DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Rollandsvegen 6

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Rollandsvegen 6
5115 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Hovedbygg BRA:	141 m^2
Hovedbygg BRA-i:	116 m^2
Sum alle bygg BRA:	310 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	13.4.2026 (Gyldig til 13.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	9	6	1

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41877

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 pga svikt og alder.
Grunnmur og fundament	TG 3 pga tegn til setninger.
Rom under terreng	TG 3 pga fuktskader og skadedyr.
Vinduer og dører	TG 3 pga alder og grad av slitasje på eldre vinduer (kjellervinduer, takvindu og vinduer på soverom og bad i 1.etg).
Skorstein over tak	TG 3 pga alder/slitasje.
Våtrom: Bad 1.etg - Våtrom	TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og utettheter i sluk og vegg.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	TG 2 pga alder/slitasje/utidsmessighet.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 pga alder.
Taktekking	TG 2 pga ukjent alder og skader på takstein.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 pga alder/slitasje.
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Ventilasjon	TG 2 pga alder/utidsmessighet.
Uthus generelt	TG 2 pga alder/slitasje.
Løe	TG 2 pga alder/slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TG-IU grunnet manglende tilkomst.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Ikke godkjente rømningsveier fra soverom i 2.etg.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2026

Rapportdato
13.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Ulvesæter Steinsland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: **Rollandsvegen 6, 5115 Ulset**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**4**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: - Ukjent byggeår
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av gråsteinsmurer. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner/tømmer med utvendig trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med glasert teglstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Ellers i hovedsak belegg og noe tregulv.
Vegg: Baderomsplater på bad. Ellers i hovedsak tapet.
Tak: Slette himlinger og trepaneler.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

OPPSUMMERING
Boligen fremstår med slit/elde og renoveringsbehov. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligens alder tilsier at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Gjennomført en rørreperasjon ifm frostskade på vannrør. Nye vannrør opp til bad og kjøkken.	Nei
2016	Skiftet soveromvindu i gavl 2.etg mot sør.	Nei
2013	Ny entrédør bakside.	Nei
2010	Skiftet vinduer i stue og kjøkken samt vindu i 2.etg fra gang samt lite vindu på soverom mot sør.	Nei
2008	Skiftet soveromsvindu i gavl 2.etg mot nord.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	141	116	25	0	0
Steinbu	23	0	23	0	0
Uthus/vedskjul	12	0	12	0	0
Bod (tegl)	6	0	6	0	0
Løe/fjøs	128	0	128	0	0
Totalt m²	**310**	**116**	**194**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**25**	**0**	**25** Romfordeling: - Grovkjeller	**0**	**0**
1. etasje	**79**	**79** Romfordeling: - Entré: 1,6 m² - Gang/trapperom: 6,2 m² - Stue 1: 18,6 m² - Stue 2: 16,9 m² - Kjøkken: 9,9 m² - Groventré: 4,1 m² - Toalettrom: 1,0 m² - Bad: 4,3 m² - Soverom 1: 10,7 m² Takhøyde stue: 2,43m 5,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**37**	**37** Romfordeling: - Trapperom: 7,9 m² - Soverom 2: 17,5 m² - Soverom 3: 9,9 m² Takhøyde vaterhimling: Gang: 2,66m Soverom: 2,15m 1,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**141**	**116**	**25**	**0**	**0**

Bygning: Steinbu

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23 Romfordeling: - Steinbu	0	0
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Bygning: Uthus/vedskjul

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12 Romfordeling: - Uthus/vedskul: 11,5 m² målbart areal	0	0
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Bygning: Bod (tegl)

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6 Romfordeling: - Bod av tegl: 5,8 m² målbart areal	0	0
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Bygning: Løe/fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	0	0	0 Romfordeling: Ikke tilkomst på befaringsdagen men ble forsøkt målt utendig til ca 108 m²	0	0
1. etasje	106	0	106 Romfordeling: - Løe/fjøs: ca 106 m² (trukket fra landgang for 2.etg)	0	0
2. etasje	22	0	22 Romfordeling: - Løe/fjøs: 21,8 m²	0	0
Totalt m²	**128**	**0**	**128**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Kjeller fremstår som fuktig.
TG 3 pga svikt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Grunnmuren har skader/sprekker som tyder på setninger i bygget (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Dersom det over tid registreres aktivitet i setning må det innhentes tilbud på tiltak for utbedring og stabilisering av grunnmur/fundament.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Kjellerens planløsning er L-formet og det kan tenkes at det er kryprom under deler av boligen. Det ble dog ikke funnet noen form for tilkomst. Mulig denne delen av kjelleren består av fyllmasser.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler ytterligere undersøkelser for å kontrollere om det er blindkjeller under deler av boligen.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Registreres fuktskader i stubbeloft samt angrep av stripet borebille (TG 3)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler riving av stubbeloft for ytterligere undersøkelser. Anbefaler å kontakte skadedyrselskap for sanering og behandling av angrep fra borebiller/mit.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer samt ett vindu på toalettrom med koblet/uisolert glass. Hovedentrédør i trevirke med sidefelt av blyglass. Entrédør bakside med 2-lags isolerglass. Takvindu med isolerglass. Kjellervinduer med uisolerte glass i trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det registreres punktert glass i stuevinduer mot sør samt takvindu i 2.etg.
- Knust glass i kjellervindu.

Antydning til råte i enkelte karmer på eldre vinduer.
Belistning rundt enkelte vinduer har svak sikring mot fuktinntrengning samt det er fuktskade i vannbrett under vindu mot sør i 2.etg.
TG 3 pga alder og grad av slitasje på eldre vinduer (kjellervinduer, takvindu og vinduer på soverom og bad i 1.etg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av eldre vinduer (kjellervinduer, takvindu og vinduer på soverom og bad i 1.etg). Ellers anbefales det utbedring av belistning rundt vinduer i gavl mot sør samt vedlikehold av kjellerdør.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke opplyst om alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres skjevheter og dels loddavvik flere steder.
Mye av kledningens overflater fremstår i god stand. Fasade mot sør er malingslitt.

Kledningen er ikke luftet tilstrekkelig. Kan ikke se skader på kledning som direkte kan relateres til manglende lufting.
TG 2 pga alder/slitasje/utidsmessighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Økt vedlikehold av kledning mot sør anbefales. Trolig bør enkelte kledningsbord skiftes.
Det bør vurderes om det skal etableres ventilering underkant kledning og opp mot takutstikk.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Ja

Sterk slitasje på pipeløp over tak.

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-3

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak (TG 3)
- Innvendig fuktskader på pipe samt saltutslag.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renovering av pipe må påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Loft over vaterhimling i 2.etg har ingen tilkomst og er derfor ikke vurdert.

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten (normalt med hensyn til alder).
Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.
Ikke mulig med innvendig inspeksjon av selve konstruksjonen da denne er lukket for kontroll.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved renovering av boligen bør det tas høyde for oppgraderinger av takkonstruksjon. Det bør etableres luke i tak i 2.etg for inspeksjonsmulighet´av takkonstruksjon.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Taktekking er trolig oppgradert etter byggeår, men alder er ukjent.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Noen mindre skader i enkelte takstein. Ellers normalt god stand.
TG 2 pga ukjent alder og skader på takstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en utvidet taksjekk for kontroll av undertak og lekter.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Eldre innredning med slette fronter og vaskebeslag i stål.
Opplegg for hvitevarer.

Fuktskader i skap under vask (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler utskifting av kjøkkeninnredning grunnet alder/slitasje og fuktskader under vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Ikke godkjente rømningsveier fra soverom i 2.etg.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

I hovedsak kobber samt noen nyere rørstrekk i plast/pvc (pex-rør)

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.14 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 05.04.2022 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Grunnet alder på anlegg bør det ved renovering av boligen påregnes oppgraderinger for å nå dagens standard. Innmat i sikringsskap er av nyere dato men mangler oppdatert kursoversikt.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ny bereder i 2025.

Størrelse

190 liter

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

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.
TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk fra bad bør etableres.

6.17 Våtrom: Bad 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badet har fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Det er opplyst at det nylig er lagt nye fliser på gulv grunnet en lekkasje i et vannrør. Vegger på badet er trolig fra 70-tallet.

Inneholder:
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjkabinett

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner/yttervegger.

Støpejernsluk i gulv uten synlig membran. Badet fremstår utdatert med hensyn til tilstrekkelig fuktsikring og dusjing direkte på overflater må unngås da dette kan føre til fuktskader på bakomliggende konstruksjoner (utettheter i sluk/manglende membran og utettheter i veggplater. TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og utettheter i sluk og vegg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom.
Grunnet alder/slitasje på badet bør det påregnes fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.18 Uthus generelt

Beskrivelse

Uthus er oppført som steinbu med frontvegger i trevirke og enkel takkonstruksjon i trevirke.

Oppsummering **TG-2**

Generelt slitte fasader, tak og vindu/dører med vedlikeholds- og dels renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader, tak og vinduer må påregnes.

6.19 Løe

Beskrivelse
Løe oppført med vegger og tak i trekonstruksjoner. Fasader med kledning av trekledning og stålplater. Tak er tekket med eternit takplater og stålplater.

Oppsummering	**TG-2**
Generelt preg av elde/slitasje og oppgraderingsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vedlikehold av fasader og tak må påregnes.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Rollandsvegen 6, 5115 ULSET

31 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rollandsvegen 6	Rollandsvegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

11.05.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eiendommen er en familiebolig gjennom generasjoner, og selger har selv vokst opp på eiendommen og flyttet ut i 1991. Boligen har tidvis vært utleiet, men har vært ubebodd siden mars 2025.
Selger har nå flyttet inn igjen den 16.04.2026 ifm salg.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, Avtalenummer 3643043

Informasjon om selger

Selger

Steinsland, Henrik Ulvesæter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Frostskader på vannrør x 2 vinteren 2025. Gulv reparert uten membran. Nye vannrør fra koblingspunkt, ny bereder og trykkutjevningstank, samt nye utenpåliggende synlige vannrør. Se ellers beskrivelse i tilstandsrapport.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reparasjon etter vannskade.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mørner VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Husets konstruksjon krever at det er omtrent helårlig vedfyring for at et laftet hus skal puste og leve sunt...
Teglsteinspipen har stått ubrukt over lengre tid og trekker nå inn vann.
Når skorstein er ubrukt vil vann og fukt i murpuss fryse og trenge bort murpuss som fører til vanninntrengning som nå er tydelig synlig på loft rundt pipe.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en innmurt vannkilde i husets yttervegg. Dette er fra byggeår, kilden er stengt grunnet sikkerhet og kan enkelt gjenåpnes. Derav naturlig fuktighet i natursteinskjelleren. Kalking på innsiden av stein og øvrige kjellervegger har ikke vært utført siden 1974.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere mangel rapport fra BKK, utbedret og dokumentert.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon Rollandsvegen 6 Saksnr: 312614 Kontroll utført av: Knut Løtvedt Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse Viser til kontroll av anlegg Rollandsvegen 6, utført den 05.04.2022, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gran Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Midlertidig påkobling til privat vannledning til offentlig forsyning. Eiendommen har tinglyst gratis påkobling til nytt VA nett når naboeiendommene oppretter dette, se tinglyste avtaler.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mørner AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset har gråsteinsmur og er laftet tømmer, naturlige skjevheter etter byggeår er synlige og kan merkes, huset lever.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Illsteder er ikke godkjent!

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter og mus, samt alt annet man kan forvente på et gårdshus, se forøvrig takst for oppdaterte vurderinger.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er Mit/trebiller og andre naturlige angrepsinsekter da mesteparten av bygningsmassen er bygget med ubehandlet egenprodusert trevirke.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er omsøkt og skal bygges 4 eneboliger med felles innkjørsel og felles vei forran bolighuset Rollandsvegen 6. Det er tinglyste rettigheter over eiendommen som medfører betydelige inngrep langs eiendommens grense, se vedlagte tegninger og byggesøknader for bnr 360-363. Dette kompenseres eiendommen for Tinglyste rettigheter til fremtidig VA tilknytning for inntil 3 enheter på denne eiendommen.
Rettighetene videreføres ved eventuelt ytterligere fradeling slik rettigheter tilsier.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95144312

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Henrik Ulvesæter Steinsland	**2026-05-31**

Identification

Henrik Ulvesæter Steinsland

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Henrik Ulvesæter Steinsland	31/05-2026 22:30:25	BankID OIDC High

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 208, Bruksnr 4	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	8	Åsane
Adresse:				
Veiadresse:	Rollandsvegen 6, gatenr 51923	**Grunnkrets:**	918	Rolland
	5115 Ulset	**Valgkrets:**	28	Haukedalen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7040101	Åsane
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rødland	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 555,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.03.2025	Avgiver	4601/208/4	-407,5
	Matrikkelført:	24.03.2025	Berørt	4601/208/351	0,0
			Berørt	4601/208/352	0,0
			Mottaker	4601/208/363	407,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.03.2025	Avgiver	4601/208/4	-685,1
	Matrikkelført:	24.03.2025	Berørt	4601/208/199	0,0
			Berørt	4601/208/303	0,0
			Berørt	4601/208/351	0,0
			Berørt	4601/208/362	0,0
			Mottaker	4601/208/361	685,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.03.2025	Avgiver	4601/208/4	-472,0
	Matrikkelført:	24.03.2025	Berørt	4601/208/199	0,0
			Berørt	4601/208/303	0,0
			Berørt	4601/208/351	0,0
			Berørt	4601/208/363	0,0
			Mottaker	4601/208/362	472,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.03.2025	Avgiver	4601/208/4	-651,0
	Matrikkelført:	24.03.2025	Berørt	4601/208/199	0,0
			Berørt	4601/208/351	0,0
			Berørt	4601/208/361	0,0
			Mottaker	4601/208/360	651,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.01.2025	Berørt	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:	24.03.2025	Berørt	4601/208/351	0,0
			Berørt	4601/208/352	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.01.2025	Berørt	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:	24.03.2025	Berørt	4601/208/199	0,0
			Berørt	4601/208/351	0,0
			Berørt	4601/208/360	0,0
			Berørt	4601/208/361	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.08.2021	Avgiver	4601/208/4	-692,1
	Matrikkelført:	01.09.2021	Berørt	4601/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4601/208/44	0,0
			Berørt	4601/208/131	0,0
			Berørt	4601/208/132	0,0
			Berørt	4601/208/135	0,0
			Berørt	4601/208/140	0,0
			Berørt	4601/208/197	0,0
			Berørt	4601/208/206	0,0
			Berørt	4601/208/330	0,0
			Mottaker	4601/208/359	692,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	17.04.2013	Berørt	1201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.04.2013	Berørt	4601/208/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2012	Berørt	4601/208/1	0,0
	Matrikkelført:	27.12.2012	Berørt	4601/208/4	0,0
			Berørt	4601/208/351	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2012	Avgiver	4601/208/4	-502,3
	Matrikkelført:	27.12.2012	Berørt	4601/208/1	0,0
			Berørt	4601/208/351	0,0
			Mottaker	4601/208/352	502,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.06.1989	Avgiver	4601/208/4	-850,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/320	850,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.10.1980	Avgiver	4601/208/4	-401,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/291	401,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.10.1980	Avgiver	4601/208/4	-333,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/289	333,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.10.1980	Avgiver	4601/208/4	-90,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/290	90,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:	12.03.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.01.1975	Avgiver	4601/208/4	-3 049,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/206	3 049,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.08.1973	Avgiver	4601/208/4	-470 827,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/188	470 827,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.10.1968	Avgiver	4601/208/4	-13,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/172	13,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.06.1961	Avgiver	4601/208/4	-1 426,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/140	1 426,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.09.1960	Avgiver	4601/208/4	-1 351,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1201/208/136	1 351,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.07.1960	Avgiver	4601/208/4	-1 511,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/135	1 511,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.1959	Avgiver	4601/208/4	-2 098,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/132	2 098,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.1959	Avgiver	4601/208/4	-2 378,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/131	2 378,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.03.1950	Avgiver	4601/208/4	-1 964,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/44	1 964,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.04.1941	Avgiver	4601/208/4	-2 428,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/25	2 428,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.09.1940	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/21	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.09.1940	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/22	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1939	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1201/208/17	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.03.1928	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/14	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.08.1927	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1201/208/13	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.1922	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/12	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.12.1918	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/11	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.05.1902	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/8	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.12.1880	Avgiver	4601/208/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/5	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	13.12.1855	Avgiver Mottaker	4601/208/4 4601/208/2	0,0 0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	4601/208/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rollandsvegen 6	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9508201			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		52,0		52,0			
H01	1	78,0		78,0			
H02		32,0		32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139778006			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			37,0	37,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139778014			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt

H01	16,0	16,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	139,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	139,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139776755			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				139,0	139,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

