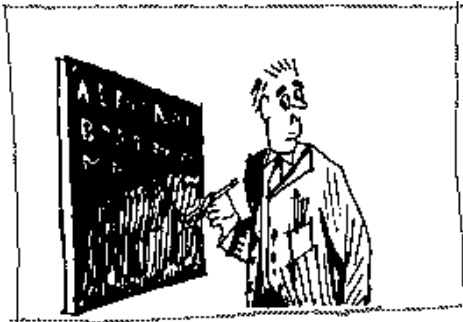
# HUSORDENSREGLER FOR ROLLANDSFLATEN BORETTSLAG



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

**Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.**

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



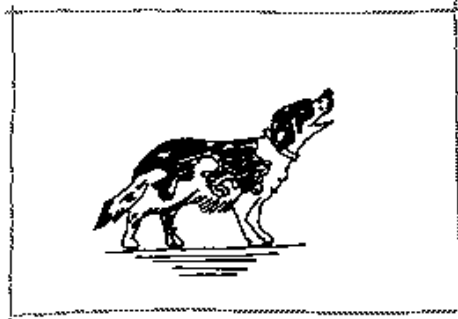
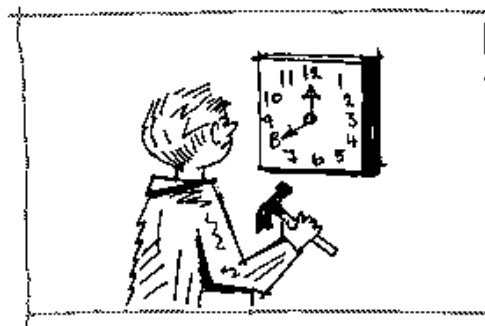
### 1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.  
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

### 2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00.  
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager.

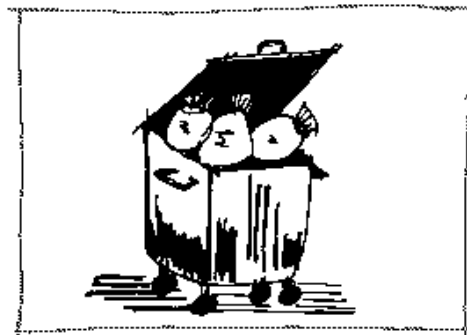


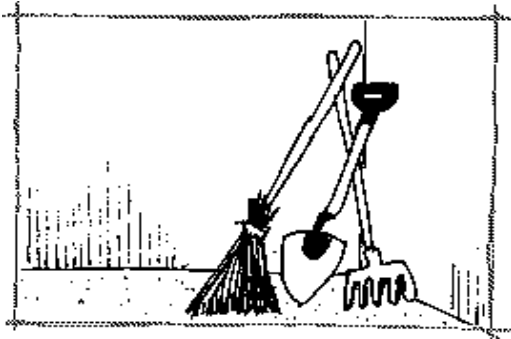
### 3. Regler for husdyrhold

Ved innflytting kan hund / katt beholdes av kjøper..

### 4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne.



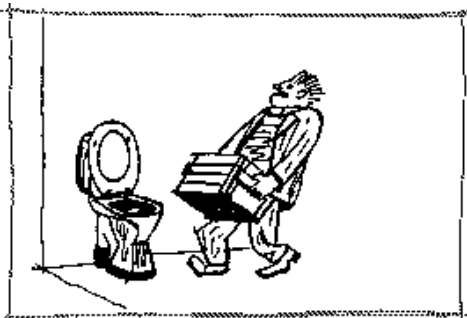
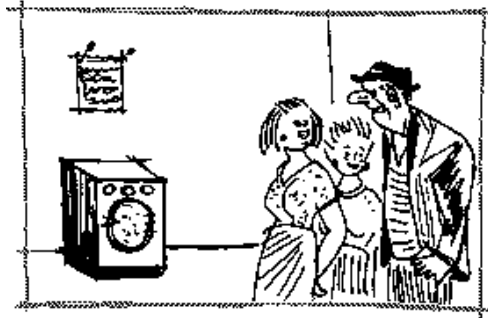


## 5. Renhold

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

## 6. Vaskerier og tørkeplasser

Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

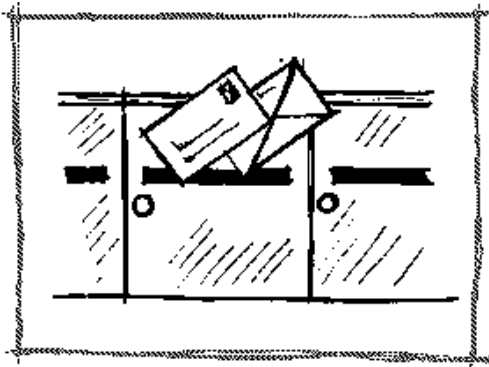
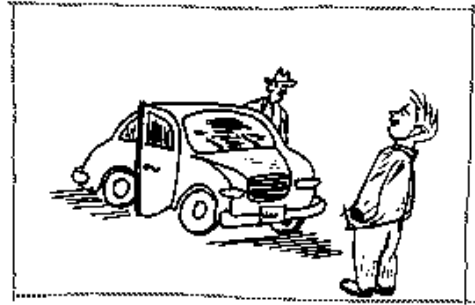


## 7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## 8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger. Søknad om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser, må forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer.



## 9. Meldinger og henvendelser

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

## 10. Plikter/ ansvar

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



## 11. Andre Bestemmelser

Innkalling til  
Generalforsamling  
Rollandsflaten Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Rollandsflaten Borettslag

Andelseierne i Rollandsflaten Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 07.05.2024. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Rolland Borettslag, Rollandslia 106.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsberetning 2023

### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 5 Valg

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

### 6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

### 7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 7.1 Endring av vedtektenes pkt. 5-1

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

03.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## **2. Årsberetning 2023**

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Grunnet større arbeidsmengde ifm takprosjektet foreslår styret styregodtgjørelse på 72000.

**Forslag til vedtak:** Styregodtgjørelse settes til 72000

## **5. Valg**

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Styreleder, Inger Johanne Thraning

Styremedlem, Vigdis B. Helleland

Varamedlem, Per Henry Hansen

Varamedlem, Hans Salbu

### **5.1 Valg av styreleder**

Inger Johanne Thraning ønsker å ta gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Inger Johanne Thraning velges som styreleder for 2 år

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

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

Følgende styremedlemmer ønsker gjenvalg

Vigdis Bøen Helleland



**Forslag til vedtak:** Følgende er foreslått som styremedlemmer

Vigdis Bøen Helleland velges som styremedlem for 2 år

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

Følgende varamedlemmer ønsker gjenvalg

Per Henry Hansen

Hans Salbu

**Forslag til vedtak:** Følgende er foreslått som varamedlemmer

Per Henry Hansen velges som varamedlem for 1 år

Hans Salbu velges som varamedlem for 1 år

### **5.5 Valg av valgkomité**

## **6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

## **7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet**

Endring av vedtektene vedlikehold

### **7.1 Endring av vedtektenes pkt. 5-1**

I forbindelse med at styret ønsker å synliggjøre gjeldende ansvarsforhold knyttet til tilbygg, utvendige boder og terrasser/verandaer, som andelseiere har fått tillatelse til å utføre, ønsker styret at det inntas en ny bestemmelse i vedtektenes pkt. 5-1. Per i dag har den enkelte andelseier som har fått tillatelse til å gjøre endring på bygningsmassen inngått skriftlig kontrakt med styret hvor endring av ansvarsforhold er inntatt som et premiss for tillatelse og synliggjort gjennom kontrakten. Styret ser likevel at dette kan by på utfordringer når andeler skifter eiere ved at ny eier ikke er informert om endringer i ansvarsforholdet. For å skape legitimitet og synliggjøring av ansvarsforholdet, både for nåværende og fremtidige eiere, bør det allerede etablerte ansvarsforholdet inntas i borettslagets vedtekter.