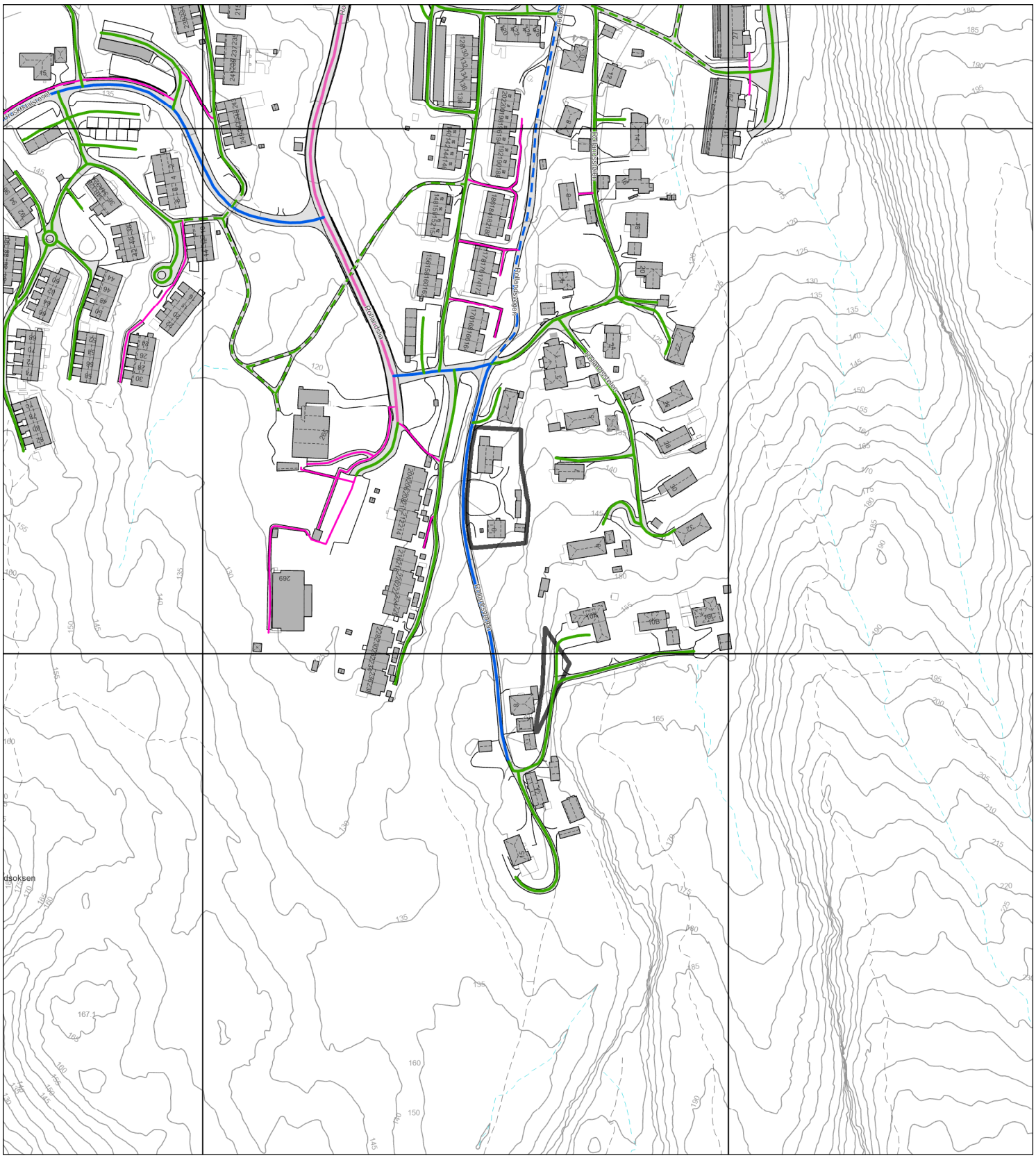
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/4/0/0
Adresse: Rollandsvegen 6, 5115 ULSET

N



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

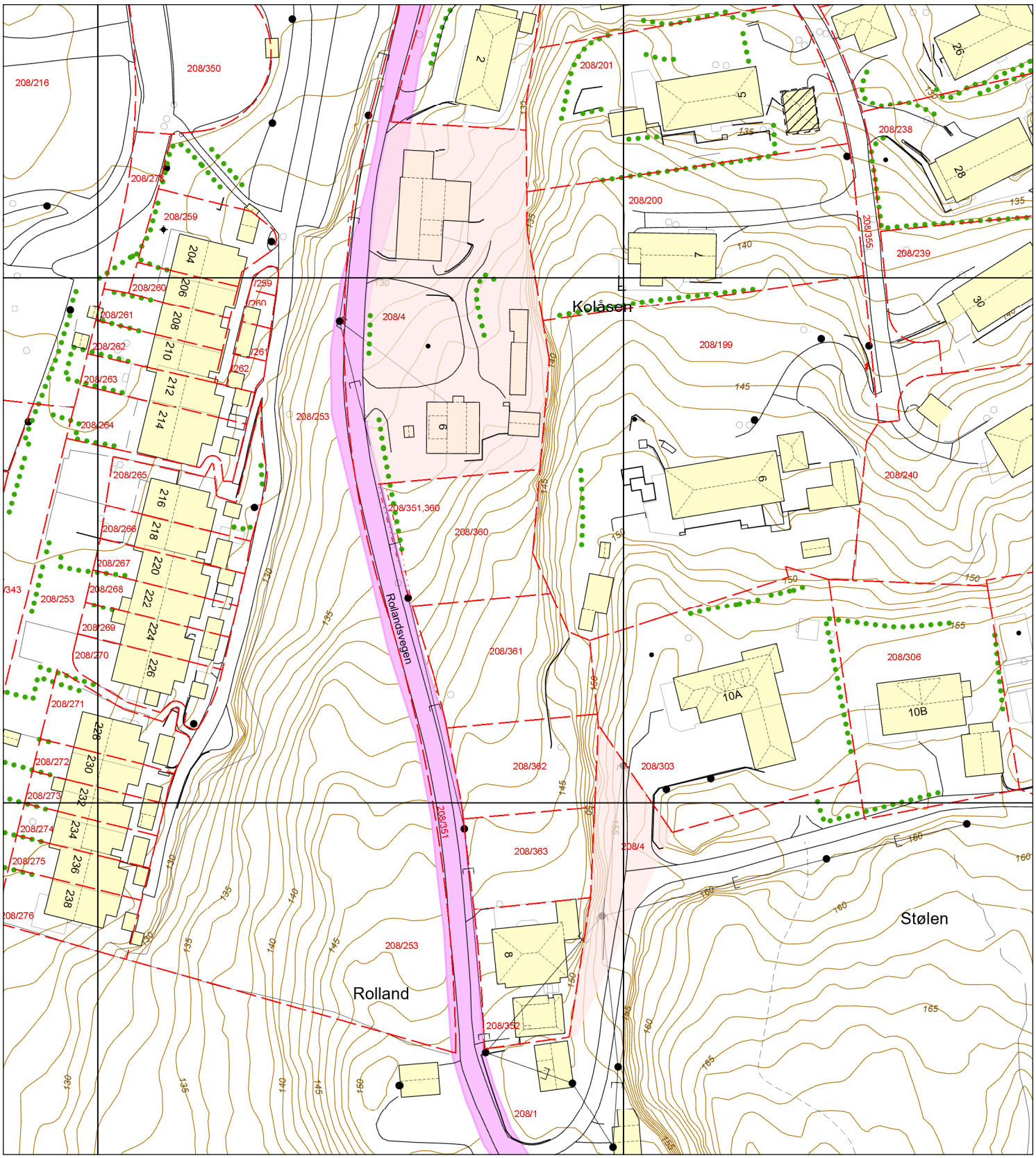
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

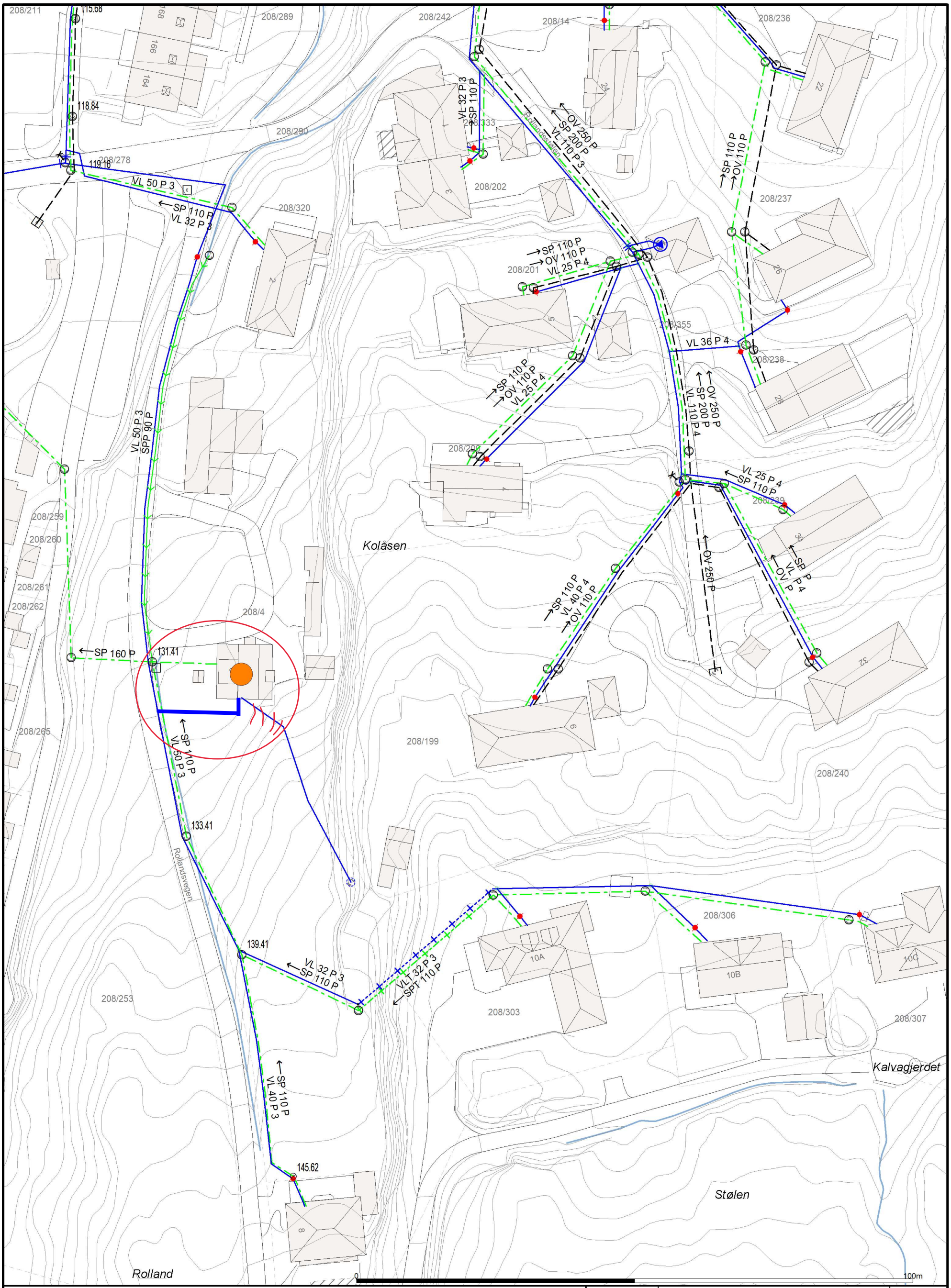
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 01.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/4/0/0
Adresse: Rollandsvegen 6, 5115 ULSET

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker



- Avløp felles
- Spillvann
- Vannledning
- Overvann
- Signal kabel
- Trekkrør med kabel
- Basseng
- Brønn
- Hydrofor
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Overløp
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Sandfangskum
- Septiktank
- Slamavskiller
- Gatesluk
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Sprinkleranlegg
- Utslippspunkt

All informasjon i kartet må anses som orienterende. K=Kommunal, P=Privat

BERGEN KOMMUNE

Bergen kommune
Bergen Vann

Dato: 2024.02.29
Sign: TSU

N

Målestokk
1:650

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Norstrand Eiendomsrådgivning As
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Vår referanse: BYGG-2024/12192-3
Saksbehandler: Widar Krister Marstrand Sorø
Dato: 05.04.2024

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 208 Bnr 4

Adresse : Rollandsvegen 6

Tiltakshaver : VOSSAHUS AS

Tiltaket : Ny vannledning, tilkobling offentlig vann

Vi viser til søknad mottatt 26.03.2024.

1. Søknaden gjelder:

- Ny stikkledning vann til enebolig, tilkobling til offentlig vann. Lengde 18 m.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Ny stikkledning vann til enebolig, tilkobling til offentlig vann. Lengde 18 m.

2.1 Tillatelse til graving langs offentlig vei

Tiltaket krever og forutsetter tillatelse fra bymiljøetaten for graving under, langs, eller nærmere offentlig vei enn 3 meter fra veikant, jf. veglova §§ 32 og 57.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende
- Kopi av tinglyst erklæring oversendt til Bergen Vann (sammen med sluttdokumentasjon).

2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som vist på situasjonsplan dat. 29.02.2024, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 20.03.24 med saksnummer 2024/45529. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Ytre fortettingssone og den ligger innenfor hensynssonene:

- H570_4 Historiske veifar (kun 8,3 %, berører mindre del langs eiendomsgrense i vest)

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan ID 4560000, ÅSANE. GNR 208 DEL AV BNR 1, 4 MFL., ROLLAND SØR, ikrafttredelsesdato 07.11.1977og er regulert til Bolig, frittliggende småhus (1 – 2 etg.).

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Norstrand Eiendomsrådgivning As	915177913	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
ASKØY RØRSERVICE AS	925901520	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket
ASKØY RØRSERVICE AS	925901520	Ansvarlig utførende – Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Atkomst og avkjørsel

Blir ikke berørt av tiltaket.

3.5 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Tiltak gjelder nedgravd vannledning fra bolig og påkobling til vannledning langs vei/historisk veifar og vil ikke få noen synlige eller negative konsekvenser for omgivelsene.

Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket er av begrenset omfang og det påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter Plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter Plan- og bygningsloven §20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser §

3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at dette tiltaket kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Widar K. M. Sorø
saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

VOSSAHUS AS	Vangsgata 8	5700 VOSS
Veiforvaltningsseksjonen (Arbeidssted)	Postboks 7700	5020 BERGEN
Henrik Ulvesæter	Vangsgata 8	5700 VOSS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
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.
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
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 01.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 4
Adresse: Rollandsvegen 6, 5115 ULSET
Referanse:

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

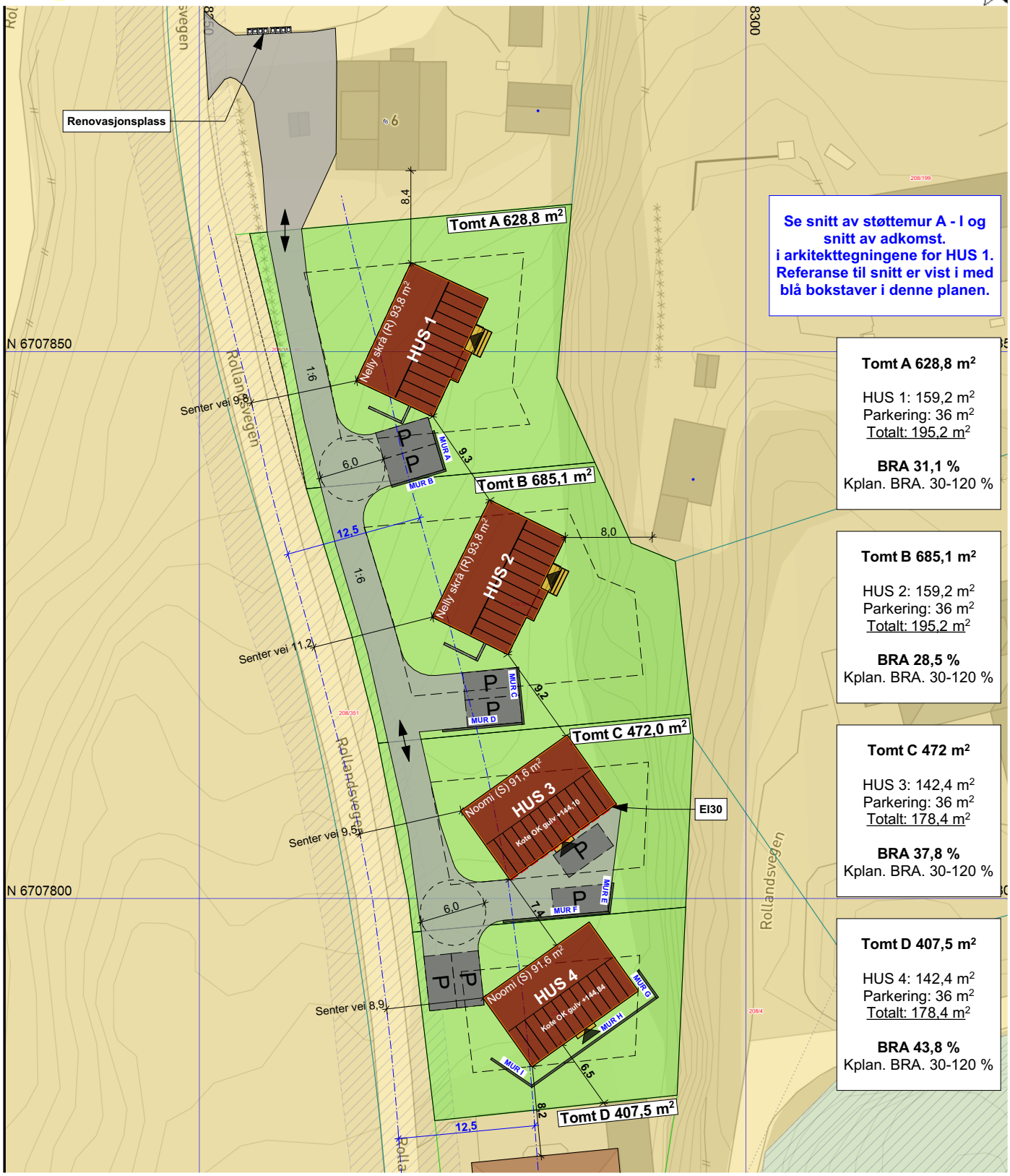
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Se snitt av støttemur A - I og snitt av adkomst. i arkitekttegningene for HUS 1. Referanse til snitt er vist i med blå bokstaver i denne planen.