Styret foreslår derfor at det inntas et nytt punkt i vedtektene pkt. 5-1:

(4) Andelseiers har vedlikeholdsansvar for tilbygg, alle utvendige boder og terrasser/verandaer der hvor andelen har fått tillatelse fra borettslaget til å utføre slikt tiltak. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold og utskifting av installasjonen i sin helhet, herunder er andelseier forpliktet til at vedlikeholdet/utskiftingen blir utført fagmessig og forsvarlig. Andelseiers ansvar inkluderer også erstatningsansvar ved skader på øvrig bygningsmasse i borettslaget, jf. vedtektene pkt. 5-1 (9), herunder er andelseier også erstatningsansvarlig dersom nødvendig vedlikehold/utskifting ikke blir foretatt og borettslaget må sørge for slik utbedring. Andelseier er ansvarlig for å betale merkostnadene tiltaket medfører i

borettslagets bygningsforsikring.

Som følge av at det inntas nytt punkt 5-1 (4) vil resterende bestemmelser i pkt. 5-1 få ny nummerering. Oppdaterte vedtekter hvor foreslåtte endringer er markert med rødt er vedlagt innkallingen.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

**Forslag til vedtak:** Det inntas ny bestemmelse i vedtektene pkt. 5-1 (4) slik at ny bestemmelse blir som følger:

**(4) Andelseiers har vedlikeholdsansvar for tilbygg, alle utvendige boder og terrasser/verandaer der hvor andelen har fått tillatelse fra borettslaget til å utføre slikt tiltak. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold og utskifting av installasjonen i sin helhet, herunder er andelseier forpliktet til at vedlikeholdet/utskiftingen blir utført fagmessig og forsvarlig. Andelseiers ansvar inkluderer også erstatningsansvar ved skader på øvrig bygningsmasse i borettslaget, jf. vedtektene pkt. 5-1 (9), herunder er andelseier også erstatningsansvarlig dersom nødvendig vedlikehold/utskifting ikke blir foretatt og borettslaget må sørge for slik utbedring. Andelseier er ansvarlig for å betale merkostnadene tiltaket medfører i borettslagets bygningsforsikring.**

Nummerering for resterende bestemmelser i pkt. 5-1 blir forskjøvet som følge av at det er inntatt nytt punkt (4).

# Årsberetning 2023 for Rollandsflaten Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

Rollandsflaten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelsejerne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Rollandslia 53-99, 5115 Ulset

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: Takprosjekt

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Ferdigstilling av takprosjekt og få godkjent loft til varig opphold.

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Utbedring av lekkasje ved skyvedør og skiftet terrassedør og et vindu i nr 67.

Utbedring av lekkasje ved stoppekran i nr 63.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: Ingen vedlikeholdsoppgaver planlagt

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Godt vedlikeholdt

## Internkontroll

### Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

### Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 02.05.2023 bestått av:

Styreleder, Inger Johanne Westad Thraning  
Styremedlem, Marianne Remme Johansson  
Styremedlem, Vigdis S. Bøen  
Varamedlem, Per Henry Hansen  
Varamedlem, Hans Salbu

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder Inger Johanne Thraning  
Styremedlem Vigdis S. Bøen  
Varamedlem Per Henry hansen  
Varamedlem Hans Salbu

### Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 0 boliger i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 452 288	972 192	1 452 371	1 668 288
Andre inntekter	7	282 257	245 014	258 464	275 832
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>1 734 545</b>	<b>1 217 206</b>	<b>1 710 835</b>	<b>1 944 120</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Ljnnskostnader	8	0	2 200	0	0
Styrehonorar	8	72 000	72 000	72 000	72 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	10 152	10 462	10 152	10 152
Forretningsfjrsel		74 958	71 988	74 954	78 524
Kontingent BBL		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre honorarer		123 063	25 000	0	3 000
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		73 415	63 213	70 000	83 000
Energikostnader		43 434	47 986	56 100	58 000
Kommunale avgifter		462 866	393 107	406 000	490 300
Andre driftskostnader	9	261 510	188 588	232 900	237 000
Vedlikehold	10	293 584	2 565 320	70 000	70 000
Miljntiltak		0	3 086	0	0
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 430 182</b>	<b>3 457 649</b>	<b>1 007 306</b>	<b>1 117 676</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>304 364</b>	<b>-2 240 443</b>	<b>703 529</b>	<b>826 444</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finanskostnader		574 664	168 025	585 622	735 200
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-574 664</b>	<b>-168 025</b>	<b>-585 622</b>	<b>-735 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1, 4</b>	<b>-270 300</b>	<b>-2 408 468</b>	<b>117 907</b>	<b>91 244</b>
Overføringer og disponeringer		-270 300	-2 408 468	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	13 133 900	13 133 900
Andre driftsmidler	2	129 450	129 450
Sum anleggsmidler		13 263 350	13 263 350
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	16 535
Andre fordringer		65 848	66 737
Bankinnskudd og kontanter:			
Høndekasse		138	330
Sum omløpsmidler		65 986	83 603
SUM EIENDELER		13 329 336	13 346 952

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>			
Andelskapital	4	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	4	-1 273 870	-1 003 570
Sum opptjent egenkapital		-1 273 870	-1 003 570
Sum egenkapital	4	-1 271 470	-1 001 170
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	1 738 406	1 960 327
Borettsinnskudd	6	1 581 600	1 581 600
Sum langsiktig gjeld:		3 320 006	3 541 927
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Vestbo i mellomregning		10 591 967	10 184 882
Leverandørgjeld		682 869	615 768
Skyldig off. myndigheter		0	310
Annen kortsiktig gjeld		5 965	5 236
Sum kortsiktig gjeld		11 280 800	10 806 195
Sum gjeld:		14 600 806	14 348 122
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 329 336</b>	<b>13 346 952</b>

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrrerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/S tatsautorisert regnskapsfjrrer

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Inger Johanne Westad Thraning  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marianne Remme Johansson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vigdis S. Bjen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

### Fordringer

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

### Inntekter

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



### Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	-10 722 593	-708 805
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	-270 300	-2 408 468
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-7 375 060
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-221 921	-230 260
B. i retts endring i disponible midler	-492 221	-10 013 787
C. Disponible midler	-11 214 814	-10 722 593
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Kortsiktige fordringer	65 848	83 272
Kontanter og bankinnskudd	138	330
Omløpsmidler	65 986	83 603
Kortsiktig gjeld	-11 280 800	-10 806 195
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-11 214 814	-10 722 593

### Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Nytt tak	Byggningsmessig Anlegg	Nye parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	129 450	7 459 900	5 494 000	180 000
i retts tilgang :	0	0	0	0
i retts avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	129 450	7 459 900	5 494 000	180 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	129 450	7 459 900	5 494 000	180 000
Anskaffelsesår :	2020	2021	1980	2012
Antatt levetid i år :				

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

### Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/p <sup>3</sup> kostning	7 639 900
1120 Bygningsmessige anlegg	5 494 000
Sum	13 133 900

### Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i <sup>3</sup>r</u>			
Innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Annen egenkapital	-1 003 570	-270 300	-1 273 870
Sum egenkapital 31.12.	-1 001 170	-270 300	-1 271 470

i <sup>3</sup>rregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p<sup>3</sup> basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig <sup>3</sup> rjke egenkapitalen. Negative disponible midler. Likviditet er sikret gjennom bygge<sup>3</sup> net i tillegg til at selskapet vil s<sup>3</sup>njke om ny driftskreditt i 2024 for <sup>3</sup> ha tilstrekkelig med likviditet.