Tomt A 628,8 m²

HUS 1: 159,2 m²
Parkering: 36 m²
Totalt: 195,2 m²

BRA 31,1 %
Kplan. BRA. 30-120 %

Tomt B 685,1 m²

HUS 2: 159,2 m²
Parkering: 36 m²
Totalt: 195,2 m²

BRA 28,5 %
Kplan. BRA. 30-120 %

Tomt C 472 m²

HUS 3: 142,4 m²
Parkering: 36 m²
Totalt: 178,4 m²

BRA 37,8 %
Kplan. BRA. 30-120 %

Tomt D 407,5 m²

HUS 4: 142,4 m²
Parkering: 36 m²
Totalt: 178,4 m²

BRA 43,8 %
Kplan. BRA. 30-120 %

Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS
BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

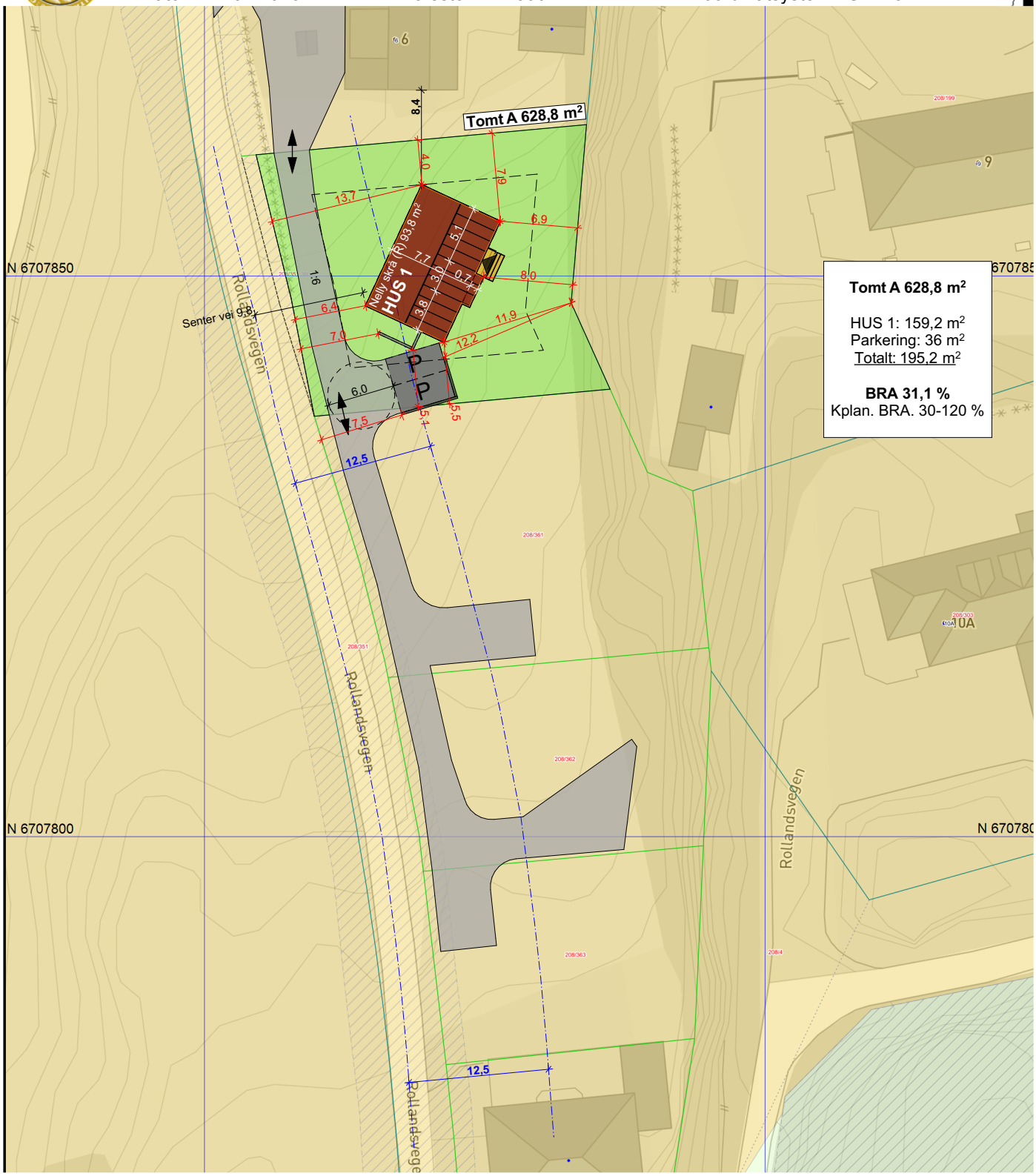
KOMMUNE
Bergen
Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN
Situasjonsplan (Tomt A og D)
PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

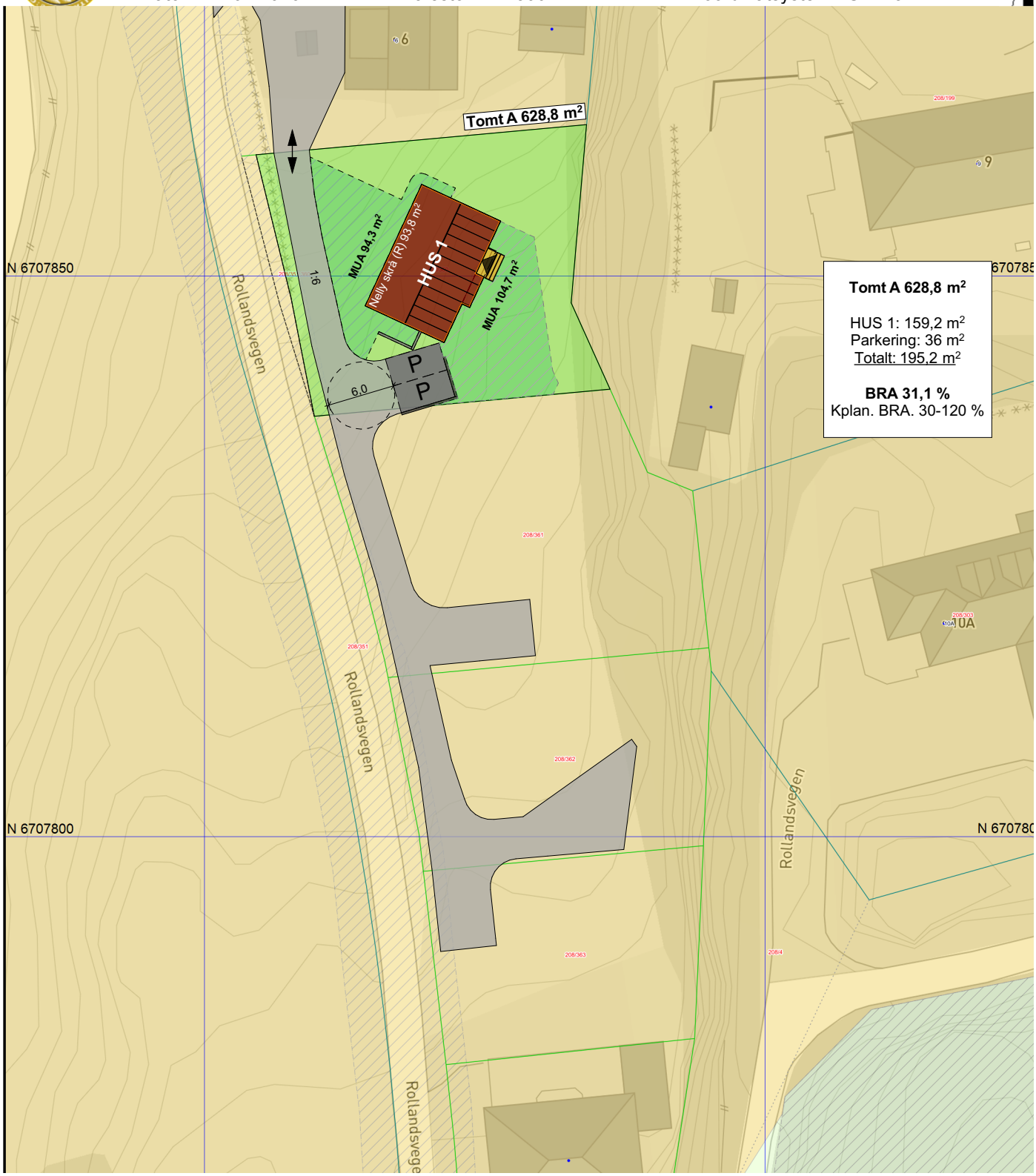
TEGNINGSNAVN
Situasjonsplan - Tomt A

PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN
Utomhusplan - Tomt A

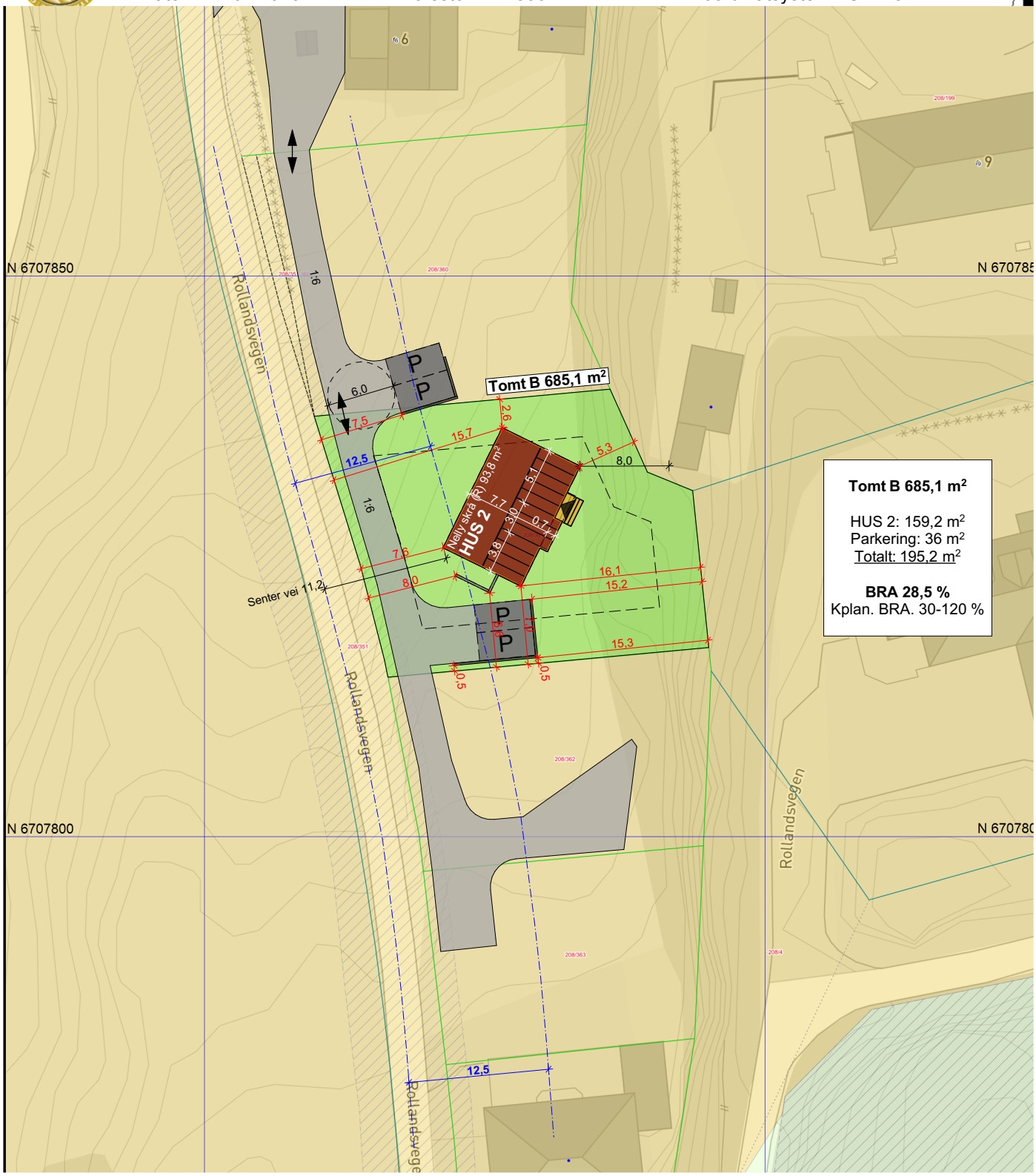
PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tomt B 685,1 m²

HUS 2: 159,2 m²
Parkering: 36 m²
Totalt: 195,2 m²

BRA 28,5 %
Kplan. BRA. 30-120 %

Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS
BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen
Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN
Situasjonsplan - Tomt B

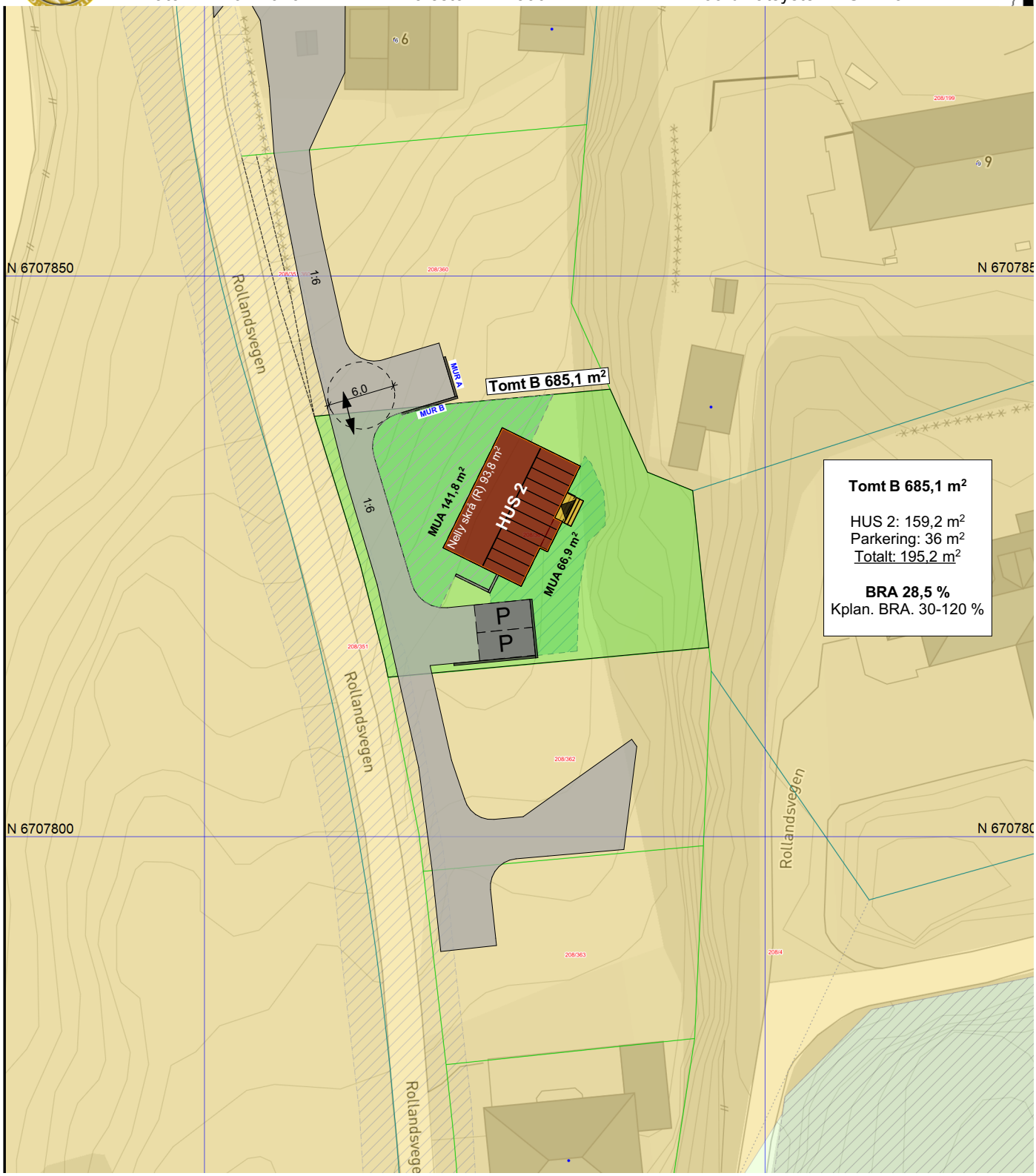
PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
Utomhusplan - Tomt B	02.03.2026 - 15:05	**1:500**	**A4**	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS
BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen
Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN
Situasjonsplan - Tomt C

PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

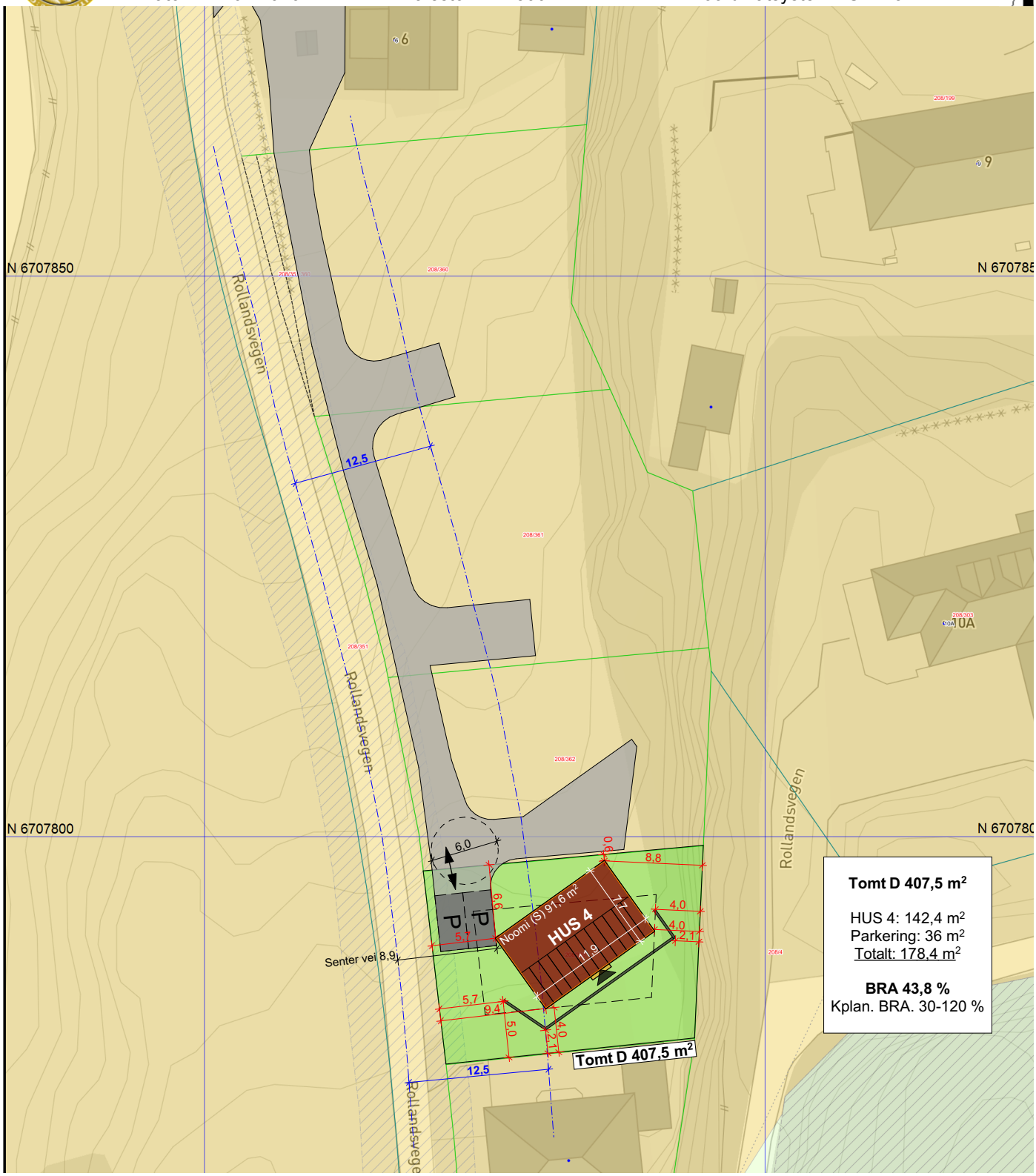
TEGNINGSNAVN
Utomhusplan - Tomt C

PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN
Situasjonsplan - Tomt D

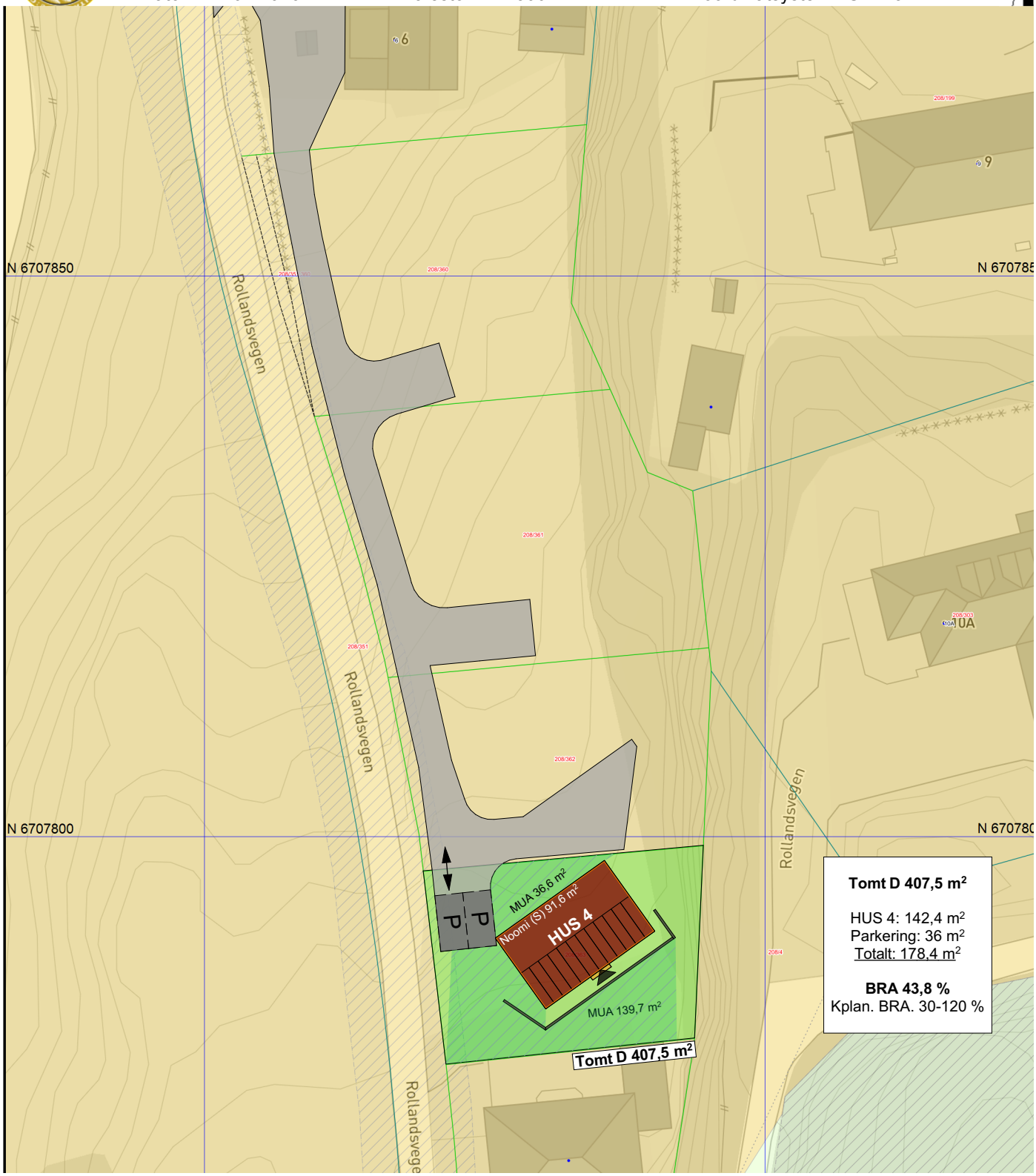
PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

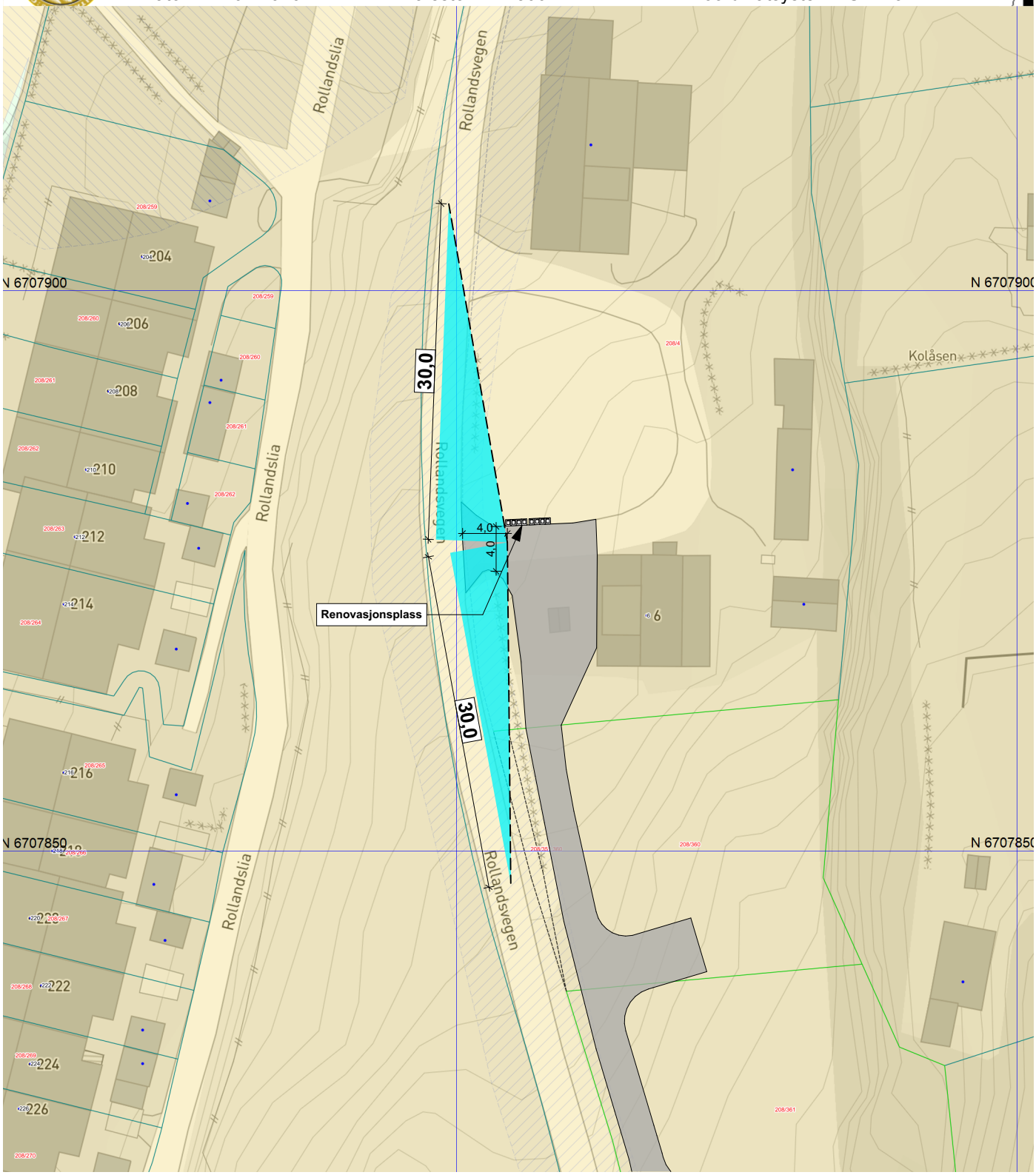
TEGNINGSNAVN
Utomhusplan - Tomt D

PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

TEGNINGSNAVN
Avkjørselsplan

PUBLISERING TID
02.03.2026 - 15:05

SKALA **1:500** FORMAT **A4** TEGN.-NR.

Rollandsvegen, Bergen

Dato: 12.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	02.03.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2170137, 38, 39, 40 HUS 1 - 4

abchus

TILTAKSHAVER
Vossahus AS

BYGGEPLASS
Rollandsvegen , 5115 Ulset

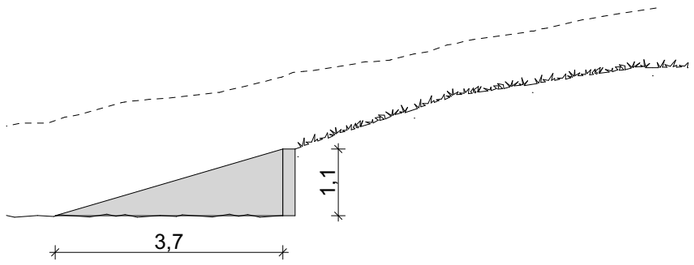
KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
208/360, 361, 362, 363

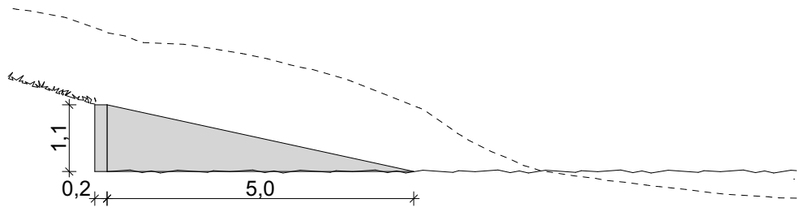
TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
VA-plan	02.03.2026 - 15:05	**1:500**	**A4**	

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

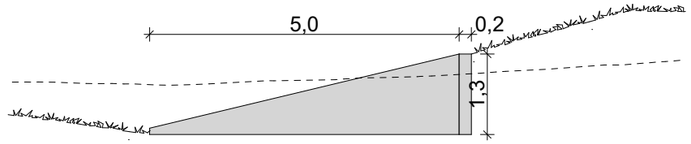
Fil Navn: **2170137 Nelly skrå (R) HUS 1 - Arkitekttegninger 02.03.2026.pln**