Basert p<sup>3</sup> dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

## Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	50828248429
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2006
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2030
Opprinnelig <sup>3</sup> nebeløp:	5 500 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 960 327
Avdrag i perioden:	221 921
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 738 405
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	460 212

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	72 434	1 738 416

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	1 738 406	1 960 327
2250 Borettsinnskudd	1 581 600	1 581 600
Sum	3 320 006	3 541 927

## Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	28 800	28 800
3820 Innkreving strøm	29 567	41 110
3841 Felles TV-anlegg	209 664	175 104
3885 Diverse inntekter fri	14 226	0
Sum	282 257	245 014

Viderefakturert faktura fra Vitek Miljø AS

### Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5360 Honorarer	0	2 200
5310 Styrehonorar	72 000	72 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 152	10 462
Sum	82 152	84 662

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps<sup>3</sup> ret.

### Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6391 Snrjm <sup>3</sup> king strjng	20 018	12 090
6500 Verktjy og redskaper	12 745	0
6617 Alarmer og brannvern	15 950	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	209 748	173 831
7520 Sikringsfond	1 711	611
7710 Kostnader styrearbeid	1 338	2 056
Sum	261 510	188 588

### Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	21 688	2 500 000
6602 Vedlikehold VVS	32 075	9 267
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	10 003	8 729
6612 Lekeplasser	21 125	0
6618 Fri dugnadsutbetaling	10 700	14 800
6641 Malerarbeid	7 852	22 198
6645 Vedlikehold vinduer/djrer	69 955	0
6690 Vedlikehold og diverse	120 186	10 326
Sum	293 584	2 565 320

### Andre opplysninger

I 2024 vil bygge<sup>3</sup> n bli erstattet med et nytt nedbetalings<sup>3</sup> n p<sup>3</sup> 12, 8 millioner.

I tillegg vil borettslaget s<sup>3</sup> nke om en driftskreditt p<sup>3</sup> 200 000 kroner slik at borettslaget har tilstrekkelig med likviditet.

## Resultat og balanse med noter for Rollandsflaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Rollandsflaten Borettslag**

Styreleder	Inger Johanne Westad Thraning (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Vigdis S. Bøen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Marianne Remme Johansson (sign.)	04.04.2024

### **For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	05.04.2024
--	-------------------------	------------

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rollandsflaten Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rollandsflaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 10. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 19:40:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OLAMY-OBUT71-NZ3EK-NH1WW-BE28P-SH2ED

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Vedtekter

for Rollandsflaten Borettslag org nr 953 607 964

tilknyttet  
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.06.1975, endret den 26.04.2005, sist endret 16.06.2021.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Rollandsflaten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har Forsvarsbygg Markedsområder Bergen rett til å eie 1 av andelene.

(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 sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Vedlikehold og eventuell utskifting av peis/ovn med skorstein og pipe er andelseiers ansvar. Ved eventuelle skader, lekkasjer etc, og eventuelle følgeskader til annen bolig er også andelseiers ansvar.

(4) Andelseiers har vedlikeholdsansvar for tilbygg, alle utvendige boder og terrasser/verandaer der hvor andelen har fått tillatelse fra borettslaget til å utføre slikt tiltak. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold og utskifting av installasjonen i sin helhet, herunder er andelseier forpliktet til at vedlikeholdet/utskiftingen blir utført fagmessig og forsvarlig. Andelseiers ansvar inkluderer også erstatningsansvar ved skader på øvrig bygningsmasse i borettslaget, jf. vedtektene pkt. 5-1 (9), herunder er andelseier også erstatningsansvarlig dersom nødvendig vedlikehold/utskifting ikke blir foretatt og borettslaget må sørge for slik utbedring. Andelseier er ansvarlig for å betale merkostnadene tiltaket medfører i borettslagets bygningsforsikring.

- (5) 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.
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (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.
- (10) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder eller nestleder 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg



selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Fullmakt

Andelseier \_\_\_\_\_ (navn)  
\_\_\_\_\_ (adresse),

leilighet nr: \_\_\_\_\_

gir herved \_\_\_\_\_ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

\_\_\_\_\_ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den \_\_\_\_\_.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.  
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

signatur



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen  
BYGGESAKSAVD.

ARKIV 503.1

Ferdigattest

Eiendom:	ÅSANE, GNR. 108, BNR. 210, Rolland
Byggherre:	Rollandsflaten Borettslag v/Vestbo
Anmeldt:	2. desember 1975
Arbeidets art:	Bolighus R.1.A, R.1.B, R.1.C, R.1.D