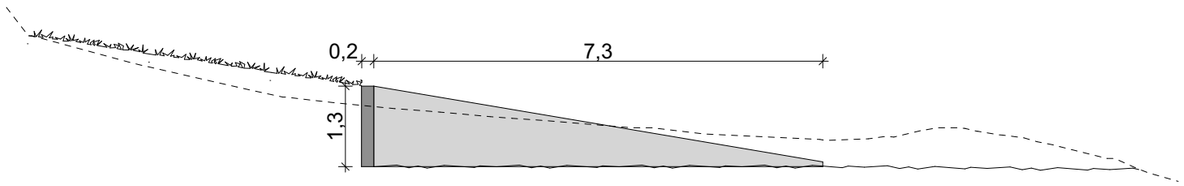
2024 Nelly Skrå (R)-5 MUR A 1:100



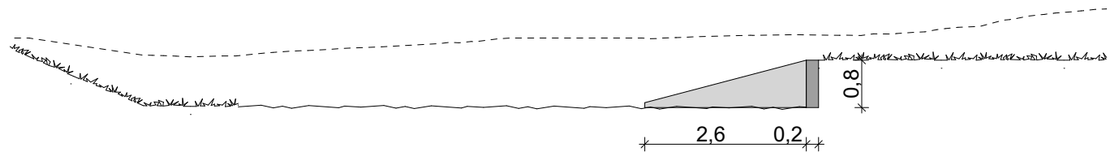
2024 Nelly Skrå (R)-6 MUR B 1:100



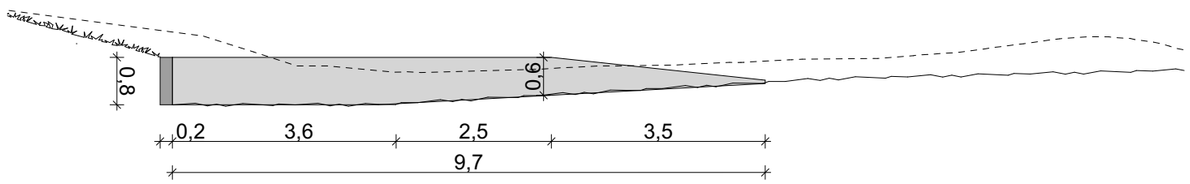
2024 Nelly Skrå (R)-7 MUR C 1:100



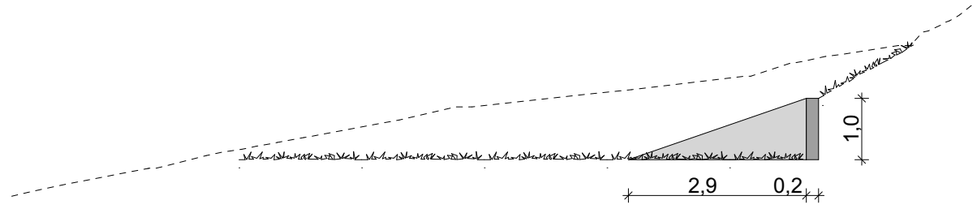
2024 Nelly Skrå (R)-8 MUR D 1:100



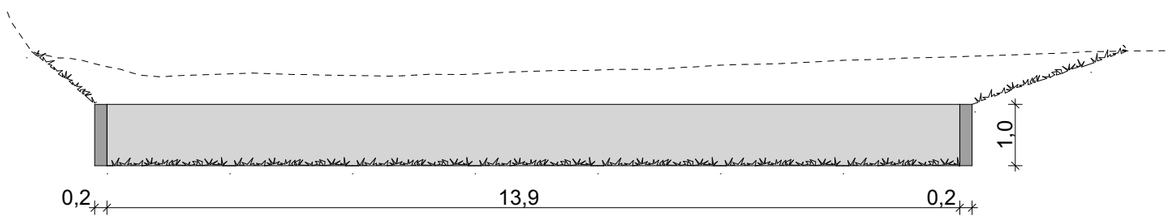
2024 Nelly Skrå (R)-10 MUR E 1:100



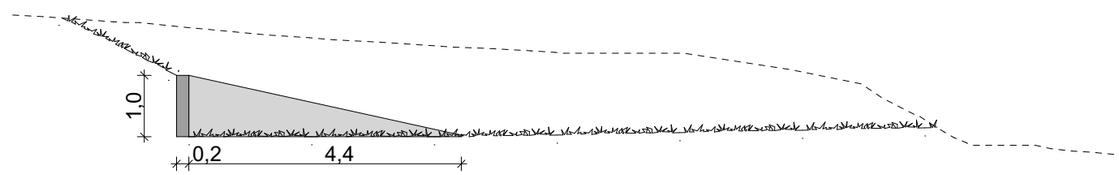
2024 Nelly Skrå (R)-11 MUR F 1:100



2024 Nelly Skrå (R)-12 MUR G 1:100



2024 Nelly Skrå (R)-13 MUR H 1:100



2024 Nelly Skrå (R)-14 MUR I 1:100

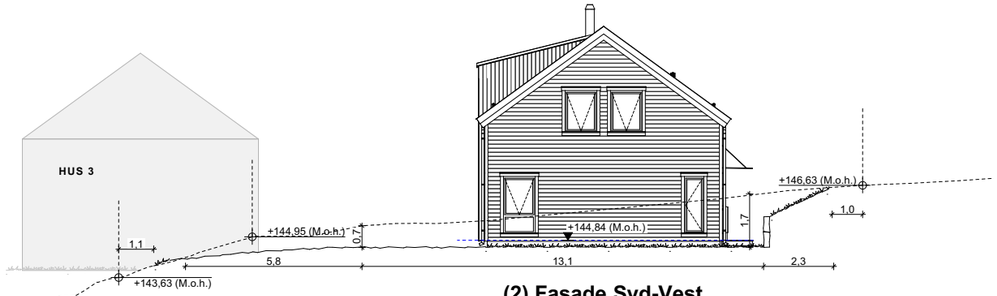
Eksisterende terreng

Nytt terreng

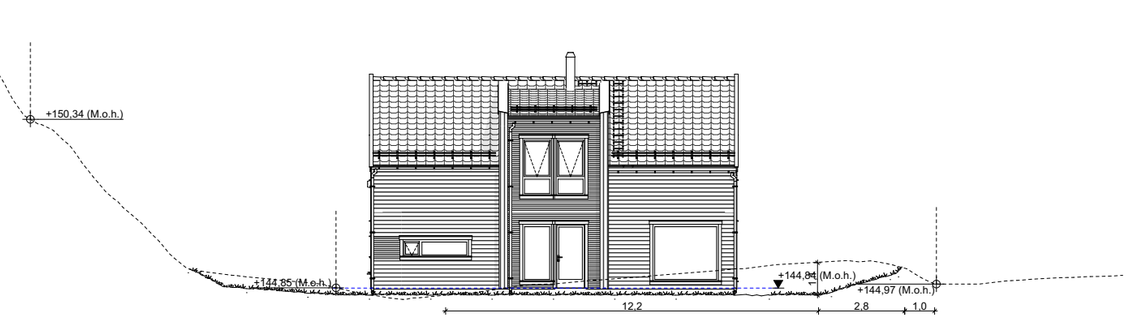
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN MUR A - I ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2024 Nelly Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	PUBLISERING TID 02.03.2026 - 15:18 SKALA / FORMAT / TEGN.-NR. A3 / 6	TILTAKSHAVER **Vossahus AS** BYGGEPLASS **Rollandsvegen , 5115 Ulset**	KOMMUNE **Bergen** Gnr./Bnr. M.o.h. **208/360 +136,73 m**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2170137** BESKRIVELSE Nelly skrå (R) HUS 1	abchus	I	**Reviderte byggemeldingstegninger**	BS	MV	02.03.2026
						H	**Byggemeldingstegninger**	BS	MV	19.01.2026
						REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

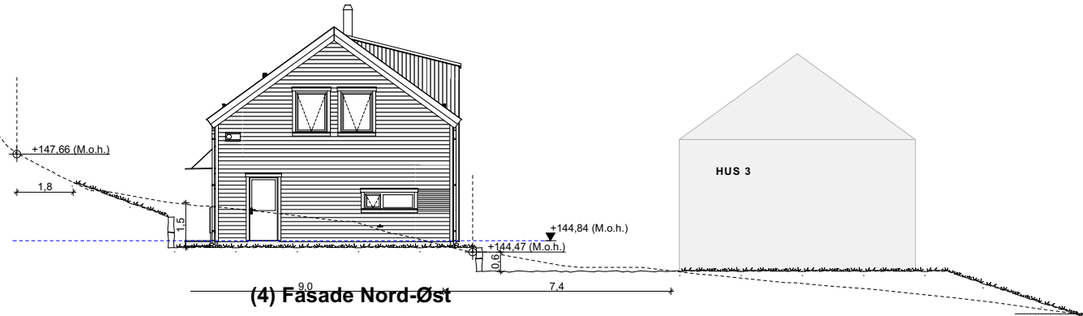
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



(2) Fasade Syd-Vest

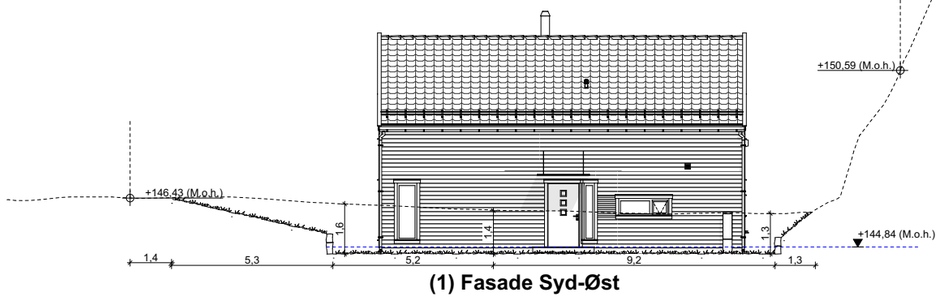


(3) Fasade Nord-Vest



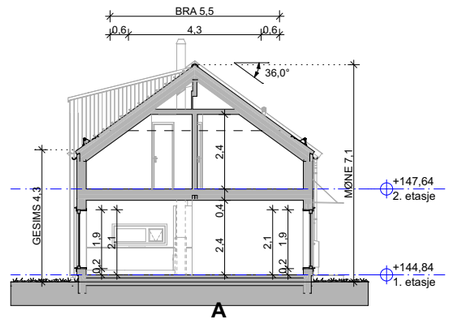
(4) Fasade Nord-Øst



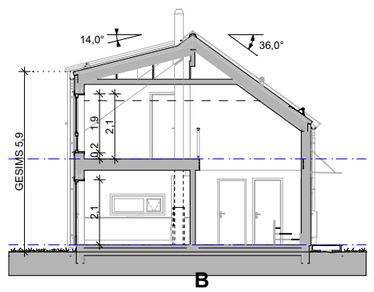


(1) Fasade Syd-Øst

1 BRA-i (Internt bruksareal)	
2. etasje	*62,6*
Hovedetasje	*79,8*
	142,4 m²
5 BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*69,8*
Hovedetasje	*91,7*
	161,5 m²
6 BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*91,7*
	91,7 m²
7 Grunnflate	
Hovedetasje	*89,6*
	89,6 m²



A



B

Eksisterende terreng

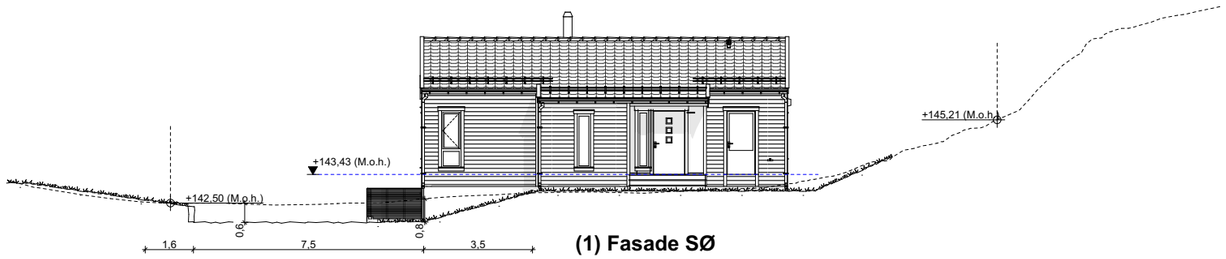
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

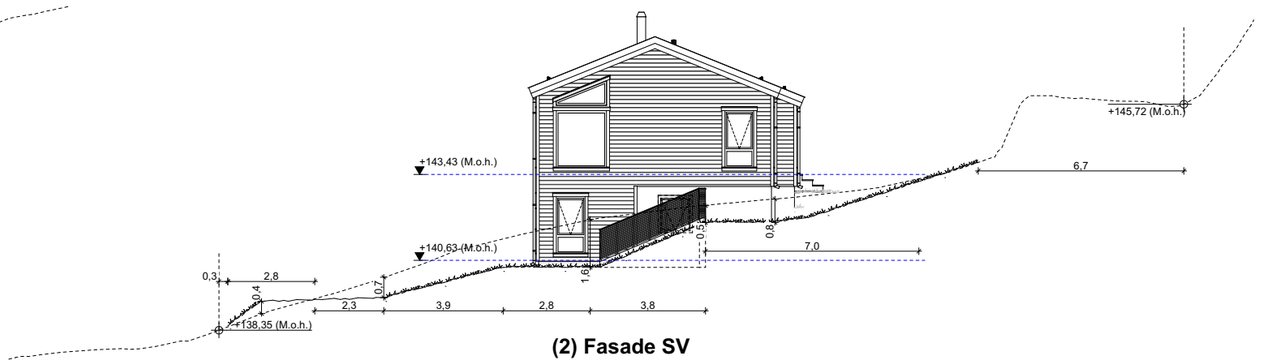
TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2026 Noomi A (S) - v1 - ARK - Rev.A - 31.01.2026	PUBLISERING TID 03.03.2026 - 09:16 SKALA 1:200 / FORMAT A3 / TEGN.-NR. 6	TILTAKSHAVER **Vossahus AS** BYGGEPLASS **Rollandsvegen, 5115 Ulset**	KOMMUNE **Bergen** Gnr./Bnr. **208/363** M.o.h. **+144,84 m**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2170140** BESKRIVELSE Noomi A (S) HUS 4	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	MV	03.03.2026
						F	Kontraktstegning	BS	MV	03.03.2026
						REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

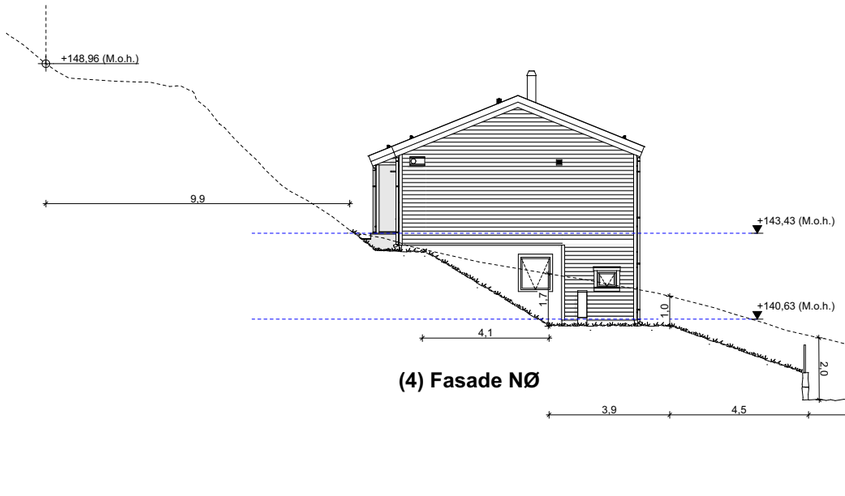
Fil Navn: **2170138 Nelly skrå (R) HUS 2 - Arkitekttegninger 02.03.2026.pln**



(1) Fasade SØ



(2) Fasade SV



(4) Fasade NØ

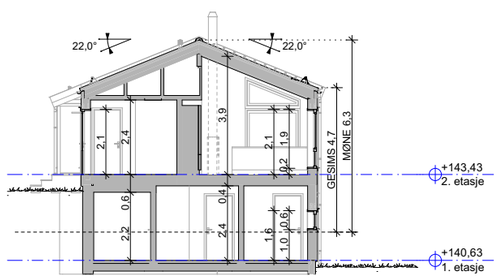


(3) Fasade NV

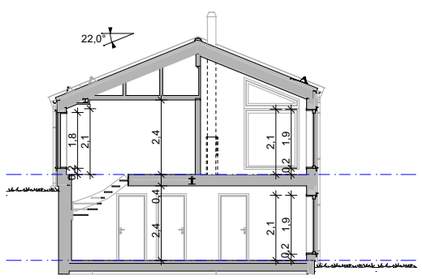
BRA (Bruksareal)	
Hovedetasje	*81,1*
Underetasje	*78,1*
	159,2 m²
BTA (Bruttoareal)	
Hovedetasje	*93,8*
Underetasje	*92,6*
	186,4 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*93,8*
	93,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*91,7*
	91,7 m²

Eksisterende terreng

Nytt terreng



A



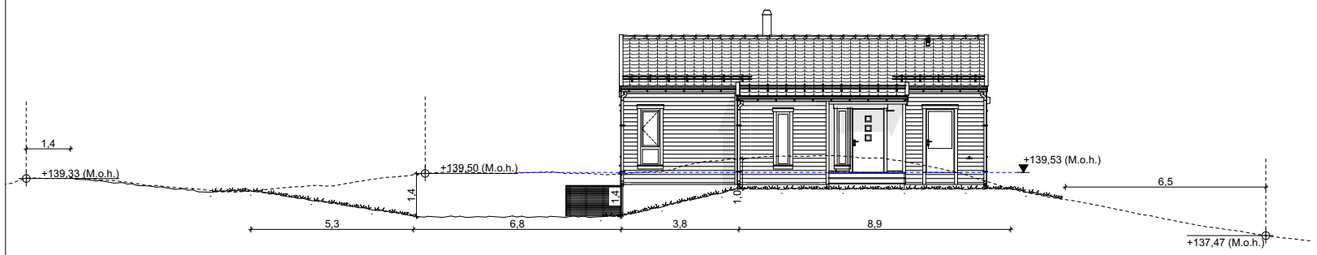
B

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

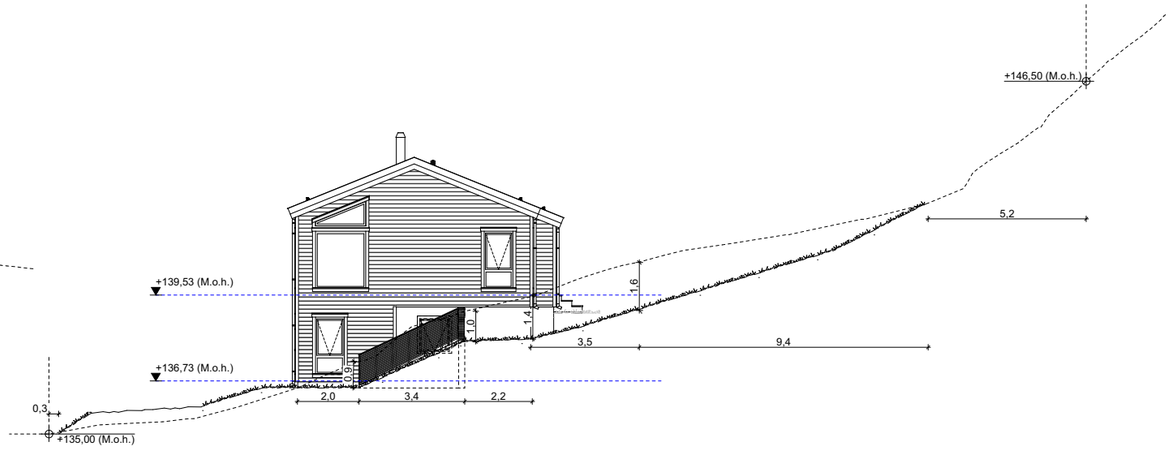
TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2024 Nelly Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	PUBLISERING TID 02.03.2026 - 15:14			TILTAKSHAVER **Vossahus AS** BYGGEPLASS **Rollandsvegen , 5115 Ulset**	KOMMUNE **Bergen** Gnr./Bnr **208/361**	M.o.h. **+140,63 m**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2170138** BESKRIVELSE Nelly skrå (R) HUS 2	abchus	H	**Reviderte byggemeldingstegninger**	BS	**MV**	**02.03.2026**
	SKALA 1:200	FORMAT A3	TEGN.-NR. 6						G	**Byggemeldingstegninger**	BS	**MV**	**23.10.2025**
									REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

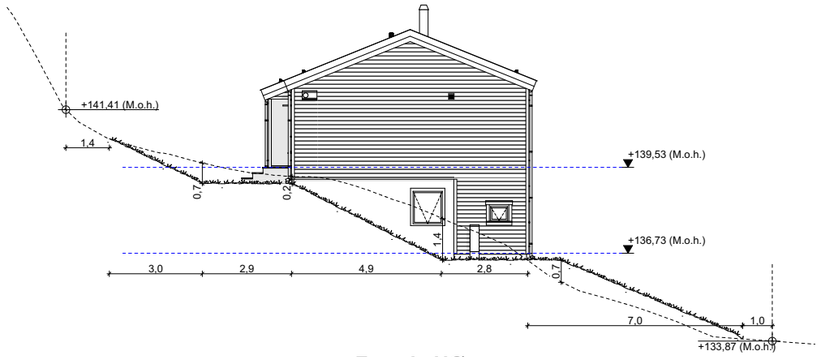
Fil Navn: **2170137 Nelly skrå (R) HUS 1 - Arkitekttegninger 02.03.2026.pln**



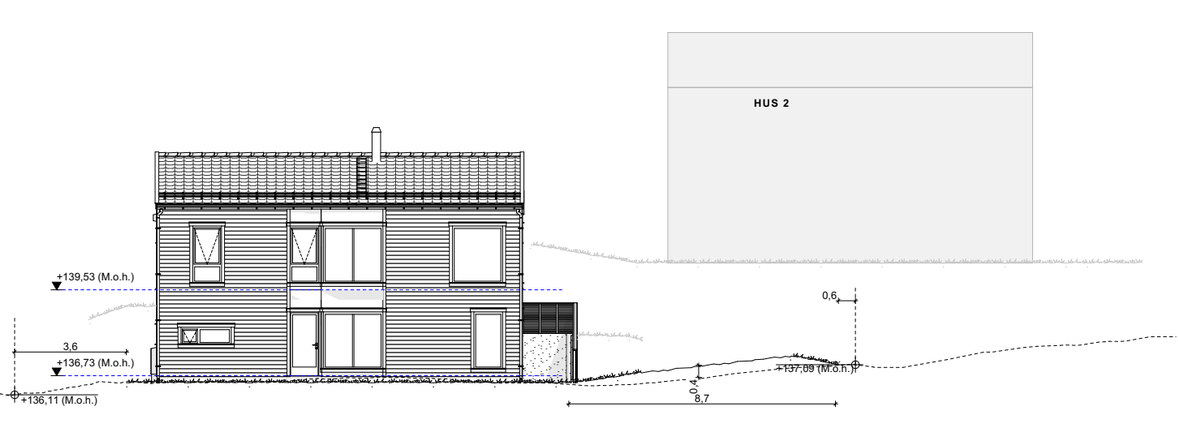
Fasade SØ



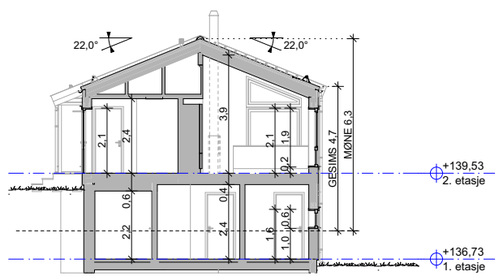
Fasade SV



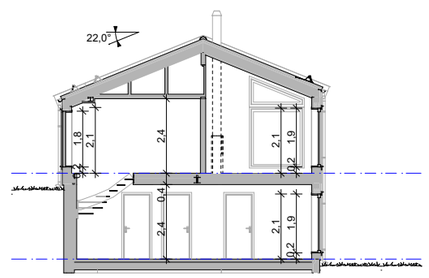
Fasade NØ



Fasade NV



A



B

BRA (Bruksareal)	
Hovedetasje	*81,1*
Underetasje	*78,1*
	159,2 m²
BTA (Bruttoareal)	
Hovedetasje	*93,8*
Underetasje	*92,6*
	186,4 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*93,8*
	93,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*91,7*
	91,7 m²

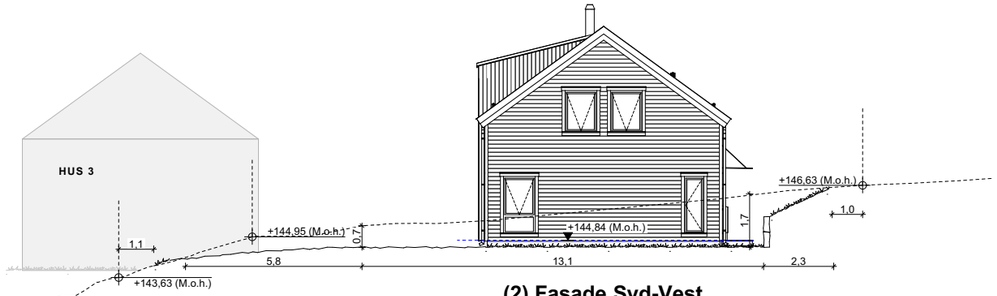
- - - - - - - - - - - - - - - - Eksisterende terreng

Nytt terreng

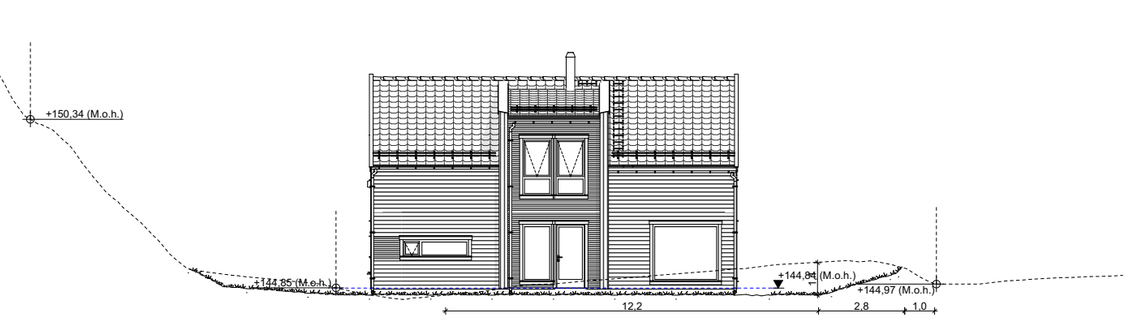
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2024 Nelly Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	PUBLISERING TID 02.03.2026 - 15:18 SKALA 1:200 / FORMAT A3 / TEGN.-NR. 8	TILTAKSHAVER **Vossahus AS** BYGGEPLASS **Rollandsvegen , 5115 Ulset**	KOMMUNE **Bergen** Gnr./Bnr. M.o.h. **208/360 +136,73 m**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2170137** BESKRIVELSE Nelly skrå (R) HUS 1	abchus	I	Revideterte byggemeldingstegninger	BS	MV	02.03.2026
						H	Byggemeldingstegninger	BS	MV	19.01.2026
						REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

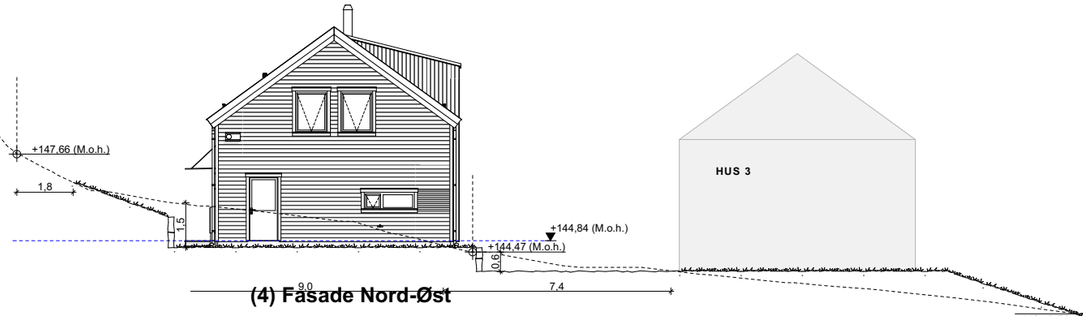
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



(2) Fasade Syd-Vest

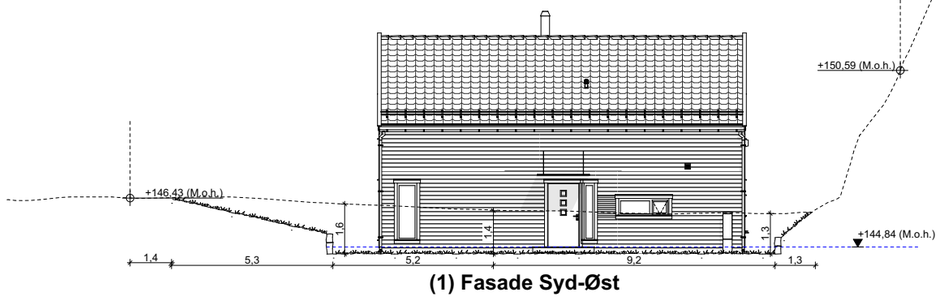


(3) Fasade Nord-Vest



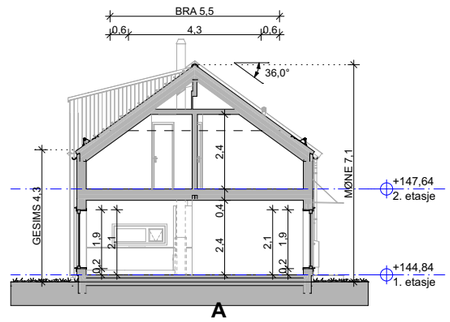
(4) Fasade Nord-Øst



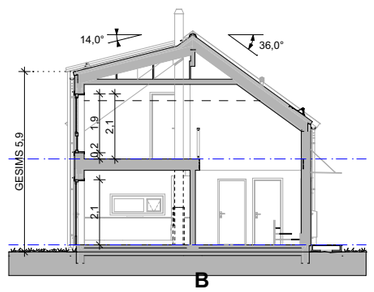


(1) Fasade Syd-Øst

1 BRA-i (Internt bruksareal)	
2. etasje	*62,6*
Hovedetasje	*79,8*
	142,4 m²
5 BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*69,8*
Hovedetasje	*91,7*
	161,5 m²
6 BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*91,7*
	91,7 m²
7 Grunnflate	
Hovedetasje	*89,6*
	89,6 m²



A



B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2026 Noomi A (S) - v1 - ARK - Rev.A - 31.01.2026	PUBLISERING TID 03.03.2026 - 09:16 SKALA 1:200 / FORMAT A3 / TEGN.-NR. 6	TILTAKSHAVER **Vossahus AS** BYGGEPLASS **Rollandsvegen, 5115 Ulset**	KOMMUNE **Bergen** Gnr./Bnr. **208/363** M.o.h. **+144,84 m**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2170140** BESKRIVELSE Noomi A (S) HUS 4	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	MV	03.03.2026
						F	Kontraktstegning	BS	MV	03.03.2026
						REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

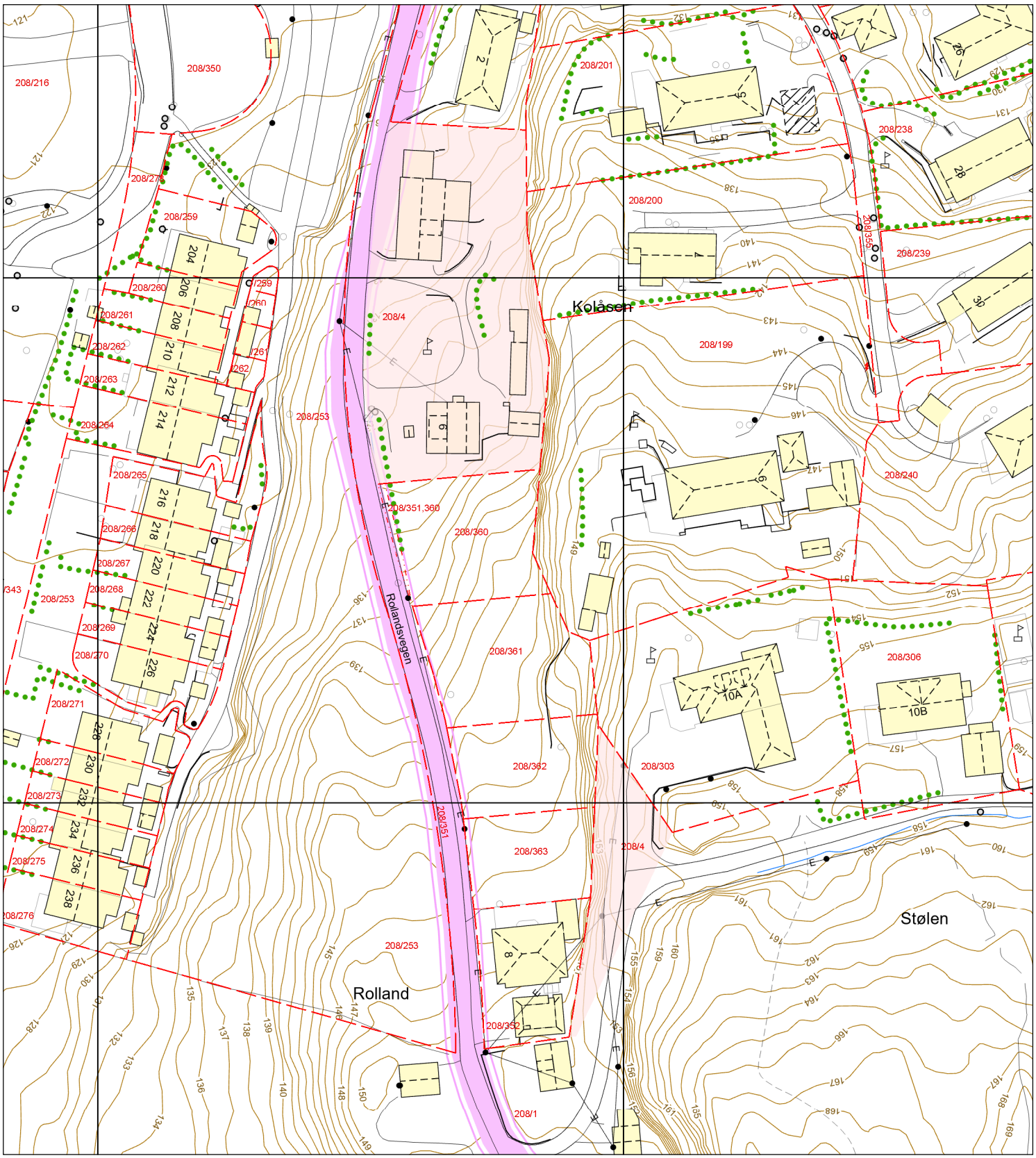
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/4/0/0
Adresse: Rollandsvegen 6, 5115 ULSET