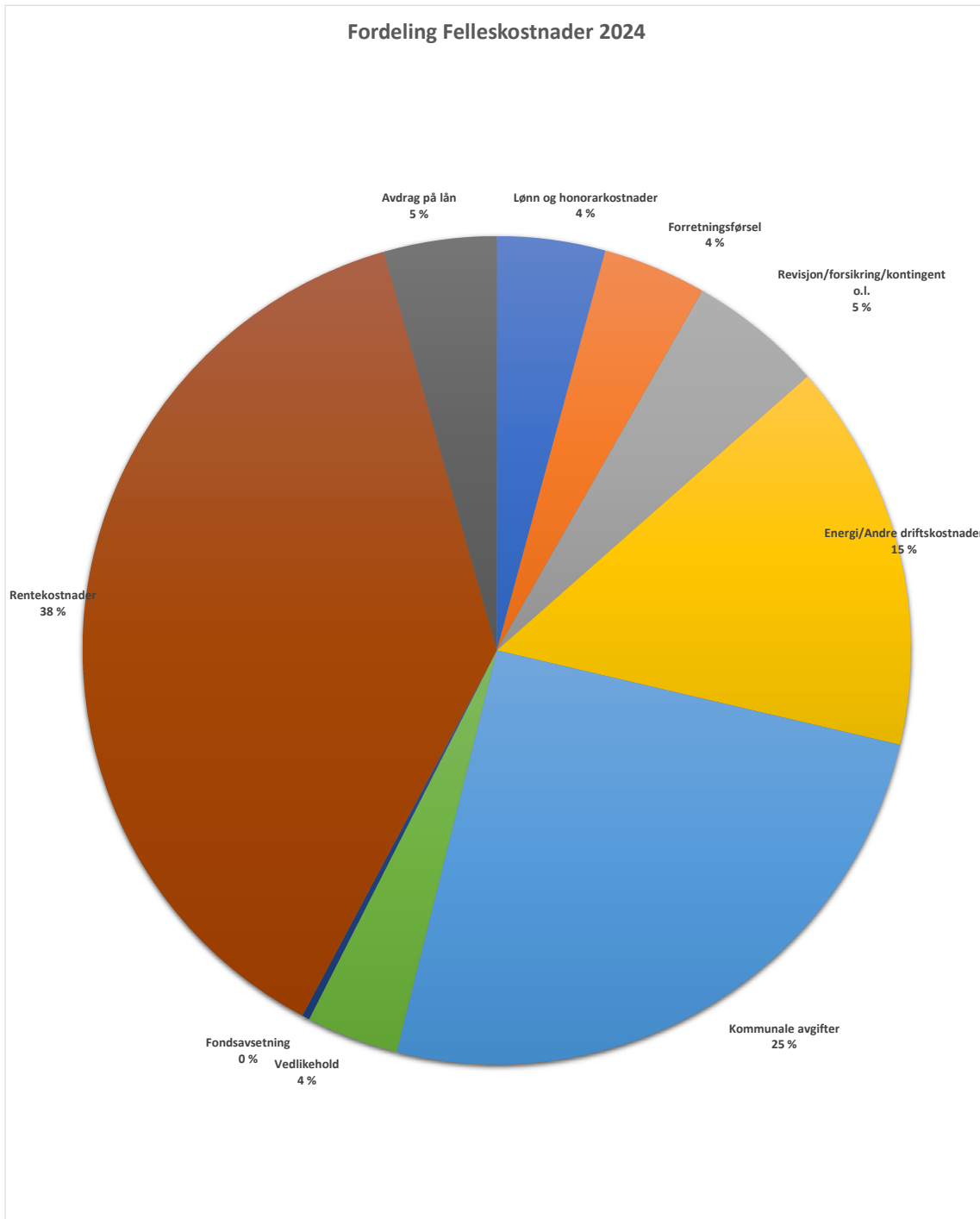
  
F. O. Lund  
overingeniør

Bergen, den 24.10.1977

  
M. Hindenes  
bygningskontrollør

## 67 Rollandsflaten Brl

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



# Vedtekter

for Rollandsflaten Borettslag org nr 953 607 964

tilknyttet  
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.06.1975, endret den 26.04.2005, endret den 16.06.2021. og sist endret 07.05.2024.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Rollandsflaten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har Forsvarsbygg Markedsområder Bergen rett til å eie 1 av andelene.

(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 sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person



- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Vedlikehold og eventuell utskifting av peis/ovn med skorstein og pipe er andelseiers ansvar. Ved eventuelle skader, lekkasjer etc, og eventuelle følgeskader til annen bolig er også andelseiers ansvar.

(4) Andelseiers har vedlikeholdsansvar for tilbygg, alle utvendige boder og terrasser/verandaer der hvor andelen har fått tillatelse fra borettslaget til å utføre slikt tiltak. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold og utskifting av installasjonen i sin helhet, herunder er andelseier forpliktet til at vedlikeholdet/utskiftingen blir utført fagmessig og forsvarlig. Andelseiers ansvar inkluderer også erstatningsansvar ved skader på øvrig bygningsmasse i borettslaget, jf. vedtektene pkt. 5-1 (9), herunder er andelseier også erstatningsansvarlig dersom nødvendig vedlikehold/utskifting ikke blir foretatt og borettslaget må sørge for slik utbedring. Andelseier er ansvarlig for å betale merkostnadene tiltaket medfører i borettslagets bygningsforsikring.

(5) 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

(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.

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder eller nestleder 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rollandsflaten Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 19:00 - Rolland Borettslag, Rollandslia 106.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

Status fremmøte- 10 + 1 fullmakt. Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg

#### Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 11 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Som møteleder ble Inger Johanne Thraning valgt.

### 1.4 Valg av referent

#### Vedtak:

Som referent ble Frode Leif Thraning valgt.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

#### Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Dag Helleland valgt.

### 1.6 Valg av tellekorps

#### Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ikke aktuelt

## **2. Årsberetning 2023**

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

### **Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Grunnet fortsatt stor arbeidsmengde ifm takprosjektet foreslår styret styregodtgjørelse på 72000.

### **Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 72000 til fordeling blant styrets medlemmer.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder**

Inger Johanne Thraning ønsker å ta gjenvalg, i utgangspunktet et år av gangen.

#### **Vedtak:**

Som styreleder for 2 år ble Inger Johanne Thraning valgt, med mulighet for å tre ut etter 1 år.

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

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

Følgende styremedlemmer ønsker gjenvalg, i utgangspunktet for et år av gangen.

Vigdis Bøen Helleland

#### **Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Vigdis Bøen Helleland, med mulighet for å tre ut etter 1 år.



### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

Følgende varamedlemmer ønsker gjenvalg

Per Henry Hansen

Hans Salbu

#### **Vedtak:**

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Per Henry Hansen

Hans Salbu

### **5.4 Styrets sammensetning etter valget**

#### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Inger Johanne Thraning styreleder valgt for 2 år i 2024

Vigdis Bøen Helleland styremedlem valgt for 2 år i 2024

Marianne Johansson styremedlem valgt for 2 år i 2023

Per Henry Hansen varamedlem valgt for 1 år i 2024

Hans Salbu varamedlem valgt for 1 år i 2024

### **5.5 Valg av valgkomité**

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ikke aktuelt

## **6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

#### **Vedtak:**

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Ingen ønsker å stille.

## **7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet**

### 7.1 Endring av vedtektenes pkt. 5-1

I forbindelse med at styret ønsker å synliggjøre gjeldende ansvarsforhold knyttet til tilbygg, utvendige boder og terrasser/verandaer, som andelseiere har fått tillatelse til å utføre, ønsker styret at det inntas en ny bestemmelse i vedtektenes pkt. 5-1. Per i dag har den enkelte andelseier som har fått tillatelse til å gjøre endring på bygningsmassen inngått skriftlig kontrakt med styret hvor endring av ansvarsforhold er inntatt som et premiss for tillatelse og synliggjort gjennom kontrakten. Styret ser likevel at dette kan by på utfordringer når andeler skifter eiere ved at ny eier ikke er informert om endringer i ansvarsforholdet. For å skape legitimitet og synliggjøring av ansvarsforholdet, både for nåværende og fremtidige eiere, bør det allerede etablerte ansvarsforholdet inntas i borettslagets vedtekter.

Styret foreslår derfor at det inntas et nytt punkt i vedtektene pkt. 5-1:

(4) Andelseiers har vedlikeholdsansvar for tilbygg, alle utvendige boder og terrasser/verandaer der hvor andelen har fått tillatelse fra borettslaget til å utføre slikt tiltak. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold og utskifting av installasjonen i sin helhet, herunder er andelseier forpliktet til at vedlikeholdet/utskiftingen blir utført fagmessig og forsvarlig. Andelseiers ansvar inkluderer også erstatningsansvar ved skader på øvrig bygningsmasse i borettslaget, jf. vedtektene pkt. 5-1 (9), herunder er andelseier også erstatningsansvarlig dersom nødvendig vedlikehold/utskifting ikke blir foretatt og borettslaget må sørge for slik utbedring. Andelseier er ansvarlig for å betale merkostnadene tiltaket medfører i borettslagets bygningsforsikring.

Som følge av at det inntas nytt punkt 5-1 (4) vil resterende bestemmelser i pkt. 5-1 få ny nummerering. Oppdaterte vedtekter hvor foreslåtte endringer er markert med rødt er vedlagt innkallingen.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

#### **Vedtak:**

Det inntas ny bestemmelse i vedtektene pkt. 5-1 (4) slik at ny bestemmelse blir som følger:

**(4) Andelseiers har vedlikeholdsansvar for tilbygg, alle utvendige boder og terrasser/verandaer der hvor andelen har fått tillatelse fra borettslaget til å utføre slikt tiltak. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold og utskifting av installasjonen i sin helhet, herunder er andelseier forpliktet til at vedlikeholdet/utskiftingen blir utført fagmessig og forsvarlig. Andelseiers ansvar inkluderer også erstatningsansvar ved skader på øvrig bygningsmasse i borettslaget, jf. vedtektene pkt. 5-1 (9), herunder er andelseier også erstatningsansvarlig dersom nødvendig vedlikehold/utskifting ikke blir foretatt og borettslaget må sørge for slik utbedring. Andelseier er ansvarlig for å betale merkostnadene tiltaket medfører i borettslagets bygningsforsikring.**

Nummerering for resterende bestemmelser i pkt. 5-1 blir forskjøvet som følge av at det er inntatt nytt punkt (4).