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

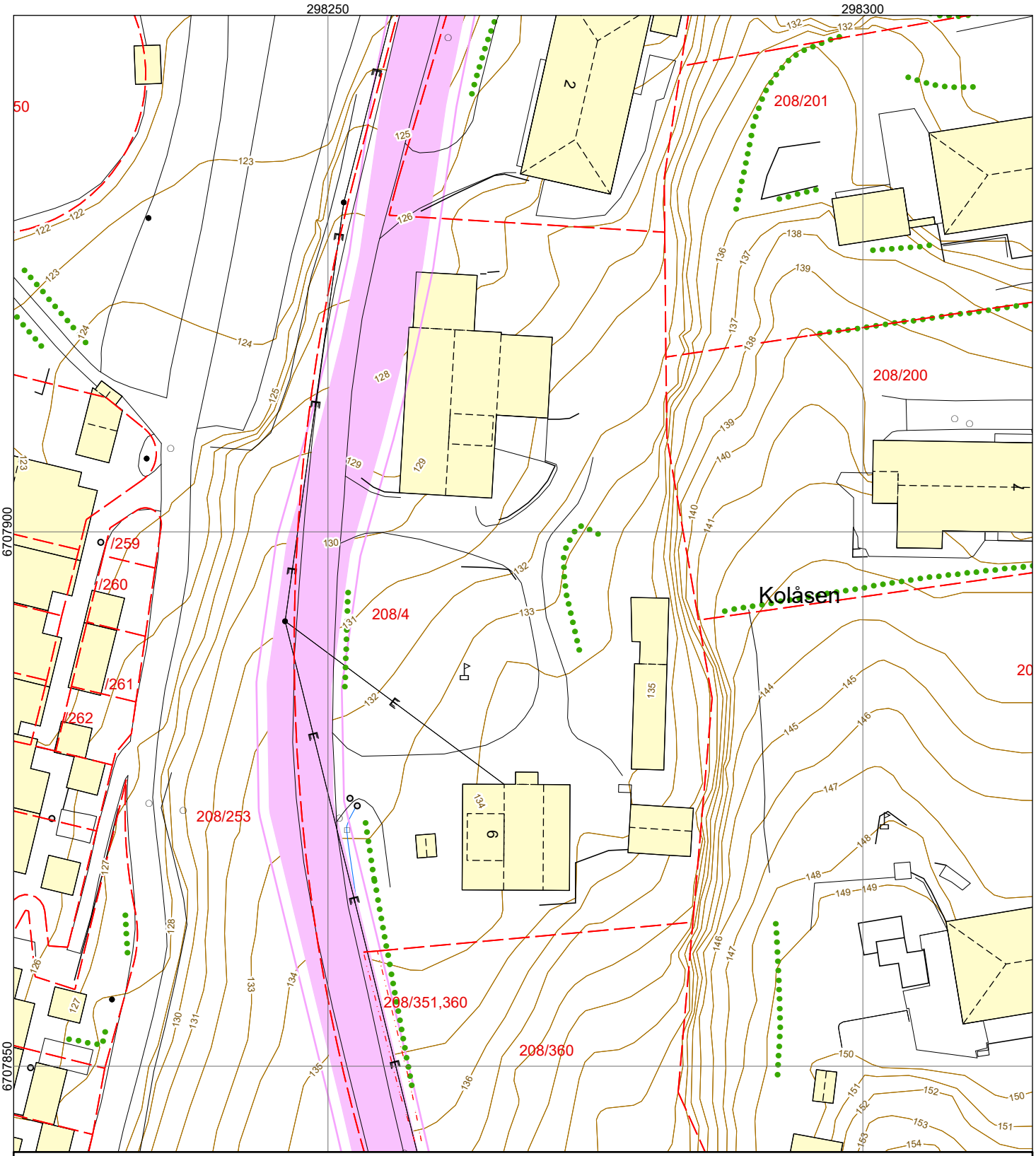
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/4/0/0
Adresse: Rollandsvegen 6

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/4/0/0
Utlistet 08. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261834110	Grunneiendom	0	Ja	2 103,7 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant	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
4560000	30	ÅSANE. GNR 208 DEL AV BNR 1, 4 MFL., ROLLAND SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.1977		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	11,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3685200	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS	3	-
4560100	30	ÅSANE. GNR 208 BNR 188, ROLLANDSLIA BARNEHAGE	3	200503846
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	4	-
71300000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 216, ROLLANDSLIA, BOFELLESSKAP	1	202311634

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/269	139690001-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.10.2024	202416833

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/4
Dato: 08.06.2026 Adresse: Rollandsvegen 6

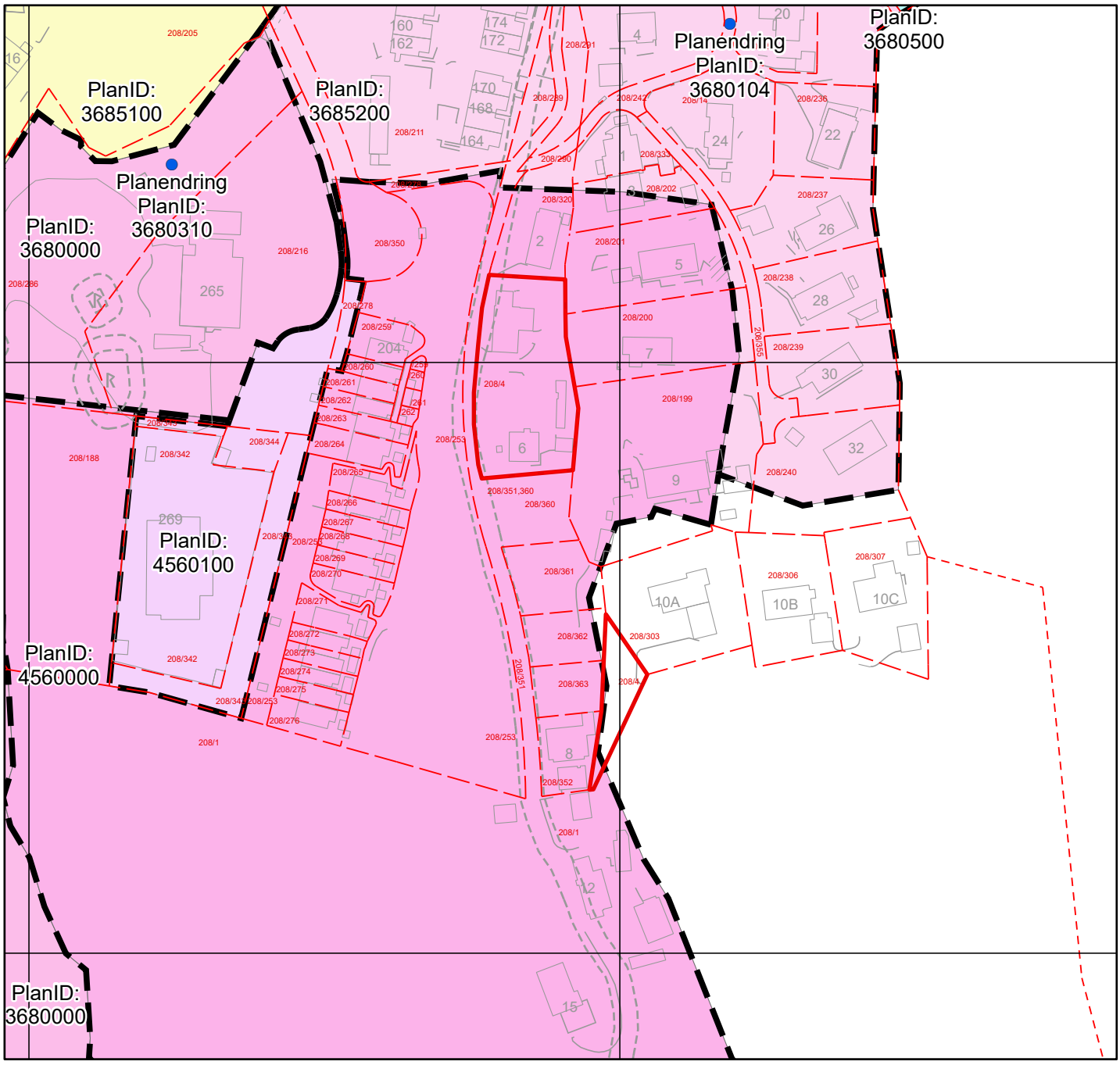
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4560000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

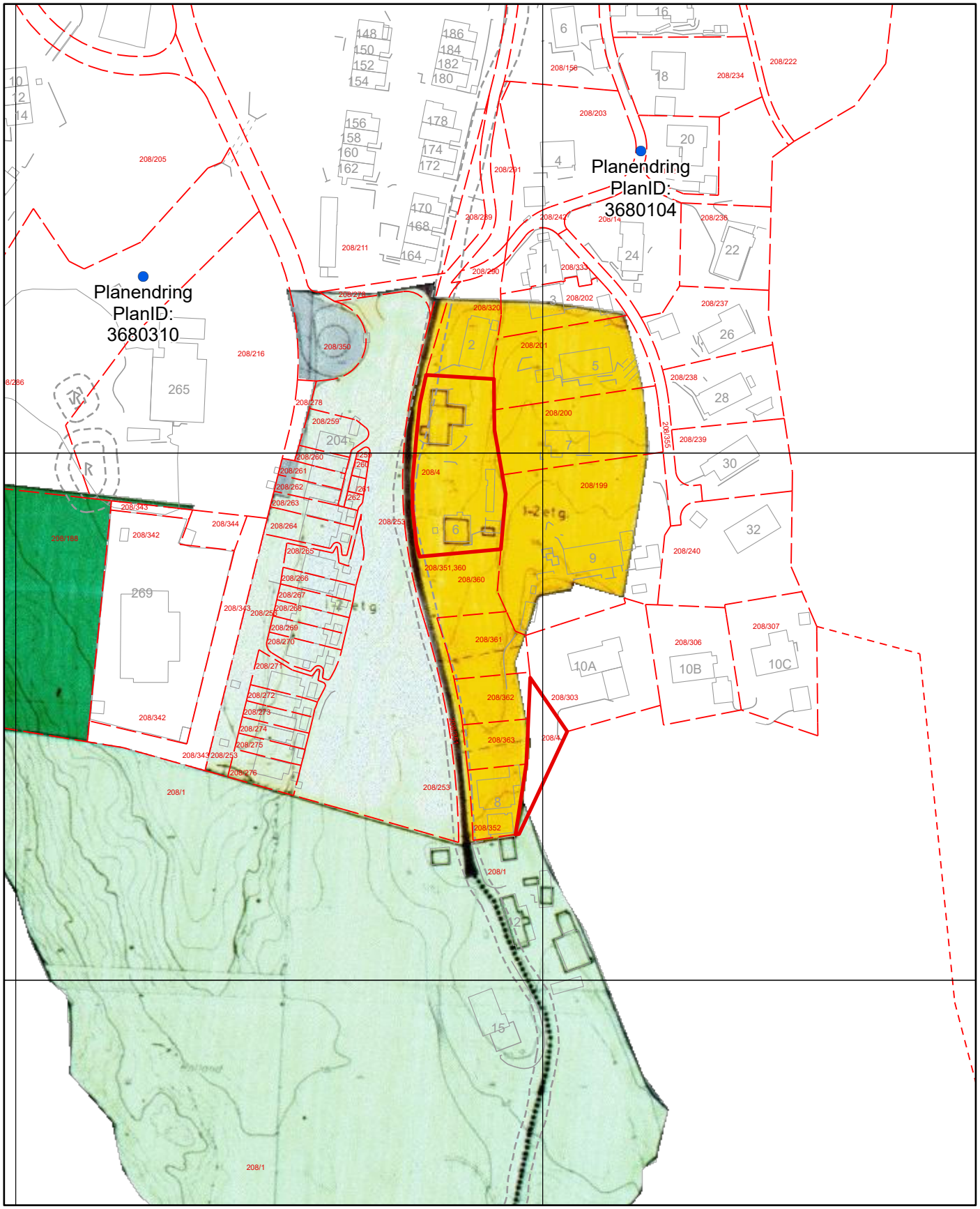
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/4
Dato: 08.06.2026 Adresse: Rollandsvegen 6

PlanID(er): 4560000

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

Eiendomsflate



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



R.5.456

Fylkesrådmannen ... fylke
12 OKT. 19..
Plan- og arealavdelingen

0 10 20 30 40 50 m

N

planens begr. linje
formålsgrense
reg. tomtegrense

Byggeområde
bolig. frittl. småhus
bolig-rekkehus 1-2etg.

Landbruksområde
jordbruk

Trafikkområde
off. gangvei
off. kjørevei

Friområde
turvei/park, lek

Andre bestemmelser
felles kjørevei
eks. bebyggelse

ÅSANE GNR. 108 Del av BNR. 1, 4, m. fl.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR „ROLLAND SØR"

Planl. n mh
Tegn. bkl
Dato 20-11-76

Mål: 1:1000

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Arkiv nr. R-S. 456
Tegn. nr.
Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 18. februar 1977 og 22. april 1977.

Kommuneplanens arealdel

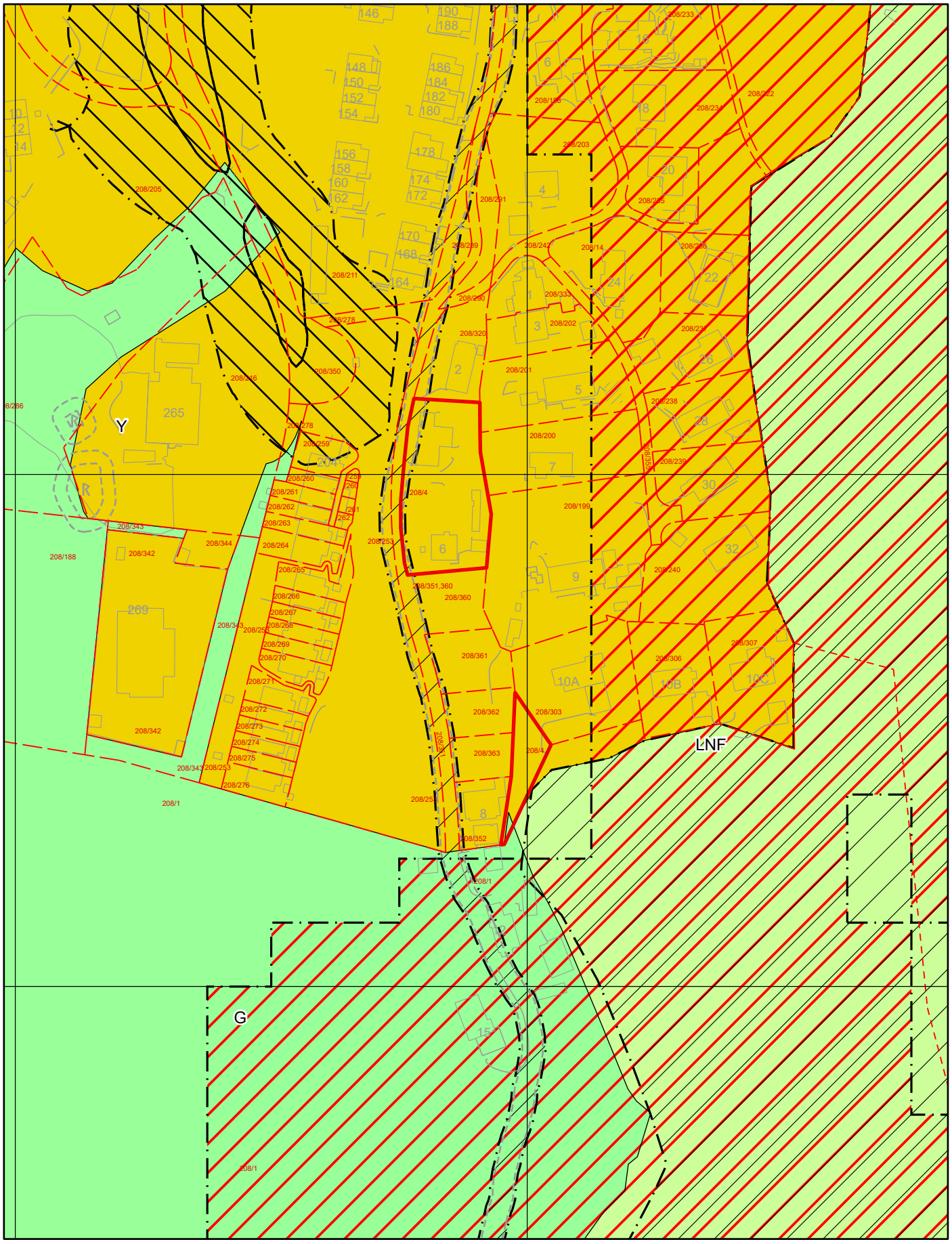
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/4
Adresse: Rollandsvegen 6

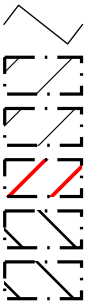
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Bergen 28 febr. 1983.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
06.02.85 00164
ANLEGGSSEKSJONEN

Byutviklingsseksjonen,
Bergen Rådhus.

Åsane gnr. 108 bnr. 1 , Rolland.

Det vises til delingssøknad dat. 27/9 - 1982 vedr. utskilling av tomt til Eivind Espelid fra min eiendom gnr. 108 bnr. 1 .

Vann og kloakkledning vil nå istedet bli ført over eiendommen gnr. 108 bnr.4 ,jfr. nedenforstående erklering fra Henrik Ulvesæter.

Rolland 28 febr. 1983
Andreas Rolland.
Andreas Rolland.

Undertegnede eier av gnr. 108 bnr. 4, Rolland gir Eivind Espelid rett til å føre vann og kloakkledning over min eiendom på anvist plass.

Rolland 28 febr. 1983
Henrik Ulveseter.
Henrik Ulvesæter.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
06.02.85 00164 -
ANLEGGSSEKSJONEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som eiere av gnr. 108 bnr. 4
i Bergen kommune, , har felles vann- og kloakk-
ledninger fra felles kum på eiendommen, gnr. 108 bnr.
og fram til offentlige vann- og kloakkledninger.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon
av fellesledningene med tilbehør.

Undertegnede som eier av gnr. 108 bnr. 4 gir herved
eier av gnr. 108 bnr. rett til å føre kloakkledning
fra og vannledning til sin eiendom over eiendommen gnr. 108
bnr. 4 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen
samme sted, når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning
etter skjønn.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune
ved Anleggsseksjonen.

Verdiansettelse kr.

Bergen, den 12 april 19 84

Henrik Alnes & Hon
eier av gnr. 108 bnr. 4

Lund Eyvind
eier av gnr. 108 bnr.

eier av gnr. bnr.

eier av gnr. bnr.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

TILLEGG TIL SALGSOPPGAVE / INFORMASJON OM TEKNISK INFRASTRUKTUR, RETTIGHETER OG FREMTIDIG UTVIKLING

Gnr. 208 bnr. 4, 360, 361, 362 og 363 – Bergen kommune

1. Bakgrunn og formål

Dette dokumentet er utarbeidet som et supplement til salgsoppgave, grunnboksinformasjon, tilstandsrapport, egenerklæring og øvrige vedlegg i forbindelse med salg av eiendommene gnr. 208 bnr. 4, 360, 361, 362 og 363 i Bergen kommune.

Formålet er å gi kjøper, selger, megler og fremtidige eiere tydelig informasjon om eksisterende og historiske forhold knyttet til:

- vann- og avløpsinfrastruktur (VA),
- tekniske traseer,
- tinglyste og historiske rettigheter,
- samt planlagt og fremtidig utvikling av området.

Dokumentet er ment å bidra til en trygg og forutsigbar handel i samsvar med:

- avhendingslova §§ 3-7, 3-8 og 3-10,
- eiendomsmeglingsloven § 6-7,
- og alminnelige prinsipper om lojal opplysningsplikt ved omsetning av fast eiendom.

2. Historiske VA-forhold

Det foreligger en historisk erklæring datert 28.02.1983 vedrørende føring av vann- og kloakkledning over daværende gnr. 108 bnr. 4 (nå gnr. 208 bnr. 4).

Erklæringen ble etablert i forbindelse med tidligere delingssøknad og privat VA-fremføring til tilstøtende eiendom. I erklæringen fremgår det at vann- og kloakkledning kunne føres over eiendommen «på anvist plass».

Selger opplyser at den historiske løsningen må sees i sammenheng med datidens private infrastrukturløsninger og muntlige avtaler mellom tidligere eiere i området.

Det gjøres oppmerksom på at den historiske erklæringen ikke gir generell eller ubegrenset disposisjonsrett over eiendommen, men gjelder fremføring av ledninger innenfor den til enhver tid anviste trase og i samsvar med formålet bak erklæringen.



3. Nyere utvikling og tekniske rettigheter

Eiendommen gnr. 208 bnr. 4 er senere utviklet og fradelt til blant annet:

- gnr. 208 bnr. 360,
- gnr. 208 bnr. 361,
- gnr. 208 bnr. 362,
- gnr. 208 bnr. 363.

Det er etablert og/eller tinglyst rettigheter knyttet til:

- adkomst,
- vann og avløp,
- grøfter,
- strøm,
- fiber og øvrig teknisk infrastruktur.

Det foreligger nyere tekniske planer, oppmålingsforretninger, VA-kart, erklæringer og offentlig behandling knyttet til fremtidig utvikling av området.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med:

- grunnboksutskrifter,
- tinglyste erklæringer,
- situasjonsplaner,
- VA-tegninger,
- matrikkelopplysninger,
- og øvrige vedlegg som følger handelen.

4. Fremtidig omlegging av VA og teknisk infrastruktur

Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at eksisterende private VA-ledninger, grøfter eller tekniske traseer i området kan bli:

- omlagt,
- flyttet,
- oppgradert,
- utskiftet,

- eller reetablert,

dersom dette er nødvendig som følge av:

- offentlig godkjente tekniske planer,
- etablering av ny infrastruktur,
- utvikling av tomtene,
- myndighetskrav,
- eller hensiktsmessig teknisk gjennomføring av prosjektet.

Eventuelle arbeider skal gjennomføres i samsvar med:

- gjeldende lovverk,
- offentlig godkjenning,
- og alminnelige prinsipper om forsvarlig drift og funksjon.

Berørte eiendommer skal etter eventuell omlegging fortsatt ha funksjonell vann- og avløpsløsning i samsvar med de rettigheter som til enhver tid gjelder.

5. Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper oppfordres særskilt til å gjennomgå:

- vedlagte erklæringer,
- historiske dokumenter,
- tilstandsrapport,
- egenerklæring,
- VA-planer,
- grunnboksinformasjon,
- og øvrige tekniske dokumenter.

Kjøper oppfordres videre til å innhente egne juridiske og tekniske vurderinger dersom kjøper finner dette nødvendig.

Det vises til kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10.



6. Selgers opplysninger og ansvarsbegrensning

Selger har så langt kjent gitt de opplysninger selger er kjent med om eiendommens historiske og eksisterende VA-forhold.

Selger kan ikke garantere for:

- muntlige avtaler mellom tidligere eiere,
- eldre private løsninger som ikke er tinglyst,
- eller historiske forhold som ligger utenfor selgers faktiske kunnskap.

Eiendommen selges for øvrig i samsvar med:

- salgsoppgave,
- vedlagte dokumenter,
- og avhendingslovas bestemmelser.

7. Vedlegg

Følgende dokumenter anses relevante for handelen:

- Historisk erklæring datert 28.02.1983 vedrørende vann- og kloakkledning
- Tinglyste erklæringer om vei, vann og avløp
- VA-kart og situasjonsplaner
- Oppmålingsforretninger og matrikkelopplysninger
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Øvrige tekniske og juridiske dokumenter fremlagt i salgsprosessen

Utarbeidet for bruk i salgsprosess og markedsføring av:
Gnr. 208 bnr. 4, 360, 361, 362 og 363
Bergen kommune.



Rekvirent iht følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
929407598
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 579256
23 MAI 2025
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING / AVTALE

Eiendommene gnr. 208, bnr. 360, 361, 362 og 363 i Bergen kommune (Tomtene) er skilt ut fra eiendommen gnr. 208, bnr. 4 i Bergen (Hovedeiendommen).

Hovedeiendommen gir herved rettigheter til Tomtene, og Tomtene gir hverandre tilsvarende gjensidige rettigheter, begge deler som beskrevet under:

Tomtene gis rett til å anlegge og bruke adkomstvei fra bnr. 363, over de øvrige Tomtene og frem til nærmeste eksisterende avkjørsel på Hovedeiendommen, slik at alle Tomtene kan benytte denne som adkomstvei fra Rollandsvegen og frem til den aktuelle Tomt. Adkomstveien skal etableres innenfor et område på 4 meter fra Tomtenes grense mot vest/Rollandsvegen og med naturlig trase over Hovedeiendommen frem til nærmeste avkjørsel.

Innenfor samme område (4 meters bredde fra tomtegrenser mot Rollandsvegen og frem til nærmeste avkjørsel på Hovedeiendommen) har Tomtene rett til å oppføre og ha liggende rør for vann og avløp, samt tekniske anlegg som strøm, internett, o.l. I tillegg har Tomtene rett til å anlegge rør og teknisk infrastruktur over Hovedeiendommen og frem til tilkobling på nytt vann og avløpsanlegg som skal etableres fra offentlig punkt og frem til Hovedeiendommen.

Hovedeiendommen skal kobles til vann og avløpsledningene vederlagsfritt. Dette gjelder også for inntil to nye boenheter på Hovedeiendommen.

Dersom ikke alle Tomtene bygges ut samtidig, skal eier av de Tomter som først bygges ut, kunne gjennomføre slike arbeider og kreve at de øvrige Tomtene betaler sin forholdsmessige andel allerede på tidspunktet kostnadene pådras. Før tiltaket igangsettes skal det utarbeides en kalkyle som forelegges de øvrige eierne av Tomtene, som har rett til å gi uttale til kalkylen. Med forholdsmessig andel menes her at Tomtene skal betale en fjerdedel hver av kostnadene fra og med bnr. 360 og frem til offentlig påkoblingspunkt for vann/avløp. Deretter betaler bnr. 361, 362 og 363 hver en tredjedel av kostnadene med ledninger over bnr. 361, før bnr. 362 og 363 hver betaler halvparten av kostnadene med ledninger over bnr. 362, før bnr. 363 betaler alle kostnader med ledninger over bnr. 363.

Det samme prinsippet gjelder ved anlegging av felles vei over Tomtene og frem til avkjørsel fra Hovedeiendommen, forutsatt at alle Tomtene skal benytte denne adkomstveien. Dersom det kun er enkelte Tomter som skal benyttes denne adkomstveien, skal kostnadene fordeles mellom disse.

Tomtene og Hovedeiendommen skal ha rett og plikt til å vedlikeholde veien, vann- og avløpsledningene, samt eventuelt teknisk anlegg. Kostnader for den enkelte Tomt og Hovedeiendommen til vedlikehold av veien og ledningene samt evt. tekniske anlegg, skal fordeles basert på den bruk de gjør av veien og ledningene, evt. det tekniske anlegget. Dette innebærer at kostnader til vedlikehold av den del av veien som alle benytter, skal fordeles likt basert på antall brukere, mens kostnader for deler av veien som kun benyttes av enkelte, skal fordeles forholdsmessig mellom disse. Det samme prinsippet gjelder for ledninger og tekniske anlegg.

Denne erklæringen skal tinglyses på Hovedeiendommen og Tomtene.

Bergen, 15. mai 2025

ULVESÆTER HENRIK (eier av Hovedeiendommen og Tomtene)
F.NR: (

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 579256
23 MAI 2025
STATENS KARTVERK

Erklæring om veirett

Gnr. 208, bnr. 4 gir gnr. 208, bnr. 360/361/362/363 veirett over gnr. 208, bnr. 4 og bruksrett i eksisterende vei/avkjørsel på bnr. 4 ihht. vedlagt skisse vist på side 2 i dette dokument.

Gnr. 208, bnr. 363 gis veirett over gnr. 208, bnr. 360/361/362 ihht. samme skisse. Tilsvarende gis gnr. 208, bnr. 362 veirett over gnr. 208, bnr. 360/361 og gnr. 208, bnr. 361 veirett over gnr. 208, bnr. 360.

Veirettshaver er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av veien som de selv er bruker av.

Denne rettigheten kan tinglyses på samtlige eiendommer nevnt i dette dokument.

Alle eiendommer i 4601 Bergen kommune.

***

Bergen 19.11.25

Personnummer Henrik Ulvesæther


E 296200
E 296300
N 6707850
N 6707800
Gbnr. 208/360 - 628,8 m²
Gbnr. 208/361 - 685,1 m²
Gbnr. 208/362 - 472,0 m²
Gbnr. 208/363 - 407,5 m²
Senter vei 12,5
12,5
P
Rollandsvegen

ERKLÆRING

Det ligger i dag en felles vannledning over eiendommen Rollandsvegen 6, gnr. 208, bnr. 4 i Bergen (Rollandsvegen 6). Ledningen er til felles bruk for eiendommen gnr. 208, bnr. 303, 306, 307 og 352 i Bergen. Det er tidligere gitt privat tillatelse til at ledningene kan gå over Rollandsvegen 6, jf blant annet erklæring 12. april 1984 og 28. februar 1983.

Eiendommen Rollandsvegen 6 gis med dette rett til å koble seg til vannledningen. Tilkoblingen kan enten være permanent eller midlertidig. Tilkoblingen gjelder for en boenhet.

Rollandsvegen 6 skal delta i felles vedlikehold av vannledningen i strekket fra påkobling til offentlig nett og frem til stikkledning for Rollandsvegen 6, så lenge Rollandsvegen 6 er tilkoblet den felles ledningen.

Dersom Rollandsvegen 6 velger å koble seg fra felles stikkledning, skal de øvrige sameierne/brukerne gis varsel om dette minimum en måned før arbeidene med frakobling starter. Ved slik frakobling skal Rollandsvegen 6 ikke ha plikt til å erstatte forestående vedlikehold. Ansvar som følge av offentlige pålegg knyttet til sin påkobling/frakobling, er Rollandsvegen 6 ansvarlig for.

Rollandsvegen 6 skal dekke alle kostnader ved sin tilkobling og eventuell frakobling fra ledningene.

Dersom det oppstår problemer med trykk eller andre ulemper som følge av Rollandsvegen 6 sin påkobling, er Rollandsvegen 6 forpliktet til å, på egen regning, foreta tiltak for å utbedre. Som i ytterste konsekvens kan innebære at Eiendommen må frakobles ledningene og plugge sin stikkledning.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 208, bnr. 4 i Bergen og kan tinglyses på eiendommen gnr. 208, bnr. 303, 306, 307 og 352 i Bergen.

Denne avtalen i 5 originale eksemplarer – ett til hver av partene.

Bergen, 11.03.24

Navn: H

Eiendom: Gnr 208, bnr 4 i Bergen

Fnr.

Navn: F

Eiendom: Gnr 208, bnr 303

Fnr.

Navn:

Eiendom: Gnr 208, bnr 306

Fnr.

Navn: A

Eiendom: Gnr 208, bnr 306

Fnr.

Navn: S

Eiendom: Gnr 208, bnr 307

Fnr.

Navn:

Eiendom: Gnr 208, bnr 307

Fnr.

Navn: S

Eiendom: Gnr 208, bnr 352

Fnr.

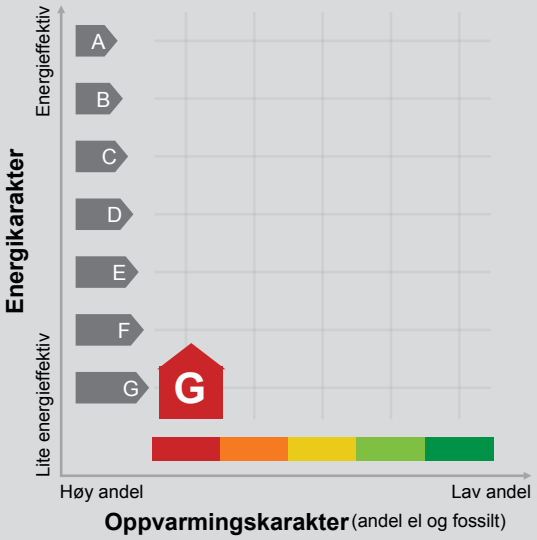
Navn: M

Eiendom: Gnr 208, bnr 352

Fnr.

ENERGIATTEST

Adresse	Rollandsvegen 6
Postnummer	5115
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9508201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9c473bb2-a1eb-40ac-b090-11728ab704f6
Dato	13.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rollandsvegen 6
Postnummer: 5115
Sted: ULSET
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 13.11.2023 13:55:15
Energimerkenummer: 9c473bb2-a1eb-40ac-b090-11728ab704f6

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 9508201

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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