## Protokoll for Rollandsflaten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Johanne Westad Thraning (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Dag Helleland (sign.)	22.05.2024



BERGEN  
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ENEHAUG ARKITEKTER AS  
Cappes vei 10C  
5018 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/18576-4  
Saksbehandler: Anne Karin Sedal  
Dato: 17.11.2022

## FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 208 Bnr 210  
Adresse : Rollandslia 53 -99 (4 bygg)  
Tiltakshaver : Rollandsflaten Borettslag  
Tiltaket : tilbygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.11.2022 og tillatelse datert 09.02.22.

### VEDTAK

Det gis ferdigattest for hele tiltaket, påbygg og fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

### GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Anne Karin Sedal**

*saksbehandler*

**Glenn Magne Kristensen**

*seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Rollandsflaten Borettslag, Postboks 1947 Nordnes, 5817 BERGEN

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

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Internett: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/210/0/0  
Utlistet 25. oktober 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261843099	Grunneiendom	0	Ja	9 661,6 m <sup>2</sup>	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	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">3685500</a>	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.06.1975		92,2 %
<a href="#">3685100</a>	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1974		2,0 %
<a href="#">65870000</a>	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	<a href="#">201708238</a>	< 0,1 % (1,4 m²)
<a href="#">3680000</a>	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		< 0,1 % (1,4 m²)

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">65870000</a>	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (4,1 m²)

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
<a href="#">3680103</a>	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-5		08.10.1976
<a href="#">3680309</a>	31	ÅSANE. FELT R-1		01.12.1975
<a href="#">3680216</a>	31	ÅSANE. ROLLANDSLIA 51, BUSLØMMER, FORTAU		11.10.1984
<a href="#">3680001</a>	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING		19.12.1974

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,0 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">66290000</a>	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	<a href="#">202220546</a>	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">50700000</a>	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN	3	-
<a href="#">64240000</a>	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3	<a href="#">202220465</a>
<a href="#">65990000</a>	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMRYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	<a href="#">201817872</a>
<a href="#">3685300</a>	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-2, SÆLEGREND	3	-
<a href="#">65830000</a>	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNEKRYSET-VÅGSBOTN	3	<a href="#">202220564</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
<a href="#">208/207</a>	139751108-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	<a href="#">202126642</a>

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>208/207</b>	139751094-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	21.12.2021	<a href="#">202126641</a>
<b>208/325</b>	9562346-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	16.08.2023	<a href="#">202312573</a>
<b>208/141</b>	300713591	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	01.11.2018	<a href="#">201815936</a>
<b>208/141</b>	300713531	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	01.11.2018	<a href="#">201815936</a>

## 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 25. oktober 2024





## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

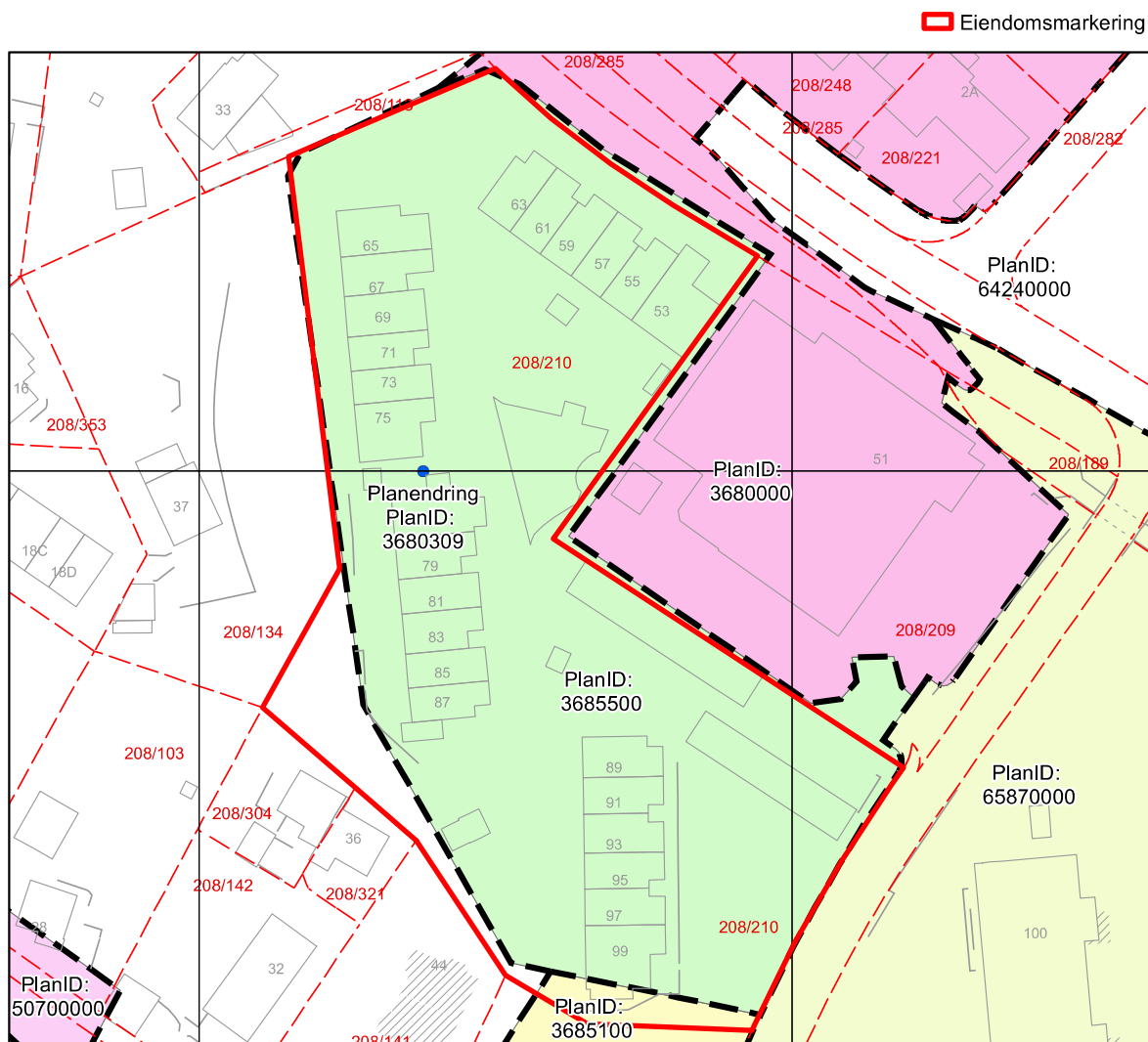
## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/210/0/0  
Dato: 25.10.2024 Adresse: Rollandslia 97 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
3680000, 3685100, 3685500, 65870000





# Reguleringsplan på grunnen

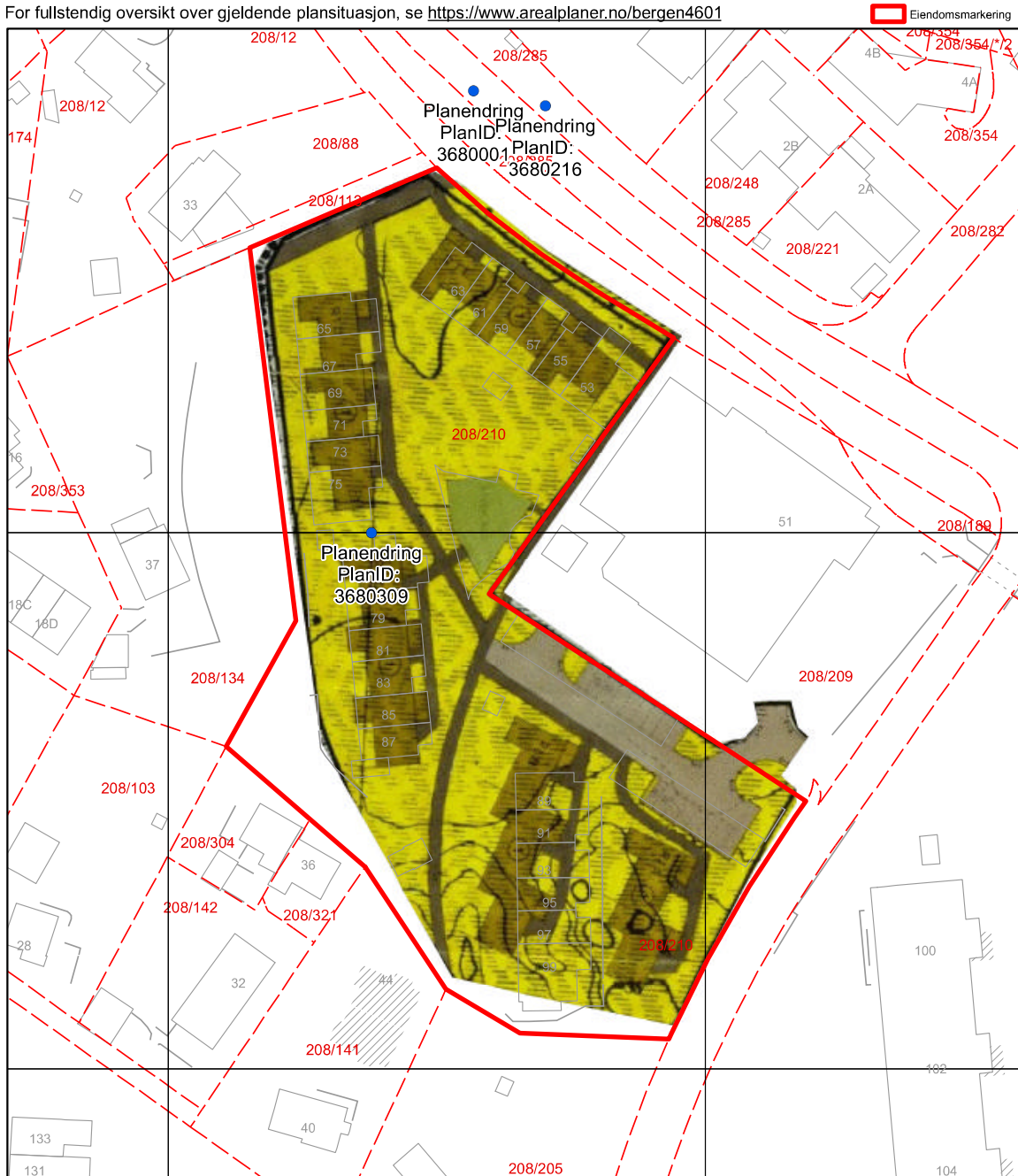
Arealplan-ID: 3685500  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/210/0/0  
Dato: 25.10.2024 Adresse: Rollandslia 97 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

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



Faltbyggnadens byggnadsplan

Boligbygg i 1 etg.

Felles hjørner

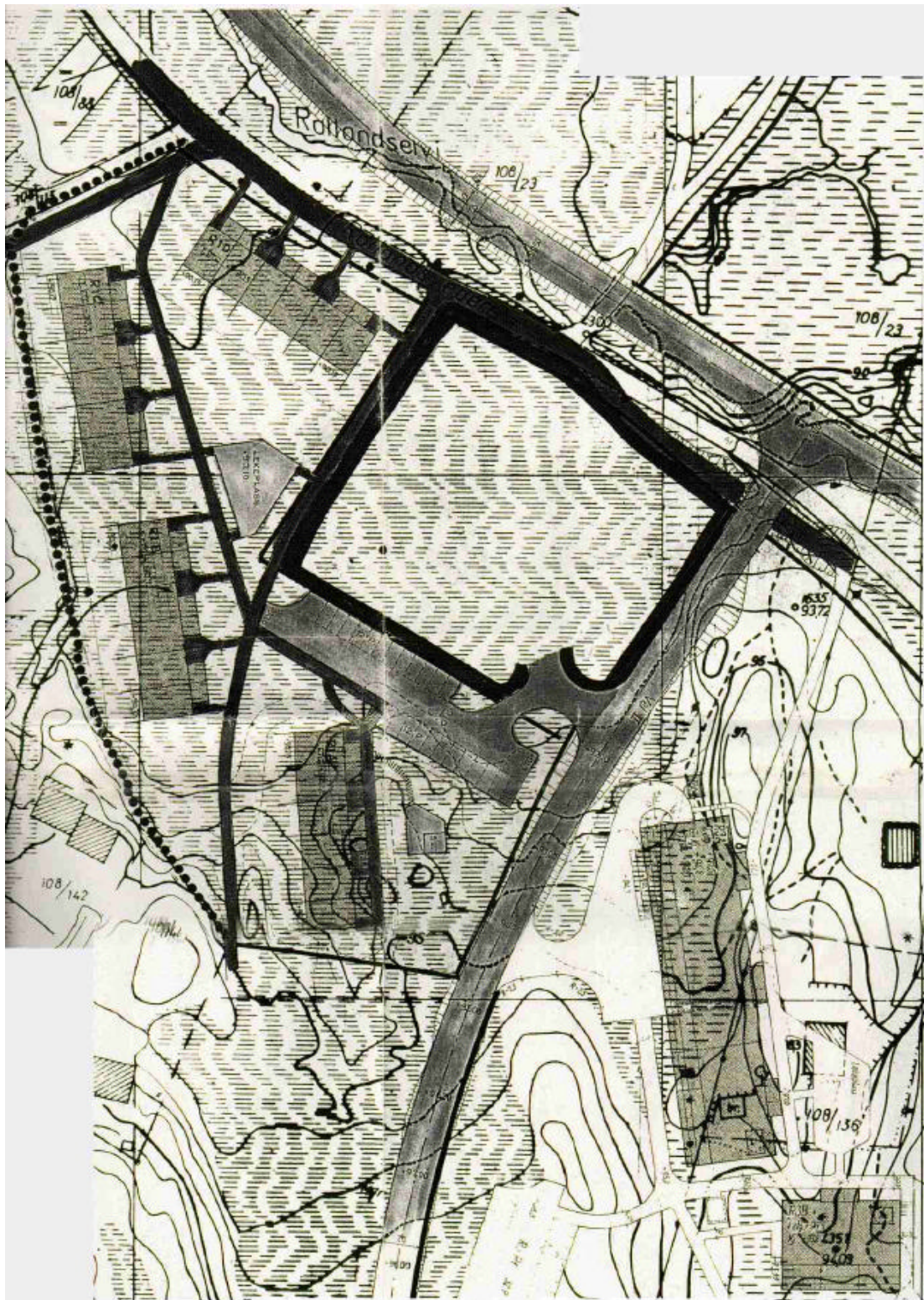
" gavlvegg

Lokaler



BYGGERISSELSKAPET  
 KUNGLIGA TEKNISKA HOGSKOLEN  
 30 JAN 1975  
 A-17  
 175

REGLANDE	FORBUDT	AVH
VEGPLANEN	BYGGERISSELSKAPET	1975
REKTEKULUS		
VELT	REL	
36855	342	B006



Forslag til vedtak:

1. Bygningsrådet vedtar i medhold av bygningslovens § 28.3 som reguleringsendring en øking av utnyttelsesgraden for boligfelt B-1 fra 0,2 til 0,35.
2. Bygningsrådet godkjenner endret bebyggelsesplan for feltet som vist på kart i skil 1:500 utarbeidet av ark. maal W. & J. Sveinungsson datert 3.9.1975, stemplet reguleringsavdelingen 5.9.1975.
3. Gangvei i feltets sydvestre hjørne forskyves mot sør slik at den ikke berører eiendommen g.nr. 108, b.nr. 141.
4. Byggherren må få en avtale med Sagfirn Rolland om bruk av vei.
5. Byggherren må få en avtale om kloakkledning med de øvrige naboene som har spredning til systemet.

Behandlet i bygningsrådet

BYUTVALGSEKSJONEN  
REGULERINGSDIVISJONEN

Forslag til vedtak:

1. Bygningsrådet vedtar i medhold av bygningslovens § 28.3 som reguleringsendring en øking av utnyttelsesgraden for boligfelt R-1 fra 0,2 til 0,35.
2. Bygningsrådet godkjenner endret bebyggelsesplan for feltet som vist på kart i mål 1:500 utarbeidet av ark. mmal M. & J. Svenningsson datert 3.9.1975, stemplet reguleringsavdelingen 5.9.1975.
3. Gangvei i feltets sydvestre hjørne forskyves mot øst slik at den ikke berører eiendommen g.nr. 108, b.nr. 141.
4. Byggherren må få en avtale med Dagfinn Rolland om bruk av vei.
5. Byggherren må få en avtale om kloakkløsning med de øvrige naboene som har spredning til myrområdet.

Behandlet i bygningsrådet

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
REGULERINGSAVD.



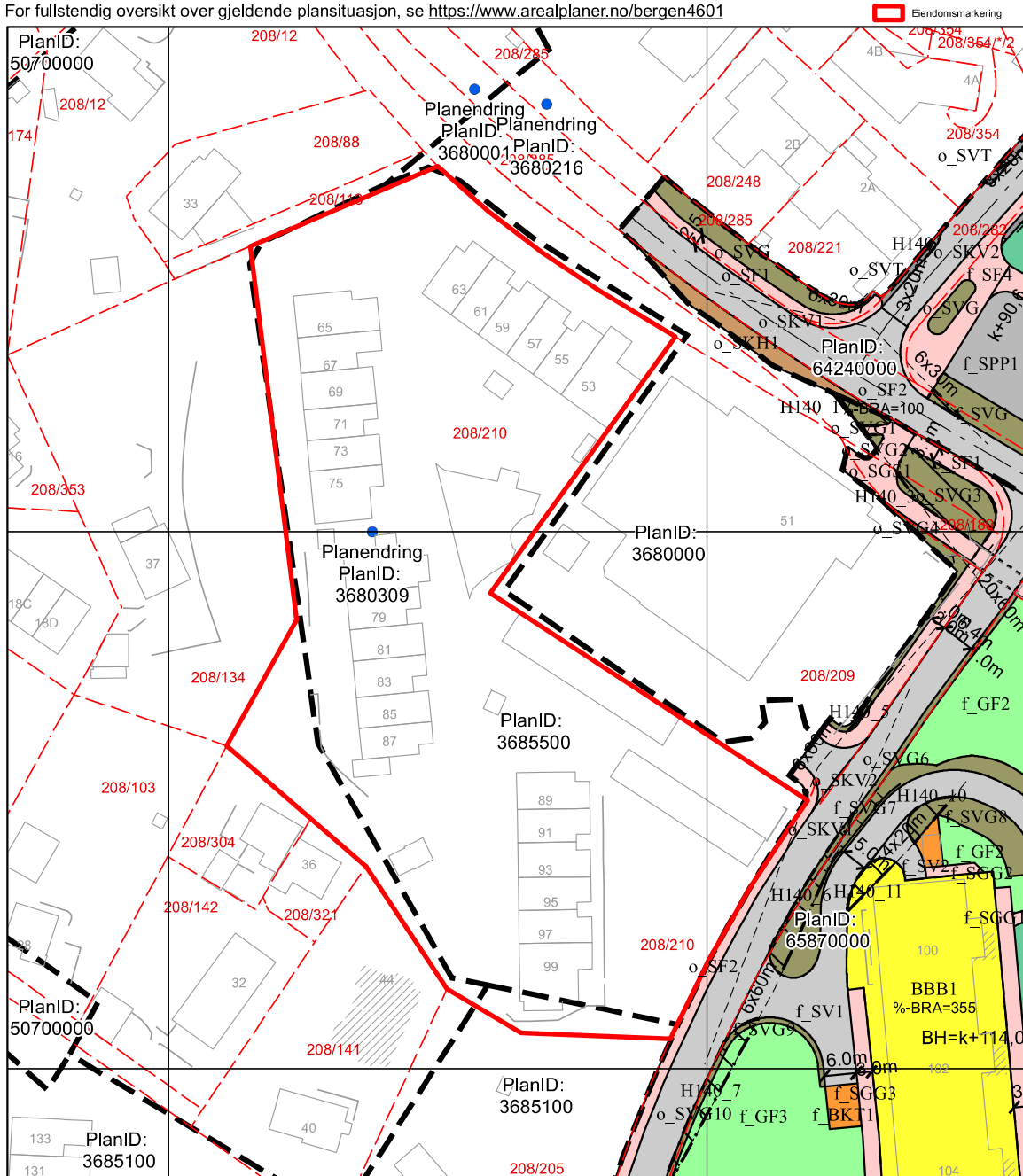
# Reguleringsplan på grunnen





























BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/210/0/0  
Dato: 25.10.2024 Adresse: Rollandslia 97 m.fl.

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



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	<b>Formålsgrense</b>
<b>Punktmarkeringer</b>	 Reguleringsplan formålsgrense
 1253 - Tunnelåpning	<b>Arealformål PBL §12-5</b>
<b>Juridisklinje</b>	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
 1211 - Byggegrense	 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 1221 - Regulert senterlinje	 1510 - Energianlegg
 1222 - Frisiktlinje	 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
 1228 - Regulert støttemur	 1600 - Uteoppholdsareal
 1254 - Tunnel	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
 1259 - Måle- og avstandslinje	 2010 - Veg
<b>Hensynssonegrense</b>	 2011 - Kjørøveg
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 2012 - Gate med fortau
<b>Hensynssoner PBL §12-6</b>	 2015 - Gang- sykkelveg
 Sikringsone	 2016 - Gangveg, -areal, gågate
<b>Plangrense</b>	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
 Reguleringsplanomriss	 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	 2073 - Kollektivholdeplass
	 2082 - Parkeringsplasser
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	 3040 - Friområde





# Reguleringsplan på grunnen

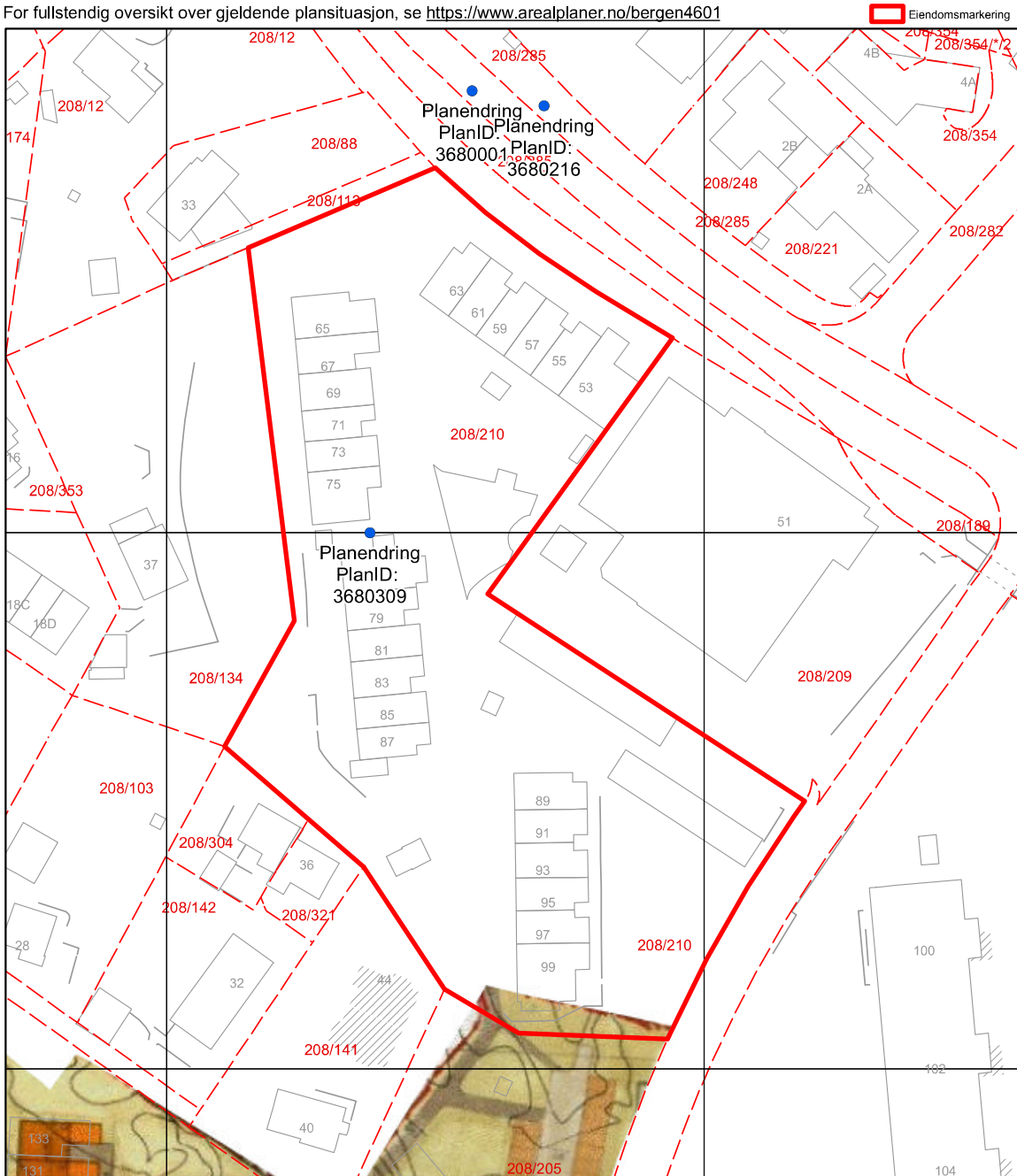
Arealplan-ID: 3685100  
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
 Plan- og bygningsetaten  
 Målestokk: 1:1000      Gnr/Bnr/Fnr: 208/210/0/0  
 Dato: 25.10.2024      Adresse: Rollandslia 97 m.fl.



**BERGEN  
KOMMUNE**

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

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



# TEGNFORKLARING:



PLANENS GRØNSE



OFF KJØREVEG



FELLES ADKOMST  
KJØREVEG



GANGVEGER, STI



PARKERINGSANLEGG



REKKEHUS I  
INNTIL DETASJER



KVARTALSLEIE Plass



TILFLUKTSROM TRAFØ




BERGEN  
KOMMUNE

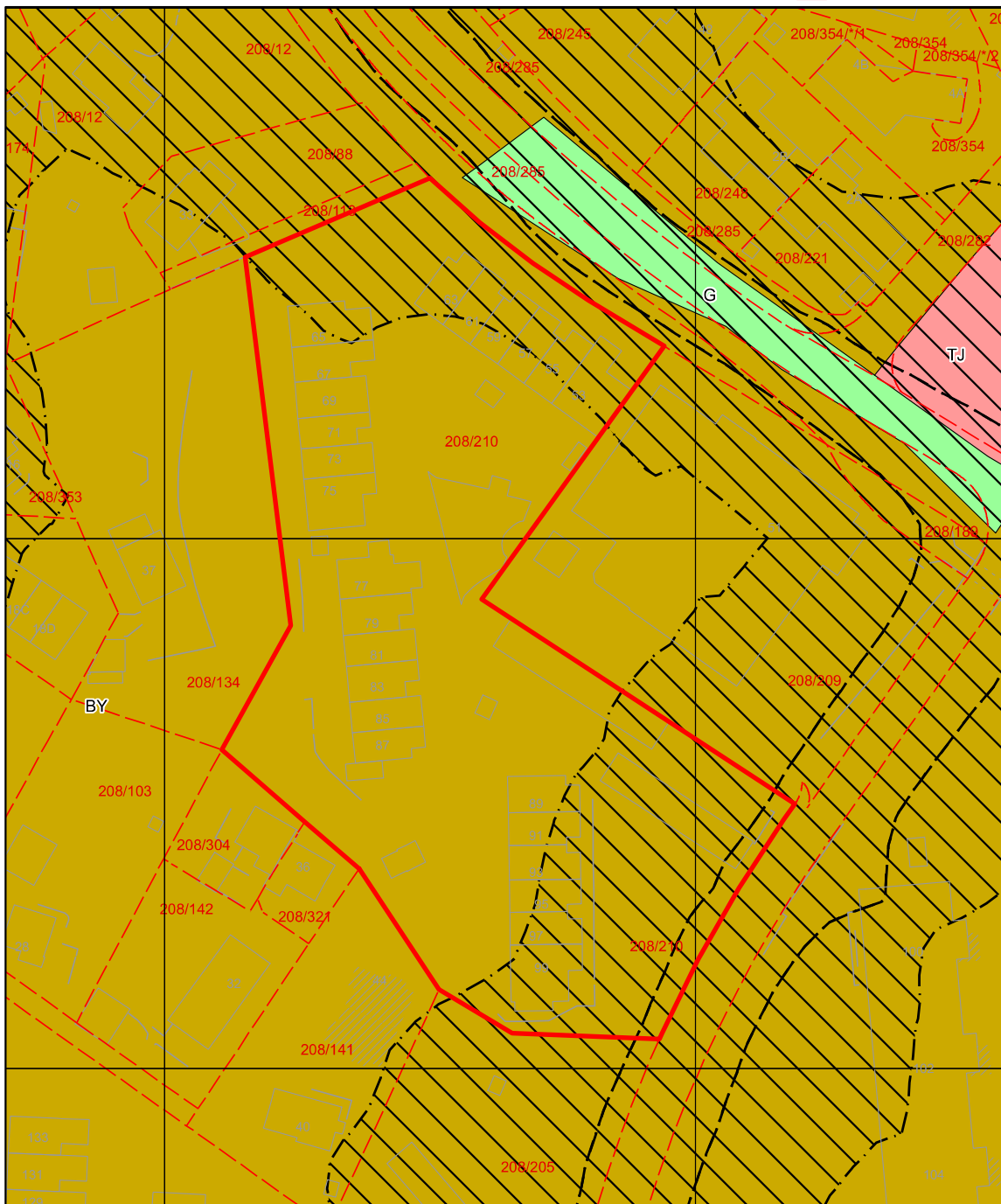
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/210/0/0  
Dato: 25.10.2024 Adresse: Rollandslia 97 m.fl.









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

 Eiendomsmerking (1)



### Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Tjenesteyting
		 Grønnstruktur



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Rollandslia 97  
5115 ULSET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fabian Haukedal

**Telefon:** 906 35 728  
**E-post:** fabian.haukedal@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre