

Gerhard Grans vei 29



Velkommen til

Gerhard Grans vei 29



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

Landås

Lys og innholdsrik 3-roms med innglasset altan på 17,6 m²! Sentralt og attraktivt beliggende, med nærhet til buss/bybane

Prisantydning	3 590 000,-
Fellesgjeld	164 272,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	3 768 110,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 829,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1959
Megler	Tage Myklebust Sande
Telefon	468 69 993
E-post	t.sande@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Gerhard Grans vei 29 - En innholdsrik 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Landås. Her bor du med nærhet til alt du trenger i hverdagen - kun en kort avstand til sentrum, Haukeland sykehus, HVL og flere av Bergens universiteter.

Høydepunkter:

- Koselig innglasset altan på 17,6m^2
- Tv/internett, varmtvann og sentralvarme inkl. i felleskost.
- Gulvvarme på bad, vaskerom, kjøkken og innglasset altan
- Flere boder, godt med oppbevaringsmuligheter!

Området:

- Kort vei til storbyen, men samtidig nære turområder
- Nært både buss og bybane
- 6-7 min gange til Rema 1000 og Pizzabakeren
- Kort vei til Haukeland sykehus og flere studiesteder

Innhold:

- Entré, gang, bad, vaskerom, 2 boder, stue, kjøkken og 2 soverom
- Ekstern kott og bod

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	2 kvm
BRA-b:	18 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, gang, bad, vaskerom, 2 boder, stue, kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Kott fra felles luftebalkong på 0,8 m² og bod fra altan på 0,8 m².
BRA-b: 18 kvm. Innglasset altan på 17,6 m².
Total BRA: 94 kvm.

IMOTIV.NO

Gerhard Grans vei 29



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























LG


tøm beholder
antikrøll tørs ferdig
skåntørt
stryketørt
tørking
Strykefrim
meget tørt
skåntørt
strykefrim
Kok-/kokt
ekstra tørt
skåntørt plus
skåntørt
strykefrim
Tid
30 min varm
20 min luftfrig






















1 Bergen sentrum
225




TEN SENTER
mani
sport 1
BERGEN OPTIKK AS
APOTEK 1
NARVESEN
Hobby
213

Informasjon

Gerhard Grans vei 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0206/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Adrian Boge

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
164 272,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 754 272,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 768 110,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 777 410,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, gang, bad, vaskerom, 2 boder, stue, kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Kott fra felles luftebalkong på 0,8 m^2 og bod fra altan på 0,8 m^2.
BRA-b: 18 kvm. Innglasset altan på 17,6 m^2.
Total BRA: 94 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Solforhold

Selger opplyser om ettermiddagssol på altan rundt. 16:00-21:00, midtsommers.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 3 etasje og inneholder:
- Entré, gang, bad, vaskerom, 2 boder, stue, kjøkken og 2 soverom.
- I tillegg til ekstern kott og bod.

Parkering

Boliglaget har for utleie 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser som fordeles etter venteliste. Søknad sendes til styret.

For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Byttet ut komfyr.

2024:
- Byttet ut toalett.

2021:
- Installerte ny hovedpumpe i varmeanlegget, utskifting av varmtvannsberedere og varmevekslere. (Borettslaget)

2019:
- Installerte nytt fiberanlegg og nye dreneringsrør i myren. (Borettslaget)

2018:
- Nye utvendige varmtvannsrør (borettslaget)

2016:
- Litt ymse på bad, står i egenerklæring. (Comfort Landås)

2006-2007:
- Utvidelse og innglassing av balkong (BALCO AB)
- Varmekabler på altan (Bergen elektro team AS)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn: Comfort Landås
- Dato utført: 12.05.2016
- Arbeid utført: - Demontering og bortkjøring av badekar og badekarsvegg - Fremlegg av nye forkrommede vannledninger fra eksisterende uttak. - Fremlegg av nytt avløpsrør - Montering og tilkobling av nytt kabinett - Montering av

blandebatteri - Reparasjon av kjøkkenavløp.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Det ble gjennomført utvidelse og innglassing av balkonger i 2006-2007. Arbeidet ble utført av BALCO AB.
- Legging av varmekabel på altan i 2006. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Team AS.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- 2021: Borettslaget installerte ny hovedpumpe på varmeanlegget, utskiftning av varmtvannsberedere og varmevekslere.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- 2019: Borettslaget installerte nytt fiberanlegg og nye dreneringsrør i myren.
- 2018: Borettslaget installerte nye utvendige varmtvannsrør.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Periodisk tilsyn av det elektriske anlegget utført i 2009.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Oppgitt i salgsoppgave i 2023.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong-/trekonstruksjoner med plater i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder.
- Elektrisk grunnet det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Vannbåren varme grunnet alder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Bad/vaskerom grunnet kombinasjon av alder, svak fuktsikring og ikke godkjent løsning for lekkasjevann.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral grunnet felles del av anlegg er ikke kontrollert.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Sentralvarme med radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, vaskerom, kjøkken og innglasset altan.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 4 036 kWh i 2024. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 829,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, drift og vedlikeholdskostnader, balkong/fasade, varmtvann, sentralvarme,og grunnpakke TV/internett.

Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 884 754,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 539 015,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandør er Altibox fra BergenFiber.

Det er fiber til boligen.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Mannsverk Boliglag AS ble etablert på slutten av femtitallet og totalt ble det bygget 588 leiligheter. Etter dagens målestokk er det et stort boliglag. Basert på et forsiktig anslag, bor det mellom 1000 - 1500 mennesker i boliglaget.

Leilighetene er fordelt på en høyblokk og 10 lavblokker. Fra 2005-2007 har boliglaget gjennomgått en fullstendig fasaderehabilitering med blant annet innglasset balkonger. Alle trappeoppganger og fellesrom blir rengjort av eget firma. Boliglaget har driftskontor med sekretær og vaktmester.

Styret har som overordnet mål å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø, slik at beboerne kan føle trivsel og trygghet i sin tilværelse. For de yngste kan de tilby gode og fremfor alt trygge lekeområde både sommer og vinter, godt skjermet fra biltrafikk.

Sjekk ut Mannsverk Boliglag sin nettside for mer informasjon: https://mannsverk-boliglag.no/

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 164 272,-pr. 12.06.2025

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr 92 914 949,- fordelt på enhetene, og lånevilkårene er:

DnB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats per 12.06.2025: 5.54% pa.

Andel av saldo: kr 65 204,-
Siste termin: 30.09.2057

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 12.05.2025: 4.6% pa.
Andel av saldo: kr : 62 627,-
Siste termin: 31.12.2036

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 12.06.2025: 4.6% pa.
Andel av saldo: 36 441,-
Siste termin: 30.06.2036

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde i 2024 et negativt resultat på kr. 573 412 grunnet høyere lønn og personalkostnader, driftskostnader og vedlikeholdskostnader enn planlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldene vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Hundehold må godkjennes i oppgangen og av boligselskapet styre. Kattehold er tillatt med krav til ID-merking og kastrering, begge kjønn. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP0000943306

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 48 704 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for aksjelaget. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, grøntareal og beplantning.

At tomten er fellesareal innebærer at aksjelaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gerhard Grans vei 29 ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert og populært aksjelag på Landås. Landås er et svært ettertraktet boligområde, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Herfra har du kort vei til Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser. Høyskolen på Vestlandet og Universitetet i Bergen ligger ikke lange veien fra leiligheten, i tillegg til flere skoler og barnehager.

Det er godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Rema 1000 Nattland ligger bare noen få minutters gagne fra leiligheten. Landåstorget ligger også innenfor kort avstand. Her finner man blant annet butikk, tannlege og spisesteder. Det er også gangavstand til Sletten senter, som kan tilby et større utvalg butikker og spisesteder. Trenger man søndagsåpen butikk har man Rema 1000 på Wergeland. Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet, med kort vei til blant annet Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet.

Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
Utsikten til parken, spillkvelder i vinterhagen, kort avstand til alt, kaffe og bolle på Eltekroken (Mannsverk 4), treningssenter rett ved leiligheten.
Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Her er det mye turmuligheter. Ulriken, Landåsfjellet, Nattlandsfjellet, korte kveldsturer gjennom parken .

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
Bolstad busstopp 4 min, Slettebakken bybanestopp 8 min.

Hvordan er nabolaget?
Nabolaget er trygt og rolig. Her bor det både småbarnsfamilier, unge nyetablerte par og pensjonister. Aksjelaget har flere sosiale sammenkomster som passer for alle.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det foreligger innflyttingstillatelse, datert 26.02.1960. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det

gjennomføres tiltak på eiendommen. Det er uvisst hvilke tiltak som måtte gjennomføres, om disse er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig til privat.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Årstad. Paddemyren, datert 05.03.1954. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71490000 - Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen - berøringsgrad 3,5%. Saksnr.: 202312925. Forslaget omhandler etablering av oppgradert sykkelanlegg og kollektivfelt i nordre del av Nattlandsveien. Strekningen er ulykkesutsett i dag, og det er behov for å endre/oppgradere sykkelløsningen og å forbedre for kollektivtrafikken på strekningen. Det er mye gangtrafikk på tvers, og prosjektet er et felles prosjekt for å oppgradere tilbudet til gående, syklende, kollektivreisende og forbedre trafikktryggheten i området.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Landås - berøringsgrad 100%
- Stille områder, grønn sone - berøringsgrad 26,5%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 2,8%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 3%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 17,2%
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 7,7%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 11170000 - Årstad. Gerhard Grans vei 33X, friareal. Saksnr.: 202412318. Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler.
- Planid: 65510000 - Årstad. Gnr 160 bnr 694 mfl., Kristofer Jansons vei. Saksnr.: 202221827. Hensikten med planforslaget er å planlegge for et nytt boligbygg med 8 boenheter, tilhørende parkeringsanlegg og uteoppholdsarealer. Leilighetene spenner fra 90m² til 120m² over 3 etasjer med underliggende parkeringsetasje, delvis under bakken. Parkeringsgarasjen har direkte adkomst fra Kristofer Jansons vei på kote + 69.00.
- Planid: 66340000 - Årstad. Gnr 160 bnr 184 mfl., områdereguleringsplan Slettebakken. Saksnr.: 202220540. Hovedgrepet er basert på en visjon om idrettsbyen, med kompakt byutvikling til idrettsformål. Planforslaget legger til

rette for videreutvikling av eksisterende haller i nord, og en stor ny felleshall for flere idretter i sør ved Slettebakken bybaneholdeplass og Fysak. I sum vil plangrepet imøtekomme framtidens behov for fleksibel idrettsbruk, og ikke minst en fleksibel tidsmessig gjennomføring av tiltakene, som for eksempel etappevis utbygging.
- Planid: 71280000 - Årstad. Gnr 160 bnr 750 mfl., Wiers-Jenssens vei. Saksnr.: 202228262. Hensikten med planen er å utbedre forholdene til myke trafikanter på strekningen gjennom Wiers-Jenssens vei ved Sletten senter i Årstad bydel. Wiers-Jenssens vei er valgt for blant annet å skape en ensartet og gjenkjennelig sammenheng mellom dagens sykkelvei i Nattlandsveien og i Hagerups vei, via Vilhelm Bjerknes vei. Planarbeidet vil være i tråd med hovedmålet i Miljøløftets sykkelstrategi. I forbindelse med planarbeidet vil det ses på optimalisering av løsninger for å legge til rette for gående og syklende. Det er gjort en overordnet trafikkanalyse av området som viser de trafikale konsekvensene av ulike tiltak i Wiers-Jenssens vei. Anbefalt løsning fra denne analysen er enveiskjøring vestover på deler av Wiers-Jenssens vei, sykling i blandet trafikk ned i retning Sletten senter og sykling i ensidig sykkelfelt mot stigning. Anbefalingen vil ligge til grunn for planarbeidet, og detaljene vil avklares gjennom prosessen. Høyresvingfelt fra Hagerups til Nattlandsveien er blant de aktuelle problemstillingene som skal avklares gjennom planprosessen. Planområdet inkluderer derfor krysset og gir muligheter for bedre kryssløsning.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 160/477 - Nattlandsveien 111B - bruksendring bolig. Saksnr.: 202219205.
- 160/694 - Kristofer Jansons vei 58 - stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer. Saksnr.: 202226662.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/160/797:
22.10.1959 - Dokumentnr: 8807 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,112
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

22.10.1959 - Dokumentnr: 8807 - Bestemmelse om gjerde
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

22.10.1959 - Dokumentnr: 8807 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,112
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

08.02.1961 - Dokumentnr: 1038 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. daghjems-
bygning

02.06.1961 - Dokumentnr: 4254 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur

05.10.1962 - Dokumentnr: 7293 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skomaker-
verksted

20.03.1958 - Dokumentnr: 3168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:473
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 160, BNR. 974 OG 975

22.04.1960 - Dokumentnr: 3571 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:799

01.01.2020 - Dokumentnr: 1664740 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:797

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at avløpsrør fra sluk til stamme i gulv skal evalueres og arbeid med fornying vil starte når der foreligger en plan for utbedring.

Vi gjør oppmerksom på at man må være medlem i Vestbo for å kunne eie en andel i laget. Medlemskap kan opprettes etter budaksept, men før overtakelse.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 2 875,-
Transportgebyr for aksjer (selger) kr. 6 570,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-
Vestbo - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 104,-

Samlet skal selger betale kr. 144 474,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juni 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46869993

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Gerhard Grans vei 29

Gerhard Grans vei 29

Nabolaget Mannsverk - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	**10 min** 0.8 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10... 99 elever, 4 klasser	**17 min** 1.4 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	**18 min** 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	**5 min** 2.3 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	**7 min** 3.1 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
NTG Brann Stadion	**5 min**

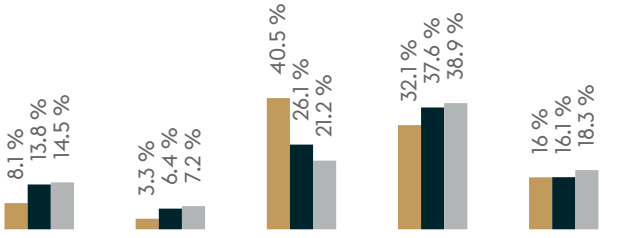
Offentlig transport

Gerhard Grans vei Linje 84	**2 min** 0.2 km
Sletten Linje 1	**11 min** 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**12 min** 5.8 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	**4 min** 0.3 km
Slettebakken Menighets barneha... 23 barn	**9 min** 0.7 km
Kidsa Slettebakken (1-5 år) 57 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mannsverk	1 564	1 037
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Bybane

Sport

Gerhard Gransvei ballbinge	2 min
Mannsverkbanen	2 min
MOVA Landås	3 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

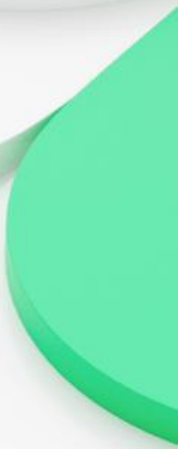


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Gerhard Grans vei 29
5094 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1959
BRA: 94 m^2
BRA-i: 74 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	4	1	1

Supertakst
GNR: 160 BNR: 797
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Gerhard Grans vei 29
5094 Bergen

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/32923

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering

Badet har ikke sluk i gulv. Bruksvann ledes gjennom vegg og til sluk på vaskerommet. Disse rommene vurderes derfor under ett.

Løsningen til badet og vaskerommet, med felles sluk, er ikke i tråd med dagens regelverk for våtrom og disse rommene tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom.

Bad inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Servant
- Dusjkabinett

Vaskerom inneholder:
- Skapinnredning
- Opplegg for vaskemaskin

Støpejernsluk på vaskerom uten synlig klemring ellers membran.
TG 3 settes i kombinasjon med alder, svak fuktsikring og ikke godkjent løsning for lekkasjevann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av hhv bad og vaskerom.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.6.2025	**27.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bergen Kommune**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Mannsverk Boliglag AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Aksjeeier: Adrian Boge**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	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:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gerhard Grans vei 29, 5094 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**797**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1959** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong-/trekonstruksjoner med plater i fasade. Vinduer med isolerglass.
Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad, vaskerom og kjøkken. Laminat i øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Sentralvarme med radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, vaskerom, kjøkken og innglasset altan.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + punktavtrekk fra kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006-	Utvidelse og innglassing av balkonger.	Nei

2007

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	94	74	2	18	0
Totalt m²	**94**	**74**	**2**	**18**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	94	68	26	- Entré: 5,2 m² - Bad: 3,2 m² - Kjøkken: 9,0 m² - Vaskerom: 3,1 m² - Gang: 1,1 m² - Soverom 1: 11,3 m² - Stue: 23,0 m² - Soverom 2: 10,6 m² Takhøyde stue: 2,56m 1,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	Internt areal: - Bod 1: 1,3 m² - Bod 2: 3,7 m² - Innglasset altan: 17,6 m² Eksternt areal: - Kott fra felles luftbalkong: 0,8 m² - Bod fra altan: 0,8 m²
Totalt m²	**94**	**68**	**26**		

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.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset altan på 17,6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i pvc karmer. Entrédør med brannklasse EI30	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altandør datert 2010. Ett stuevindu datert 1985. Øvrige vinduer er ikke datert.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer. Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere sikringer (ukjent alder - antatt oppgradert nyere tid)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet har ikke sluk i gulv. Bruksvann ledes gjennom vegg og til sluk på vaskerommet. Disse rommene vurderes derfor under ett.

Løsningen til badet og vaskerommet, med felles sluk, er ikke i tråd med dagens regelverk for våtrom og disse rommene tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom.

Bad inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Servant
- Dusjkabinett

Vaskerom inneholder:
- Skapinnredning
- Opplegg for vaskemaskin

Støpejernsluk på vaskerom uten synlig klemring ellers membran.
TG 3 settes i kombinasjon med alder, svak fuktsikring og ikke godkjent løsning for lekkasjevann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av hhv bad og vaskerom.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Boge, Adrian	9578-5993-4-4296292	2025-06-16 21:08:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
19-0206/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gerhard Grans vei 29, 5094 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Adrian Boge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000943306
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Comfort Landås Dato utført: 12.05.2016 Arbeid utført: - Demontering og bortkjøring av badekar og badekarsvegg - Fremlegg av nye forkrommede vannledninger fra eksisterende uttak. - Fremlegg av nytt avløpsrør - Montering og tilkobling av nytt kabinett - Montering av blandebatteri - Reperasjon av kjøkkenavløp

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført utvidelse og innglassing av balkonger i 2006-2007. Arbeidet ble utført av BALCO AB. Legging av varmekabel på altan i 2006. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Team AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2021: Borretslaget installerte ny hovedpumpe på varmeanlegget, utskiftning av varmtvannsberedere og varmevekslere

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Borettslaget installerte nytt fiberanlegg og nye dreneringsrør i myren 2018: Borettslaget installerte nye utvendige varmtvannsrør

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: - Periodisk tilsyn av det elektriske anlegget utført i 2009.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave i 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0206/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Boge, Adrian	**2025-06-16**

Identifikasjon

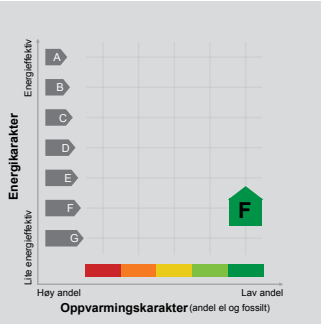
bankID Boge, Adrian

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gerhard Grans vei 29
Postnummer	5094
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	797
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139749642
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-140258
Dato	25.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer
- 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Opplysninger fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.juni 1957, sist endret den 6. juni 2007 og 9. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Mannsverk Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å forestå drift, og skaffe aksjonærene bolig ved å erverve, forestå oppføring av boligbygg og gi bruksrett til egen bolig i slike bygg til aksjonærene.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når det skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

(2) Boliglaget skal ha forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjonærer

2-1 Aksjekapital
(1) Selskapets aksjekapital er kr. 100.548,- fordelt på 588 aksjer
a kr. 171,- fullt innbetalt og pålydende på navn.

Aksjene kan bare pantsettes sammen med partialobligasjonen som er knyttet til en bestemt bolig i eiendommen.

(2) Bare andelseiere i Vestlandske Boligbyggelag og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i boliglaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

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

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av boliglagets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boliglaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonærene overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boliglaget.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Aksjonærer som eier leilighet med terrasse og levegger er ansvarlig for å holde disse vedlike etter regler fastsatt av styret, og eventuelt gjøre utskiftninger ved behov. Der to leiligheter deler levegg, plikter man å vedlikeholde denne i fellesskap.

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

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

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

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

(7) Boliglaget og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf boliglagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

4-2 Boliglagets vedlikeholdsplikt
(1) Boliglaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

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

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

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

(5) Aksjonær kan kreve erstatning for tap som følge av at boliglaget ikke oppfyller pliktene sine, jf boliglagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boliglaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misliholder sine plikter, kan boliglaget pålegge vedkommende å selge aksjen, jf boliglagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Boliglaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Boliglagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Boliglaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Vedtaket må være enstemmig når bare 3 styremedlemmer er til stede.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i boliglaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst en uke.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det i henhold til aksjeloven §5-11.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjeeiere samtykker.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller laget.

10. Andre komiteer

Generalforsamlingen oppnevner valgkomite som består av 3 medlemmer.
Styret har rett til å oppnevne ett av medlemmene.Valget skjer for 2 år om gangen.
Valgkomiteen velger selv sin leder.

Andre komiteer kan nedsettes av generalforsamlingen for å løse bestemte oppgaver etter at styrets uttalelse er innhentet.

Styret har rett til innsyn i disse komiteer sin virksomhet.
Beretningen om komiteens virksomhet avgis til generalforsamlingen.

11. Vedtektsendringer og forholdet til burettsloven og aksjeloven

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i boliglagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen og krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til burettsloven og aksjeloven
Selskapet skal ikke ha daglig leder og skal ikke registreres i et verdipapirregister.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39, §§1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i §13-5 og lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr 44.

INFORMASJON
FOR
MANNSVERK BOLIGLAG AS

INNHOLDSFORTEGNELSE:

- Velkommen fra styret
- Generell informasjon
- Ordensregler
- Regler for hundehold
- Vedtekter

VELKOMMEN TIL MANNSVERK BOLIGLAG AS

På vegne av beboerne vil styret få ønske deg hjertelig velkommen til boliglaget. Mannsverk Boliglag AS ble etablert på slutten av 1950-tallet og totalt ble det bygget 588 leiligheter. Ut fra dagens målestokk er det et stort boliglag. Basert på et forsiktig anslag, bor det i størrelsesorden 1 000 – 1 500 mennesker i boliglaget.

Styret har som overordnet mål å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø slik at beboerne kan føle trivsel og trygghet i sin tilværelse.
For de yngste kan vi tilby trygge og gode lekeområder, såvel sommer som vinter, godt skjermet fra biltrafikk.

For å kunne skape et trygt og godt bomiljø i et fellesskap med mange mennesker med forskjellige interesser, bakgrunn, alderssammensetning osv. må vi ha noen «kjøreregler» for at bomiljø og trivsel kan bli slik som vi ønsker det.

I dette heftet finner du slike «kjøreregler» og annen nyttig informasjon.

Vi håper at du tar deg tid til å bla gjennom dette heftet og at du tar godt vare på det.

Vi ønsker deg lykke til og håper at du/dere vil trives sammen med oss her på Mannsverk!

Med vennlig hilsen

styret

GENERELL INFORMASJON

1. MANNSVERK BOLIGLAG AS
Mannsverk boliglag AS omfatter 11 blokker, varmesentral og butikksenter.
En av blokkene er en 13 etasjers høyblokk, mens de øvrige er lavblokker på 4 etasjer. Høyblokken har 108 leiligheter, mens lavblokkene har tilsammen 480 leiligheter.

2. BUTIKKER OG SERVICETILBUD
I nærmiljøet finnes treningsenter, skjønnhetssalong, systue, restaurant, hudpleiesalong og ortopedisk institutt. Kommunal barnehage finnes også innenfor boliglagets område.

3. GENERALFORSAMLING
Generalforsamlingen er boliglagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret. Saker som skal behandles fremgår av vedtektene og innkalling. Aksjonærer som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen må senest innen utgangen av mars sende skriftlig forslag om dette til styret.
Vedtak på generalforsamlingen treffes med alminnelig flertall.
På generalforsamlingen har hver aksje (leilighet) én stemme. Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig (en som er gitt fullmakt) på såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger. Fullmektigen må medbringe og fremvise fullmakten på møtet. Fullmakten må være utskrevet til den person som skal ha den og underskrevet av den aksjeeier som gir den. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.
Det er viktig å møte på generalforsamlingene for å ta del i beslutningene.
Vedtak som fattes kan påvirke din husholdning, ved f.eks. husleieøkning, rehabilitering, vedtektsendringer o.l.

4. STYRET
Styret består av fem medlemmer hvorav ett medlem er oppnevnt av Vestbo.
Styret leder lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret sørger for at det foretaes jevnlig ettersyn av selskapets eiendommer. Det holdes normalt ett styremøte i måneden eller oftere hvis nødvendig.
Styrets sammensetning finner du i protokollen fra lagets siste generalforsamling, samt på www.mannsverk-boliglag.no. Vestbo har også oversikt over hvem som til enhver tid sitter i styret.

5. SEKRETÆR
Boliglaget har ansatt driftssekretær
Sekretæren svarer på henvendelser fra beboere og er bindeledd mellom styret og beboere/leietakere.
Henvendelser kan rettes via telefon 47 14 00 66 eller epost: info@mannsverk-boliglag.no.
Sekretæren bemanner driftskontoret som ligger i 1. etasje i høyblokken. Driftskontorets åpningstider finner du på www.mannsverk-boliglag.no.

6. FORRETNINGSFØRER
Vestbo er boliglagets forretningsfører, og utfører bl.a. regnskapsførsel, innkreving av husleie, overdragelse av leiligheter o.a.Vestbo har adresse Strandgaten 196, 5024 Bergen. Deres telefon er 55 30 96 00.

7. INFORMASJON RUNDSKRIV OG INTERN-TV
Boliglagets oppslagstavler brukes til å gi informasjon til beboerne.
Rundskriv sendes også som hovedregel direkte i posten. **Vi anbefaler at våre beboere holder seg oppdatert ved å lese oppslag/rundskriv fra boliglaget.**
Boliglaget har også egen hjemmeside: www.mannsverk-boliglag.no, og egen side på Facebook.

8. TV-TILBUD
Boliglaget er kollektivt tilknyttet Altibox fra Bergen fiber og kanaltilbudet «Borettslagspakken» er inkludert i fellesutgiftene. Drift og administrasjon av nettet utføres av Bergen fiber. Informasjon om TV-kanaler og bredbåndsoppkobling via Altibox fås ved henvendelse på tlf 55 12 72 00.

9. GARASJER/BILPLASS
Boliglaget har for utleie 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser.
Søknad om parkeringsplass og garasjeplass rettes til driftskontoret enten per brev eller e-post info@mannsverk-boliglag.no

10. VEDLIKEHOLD
Boliglaget har ansvar for alt ytre vedlikehold. Beboerne har ansvar for indre vedlikehold iht. vedtektene. Graden av vedlikehold henger nøye sammen med boliglagets økonomi og prioriteringer. Ved forebyggende vedlikehold holdes utgiftene nede og eiendommenes verdier ivaretas.

Oppussing av leiligheten er søknadspliktig. Send en kort henvendelse til info@mannsverk-boligalg.no med en enkel beskrivelse av tiltakene. **Man skal varsle naboer om eventuelt støy ved oppslag på tavlen**. Avfall fra oppussing skal leveres til egnet mottak.

11. SKADER OG MANGLER
Skader og mangler på boliglagets eiendom på bl.a vinduer, altandører, dør til tørkealtan o.l. meldes straks til driftskontoret, helst per e-post.

12. FORSIKRING
Boliglaget er forsikret med en huseierforsikring i If Skadeforsikring. Huseierforsikringen omfatter alle faste installasjoner. Egenandel på NOK 10 000,- påløper ved skader på utstyr som omfattes av beboers vedlikeholdsplikt iht. vedtektene.
Beboer må selv tegne innboforsikring.

13. SIKRINGSSKAP
I lavblokkene er sikringsskap plassert i trappeoppgangen ved siden av entrédør. I høyblokken er sikringsskap plassert ute ved siden av entrédør. For hybler i høyblokken er sikringsskapet plassert i trappegangen. Arbeider på det elektriske anlegget er søknadspliktig.

14. STOPPEKRANER
Leilighetene har stoppekraner for varmt- og kaldtvann plassert under kjøkkenbenken ved vannlås.

15. VASKEMASKIN
Vaskemaskin må kobles på egen stoppekran montert foran blandebatteri.
NB! Vaskemaskin må ikke tilkobles tappetut på blandebatteri på vaskerom.

16. BAD/VASKEROM
Alle arbeider på våtrom skal utføres etter våtromsnormen i byggeforskriftene. Arbeid som involverer skjæring i gulvet eller utskifting av rør er søknadspliktig. Ved ombygging av bad/vaskerom må sluken skiftes. Boliglaget dekker kostnaden til skifting av sluk opp til 6 500,-

17. ENTREDØRER LAVBLOKKER
Ved utskifting av entrédør skal nye dører være av typen lyd- og branndør, lydklasse 35 dB eller bedre og brannklasse B - 30. Vi anbefaler dørkikkert og en låstype som er godkjent av forsikringsselskapene.
Dør skal monteres etter NBI sine forskrifter for lyd- og branndører.

18. VENTILASJON
Ventilasjon av leilighetene er basert på mekanisk og manuell ventilasjon. Ventilering skjer gjennom veggventiler og ventiler i vinduskarmer. God ventilering vil gi et godt inneklima.
I lavblokkene er ventilering av bad, vaskerom og avtrekk kjøkken basert på ventilasjon med egen vifte hvor bryter er plassert på kjøkkenet.
I høyblokken er det felles avtrekk for kjøkken, bad og vaskerom. **Det er ikke tillatt å montere vifter med egen motor tilkoblet fellesavtrekket i høyblokken.**

19. BRANNSIKRINGSUTSTYR
Iht. loven har boliglaget plassert ut en røykvarsler og et pulverapparat i hver leilighet. **Dette er boliglagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten**. Kontroll av slokkeutstyret er beboers ansvar. Det anbefales at håndslokkeapparatet snus et par ganger i året for å kontrollere at ikke pulveret i apparatet er grodd fast. Trykket på pulverapparatet avleses på manometer på apparatet. Pilen skal stå i det grønne feltet. Feil på apparatet meldes til driftskontoret. Røykvarsler bør kontrolleres jevnlig ved å trykke inn testknappen. Feil på røykvarsler meldes til driftskontoret. Boliglaget vil kontrollere røykvarsleren og pulverapparatet med ca. 5 års mellomrom.

20. NAVNESKILT
Vi oppfordrer samtlige beboere å ha navneskilt på dør, postkasse og utvendig ringeapparat. Ved behov for navneskilt til postkasse og ringeapparat, ta kontakt med driftskontoret.

21. FREMLEIE (bruksoverlating)
Ved fremleie kreves godkjenning fra styret. Søknad om fremleie (bruksoverlating) skal sendes før fremleieforholdet inngås. Man søker på fastsatt skjema som fås ved henvendelse til driftskontoret eller Vestbo. Skjemaet finnes også på boliglagets hjemmeside.

22. TRAPPEOPPGANG OG INNGANGSPARTI
I trappeoppgangen, i inngangspartiet og i eventuelt kjellergang er det ikke tillatt å plassere noe. Disse fellesarealene er rømingsveier og skal være helt fri for gjenstander. Lek i oppgang er ikke tillatt.

23. SYKKEL- OG BARNEVOGNROM
I lavblokkene er det eget rom i trappegangen til oppbevaring av sykler og barnevogner. Boss, møbler og annet løsøre kan ikke oppbevares her. Sykler og barnevogner må ikke plasseres i inngangsparti, trappehals eller eventuelt kjellergang.

24. REDSKAPSROM
I lavblokkene er det utplassert spade, kost og salt som finnes i eget rom ved siden av gatedør. I Mannsverk 30-40 og Nordahl Rolfsens vei 28 A – 30 C finnes dette utstyret i rom ved siden av kjellerdør. Ingen private eiendeler kan plasseres i redskapsrommet.

25. BALKONGER
Alle balkongene i boliglaget er innglasset og skal brukes etter formålet. Det må påregnes svingninger i klimaet ved at temperatur, fuktnivå og lignende varierer tilsvarende utvendig forhold. Som følge av åpne skyvefelter på andre balkonger kan det forekomme fritt vann inne på gulv/himlinger. Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene.Vinduene kan åpnes og vendes slik at utsiden kan vaskes fra balkongen. Til dette brukes en liten vinkelnøkkel. Ta kontakt med driftskontoret ved behov for ny nøkkel.
Tøy må ikke luftes, tørkes eller ristes over altankanten eller i vinduene.

26. FELLESLOKALE
Boliglaget har eget velferdslokale til utleie i 1. etasje i høyblokken.
Utleie av lokalet avtales med driftskontoret.

27. VELFERD- OG PENSJONISTAKTIVITETER
Boliglaget har egen velferdskomité.
I boliglaget er det aktiviteter for pensjonister med jevnlige samlinger. Ungdomsklubben samles hver torsdag.
Dartklubb for voksne har samling hver fredag.
Samlingene finner sted i boliglagets felleslokaler i høyblokken.

ORDENSREGLER

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Bestemmelsene i ordensreglene er en del av leiekontrakten.

Alminnelige ordensregler:
Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Parkering av biler og andre kjøretøyer skjer iht. gjeldende regler og oppsatte skilt.
Dører til inngang og kjeller skal holdes låst i samsvar med ordensreglene.

Felles ansvar:
Gatedørene låses kl. 18.00.
Lys utenfor gatedør skal være på om natten.
Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fugler og dyr i boområdet.

Leiligheten og boområdet
Vi ønsker et godt og rolig bomiljø. Derfor skal uro i leiligheten og boområdet for øvrig unngås fra kl. 22.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet kl 08.00 – 20.00 mandag til fredag og lørdag kl. 12.00-16.00. Banking på radiator er helt forbudt. **Beboere som pusser opp må varsle naboer om tidspunkt for støy på felles tavle.**

Fremaltan
Altanen er en fin trivselsfaktor for leilighetene. Derfor det ikke tillatt å lufte, riste, banke klær, matter, sengetøy etc. utfra altanen. Beboerne i første etasje kan disponere et areal på inntil 2,5 meter ut fra fasaden der terrenget gjør dette mulig. Området skal da holdes ryddig av aksjonæren og eventuel beplantning skal ikke overstige en høyde på 1 meter. For en enhetlig utførelse tillates kun oppføring av treplatting og levegger og da kun i henhold til egne regler for treplatting og levegger. Man må søke styret før man setter opp treplatting eller levegger. De som har platting er selv ansvarlig for å vedlikeholde denne.

Tørkealtan
Beboere med felles tørkealtan har seks tørkesnorer til eget bruk eller gjør avtale seg imellom om annen bruk. Tørkealtan skal ikke benyttes som bod.

Dyrehold
Det er kun tillatt å anskaffe hund når alle de andre beboerne i din oppgang/etasje og styret i boliglaget har gitt sitt samtykke (jf. egne regler for hundehold).

Boss/Søppel
I bosshusene må det holdes god orden. Avfall plasseres i bosscontainerene. Kun avfall som går opp i container er tillatt plassert i bosshus. BIRs plastsekker for plasresirkulering fås i de fleste dagligvarebutikker og kan plasseres i bosshusene på samme tømmedag som papir.
Papir, glass og metall leveres til egen miljøstasjon for tiden plassert ved krysset Mannsverk - Nattlandsveien.

Renhold/Skader etc.
Renhold av fellesarealer utføres av ekstern leverandør. Snømåking og strøing utføres av boliglaget. Beboerne har likevel et ansvar for ev. rengjøring, måking og strøing i tillegg til det som blir utført.
Beboerne plikter å melde fra om skader på felles anlegg, f.eks lyspærer som er utbrent.

WC og avløp
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir. Ved ombygging av bad/vaskerom, må sluken skiftes. Boliglaget dekker opp til 6 500,- av kostnaden ved skifting av sluk mot fremlegging av original og spesifisert regning fra aurorisert rørlegger.

Sykkel- og barnevognrom

Leieboere som benytter sykkel- og barnevognsrom må sørge for å holde dette rent. Ved plassmangel skal barnevogner prioriteres.

Meldinger og henvendelser

Boliglaget gir informasjon til beboerne gjennom rundskriv/oppslag .
Alle klager vedrørende ordensregler skal skje per brev eller e-post til info@mannsverk-boliglag.no.
Meldinger om skader o.l som boliglaget plikter å ta seg av må gis skriftlig til driftskontoret.

Leiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten/vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av leiligheten.
Ved fremleie (bruksoverlating) må søknad sendes til styret i boliglaget for godkjenning. Skjema for fremleie kan fås ved henvendelse til vårt driftskontor. Skjema for bruksoverlating finnes også på Vestbo sine hjemmesider www.vestbo.no.

REGLER FOR HUNDEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 11. juni 1996, sist endret generalforsamling 6. juni 2013.

1. Hundehold i boliglaget er kun tillatt med styrets tillatelse i følgende tilfeller.

a. Under spesielle forhold, f.eks. førerhund e.l..

b. Dersom samtlige beboere i en oppgang har gitt skriftlig samtykke til styret.

c. Beboere med fremleie kan også søke om tillatelse om hundehold.

2. Husdyret skal registreres med rase, alder, kjønn og anskaffelsesdato. Disse data oversendes styret.

3. Det er båndtvang, jevnfør gjeldende regler for båndtvang.

4. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer, er eieren ansvarlig for at dette fjernes omgående

5. Hunden skal ikke være til sjenanse eller ulempe f.eks. ved langvarig bjeffing, uling, krafsing o.l. for naboene.

6. Maksimum antall hunder p.r. leilighet er en. Styret har adgang til å dispensere ved særskilte behov.

7. Dersom hundehold for andre skal vare utover 7 dager, må styrets tillatelse innhentes på forhånd.

8. Tidligere hundeeiere får ikke automatisk godkjennelse ved anskaffelse av ny hund.

9. Brudd på reglene om hundehold kan bl.a. føre til at:

a. Tillatelsen til å ha hund trekkes tilbake.
b. Oppsigelse av leieforholdet som følge av brudd på regler for hundehold.

REGLER FOR KATTEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2013.

1. Der er krav til ID-merking og kastrering av katter, begge kjønn.

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.juni 1957, sist endret den 6. juni 2007 og 9. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Mannsverk Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å forestå drift, og skaffe aksjonærene bolig ved å erverve, forestå oppføring av boligbygg og gi bruksrett til egen bolig i slike bygg til aksjonærene.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når det skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

(2) Boliglaget skal ha forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjonærer

2-1 Aksjekapital
(1) Selskapets aksjekapital er kr. 100.548,- fordelt på 588 aksjer
a kr. 171,- fullt innbetalt og pålydende på navn.

Aksjene kan bare pantsettes sammen med partialobligasjonen som er knyttet til en bestemt bolig i eiendommen.

(2) Bare andelseiere i Vestlandske Boligbyggelag og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i boliglaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

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

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av boliglagets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boliglaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonærene overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boliglaget.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Aksjonærer som eier leilighet med terrasse og levegger er ansvarlig for å holde disse vedlike etter regler fastsatt av styret, og eventuelt gjøre utskiftinger ved behov. Der to leiligheter deler levegg, plikter man å vedlikeholde denne i fellesskap.

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

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

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

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

(7) Boliglaget og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf boliglagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

4-2 Boliglagets vedlikeholdsplikt
(1) Boliglaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

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

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

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

(5) Aksjonær kan kreve erstatning for tap som følge av at boliglaget ikke oppfyller pliktene sine, jf boliglagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boliglaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Boliglaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Boliglagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Boliglaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Vedtaket må være enstemmig når bare 3 styremedlemmer er til stede.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i boliglaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst en uke.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det i henhold til aksjeloven §5-11.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjeeiere samtykker.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller laget.

10. Andre komiteer

Generalforsamlingen oppnevner valgkomite som består av 3 medlemmer.
Styret har rett til å oppnevne ett av medlemmene.Valget skjer for 2 år om gangen.
Valgkomiteen velger selv sin leder.

Andre komiteer kan nedsettes av generalforsamlingen for å løse bestemte oppgaver etter at styrets uttalelse er innhentet.

Styret har rett til innsyn i disse komiteer sin virksomhet.
Beretningen om komiteens virksomhet avgis til generalforsamlingen.

11. Vedtektsendringer og forholdet til burettsloven og aksjeloven

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i boliglagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen og krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til burettsloven og aksjeloven
Selskapet skal ikke ha daglig leder og skal ikke registreres i et verdipapirregister.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39, §§1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i §13-5 og lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr 44.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mannsverk Boliglag AS tirsdag 04.06.2024 kl. 17:00 - Strimmelen Selskapslokale.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte:52

I tillegg ble det fremlagt 5 fullmakter.

Til sammen 57 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret instiller Trond Losvik til møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Trond Losvik valgt.

1.4 Valg av referent

Styre ønsker at Eric Klausen fra Niro Gruppen skriver referatet fra møtet

Vedtak:

Som referent ble _____Eric Klausen_____ valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av 2 aksjonærer

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Gunn Reidun Olsen og Sigrid Gausvik. valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Nina Bjørkaas og Aksel Larsen

2. Årsberetning 2023

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

Vedtak:

Årsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse fastholdes fra foregående periode

Styreleder 90 000,- pr år

Styremedlem 40 000,- pr år

Varamedlem 5 000,- pr år og 2 000,- pr møte

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

I år skal vi velge 3 styremedlemmer

Se vedlagt liste av 8 kandidater som har meldt seg til valgkommiteen.
Valgkommitee bestående av Anne Elisabeth Berg og Tina M Mathiesen har avholdt informasjonsmøte og har laget en instilling som styret vedlegger her:

Kandidater til Styreverv 2024 Mannsverk Boliglag AS

Andreas Sjo:
Stiller gjerne til gjenvalg som styremedlem i Mannsverk Boliglag AS.
Mitt navn er Andreas Sjo og jeg er 25 år. Jeg er født og oppvokst på Landås, med nær tilknytning til Mannsverk, ved at flere familiemedlemmer tidligere har bodd her eller bor i laget. Både min far og mine onkler i tillegg til flere familiemedlemmer, har tidligere vært bosatt på Mannsverk, mens min farmor fremdeles bor her i MV22. For øyeblikket er jeg student ved Norges Handelshøyskole, men ferdig utdannet siviløkonom til sommeren. Tidligere hatt styreverv hos Sportsklubben Baune. Min visjon for borettslaget er at det tilrettelegges for bærekraftig drift i årene fremover med tanke på de mange energi mulighetene vi har i laget. Ønsker i tillegg et godt bomiljø for alle i borettslaget. Det løser seg i stor grad med hjelp av kommunikasjon og hyggelig tone.

Preben Spillum:
Jeg er 37 år og oppegående :)
Har bodd på Mannsverk28 siden 2011
Og før det I Gerhard Gransvei 5.

Jeg brenner for et bærekraftig borettslag. Og mitt hjerte står I Mannsverk!
Har jobbet på Bryggeloftet&Stuene siden juni 2006 , og er HMS ansvarlig og Souchef.
Har høy arbeids moral, problem løser,
Effektiv, nøyaktig. Og selvsagt rettferdig:)
Jeg melder meg som en kandidat, da det virker spennende og ser på det som utfordrende!

Thomas Penny:
Jeg er snart 35 år gammel og har bodd på mannsverk siden august 2020.
Gradert ufør og jobber som støttekontakt. Har mer fritid enn nødvendig slik formen min er nå. Jeg har utdanning innen teologi, interkulturell forståelse og lingvistikk. Med lang fartstid som butikkmedarbeider har jeg blitt veldig glad i å samarbeide med kollegaer og kunder. Mitt ønske ved å bli del av styret ville være å ta min del av ansvaret og hjelpe mannsverk med å bli et lett sted å bo på lang sikt.

Jon Erik Møll:
Jeg vil med dette melde min interesse for verv I styret.
Jeg har aldri hatt et verv I noen styrer, så jeg er helt fersk her. Men villig til å lære.
Jeg er for tiden ufør, men blir pensjonist innen 2 år.
Jeg er vant å jobbe i lag. Har jobbet med en hel masse praktisk arbeid. Snekker, renholder, maler, sandblåser, teater, film, sprengning, stillas arbeider, møbelsnekker, musikk mm. Dette bare for å nevne noe. Men jeg har aldri jobbet med administrasjon, regneark ol. Sånn er det, men som det er sagt, alt kan læres.

Vemund Ytrehus:
Jobber som utvikler, og har tidligere jobbet i bank.
Jeg vil gjerne melde min interesse til engasjement i styret ved Mannsverk Boliglag. Jeg har bodd i Mannsverk 34 siden august 2020. Mens jeg ikke har tidligere erfaring fra styre eller lignende, har jeg to barn i alderen 0 og 4 år og har derfor interesse i å gjøre Mannsverk Boliglag til et så trygt og godt sted å bo for dem som det lar seg gjøre.

Sebastian Barstad:
Jeg er 29 år og kommer fra Levanger, en liten by i Trøndelag. Jeg er utdannet byggingeniør og jobber til daglig som prosjektleder hos en fasadeentrepenør. Min forlovede og jeg flyttet til Mannsverk i august 2022, og stortrives. Tidligere har jeg vært engasjert i borettslag i min hjemby, men det var vesentlig mindre (14 boenheter). Jeg opplever Mannsverk som veldrevet og koselig, og er nysgjerrig på hva jeg kan bidra med.

Ragnhild Nesse:
Ragnhild Nesse 56 år, bodd på Mannsverk siden 2019.
Jobber som lektor på Slettebakken skole og annen hver helg som frivillig i brukthandelen Vel bevart.
Har ett år som vara i styret på Mannsverk og ønsker å være med videre.
Har tidligere vært organisatorisk leder landsbasis samt lokalleder for Aleneforeldreforeningen.
Ettersom jeg nå har vært vara i ett år, ser jeg meg klar til styrearbeid. Jeg vil gjøre mitt beste for at Mannsverk fortsetter å være et godt sted å bo.

Sandra Reitan:
Sandra Reitan. 32 år. Bor i Nattlandsveien 97, Har bodd i boliglaget i 3 år. Har jobbet i barnehage i 6 år, hvor jeg også har vært tillitsvalgt i Fagforbundet i to år. Har en bachelor i interkulturell forståelse. Har sittet i Politisk utvalg for gjeld og kapitalflukt i Changemaker i to år tidligere. Ønsker å stille til valg som styremedlem.

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt: Jon Erik Møll, Sebastian Ulvøy Barstad og Ragnhild Nesse

5.2 Valg av varamedlemmer

Valg av Varamedlem

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt: Andreas Sjo

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Haugstvedt som styreleder valgt for 2 år i 2023

Marcel Sweidan som styremedlem valgt for 2 år i 2023

Ragnhild Nesse som styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jon Erik Møll som styremedlem valgt for 2 år i 2024

Sebastian Barstad som Styremedlem for 2 år i 2024

Andreas Sjo som varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.4 Valg av valgkomité

Etter valget Består Valgkomite av:

Tina-Melissa Mathisen

Anne Elisabet Berg

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

Tina-Melissa Mathisen som Valgkomite valgt for 2 år i 2023

Anne Elisabet Berg som valgkomite for 2 år i 2023

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

588 andeler gir 6 delegater og 6 vara

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: **Hele styret**

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

7.1 Utvendig vask av vinduer

Det ble fremlagt et ønske om vask av Glassbalkonger.

Vedtak:

Det ble besluttet og hente inn Pristilbud på vask av Glassbalkonger og fremlegge et endelig pristilbud til de aksjonærer som skulle ønske dette. skulle dette bli aktuelt vil kostnader bli delt på de aksjonærer som benytter seg av tilbudet.

Protokoll for Mannsverk Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Losvik (sign.)	06.06.2024
Protokollvitne	Sigrid Gausvik (sign.)	06.06.2024
Protokollvitne	Gunn Reidun Olsen (sign.)	11.06.2024

Innkalling til Generalforsamling Mannsverk Boliglag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS

Aksjonærene i Mannsverk Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 04.06.2025 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Strimmelen Selskapslokalet .

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

12.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr 90 000 pr. år
Styremedlem kr 40 000 pr. år
Vara medlem kr 5 000 pr. år, i tillegg kr 1000 pr. styremøte de deltar på gjennom året

Samlet kr 255 000 pr. år + antall styremøter der vara blir bedt om å stille.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtok godtgjørelsen

5. Valg

I år er det tre styremedlemmer på valg

Styreleder Monica Haugstvedt - stiller til gjenvalg
Styremedlem Marsel Sweidan - stiller til gjenvalg
Varamedlem Andreas Sjo - stiller ikke til gjenvalg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar gjenvalg på styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Valg av styremedlem avholdes

Kandidater å stemme over er:

Marcel Sweidan
May Gunn Hommen

Forslag til vedtak: Generalforsamling velger May Gunn Hommen eller Marcel Sweidan til styremedlem
Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Marcel Sweidan fortsetter som styremelem

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det er valg av vara

Kandidater er
Freddy Ludvigsen
May Gunn Hommen
Vigdis Thoresen

Forslag til vedtak: Generalforsamling velger Freddy Ludvigsen, May Gunn Hommen eller Vigdis Thoresen til vara
Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Freddy Ludvigsen går inn som varamedlem

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

I år ønsker styret at det velges 3 kandidater fra salen som stiller på Vestbo sin generalforsamling
Styret kan da stille med de resterende 3 kandidatene

7. Saker

- IN ordning (innbetalingsmulighet av fellesgjeld for aksjonærer)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS onsdag 04.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for Mannsverk Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

Mannsverk Boliglag AS ble etablert på slutten av femtitallet og totalt ble det bygget 588 leiligheter. Etter dagens målestokk er det et stort boliglag. Basert på et forsiktig anslag, bor det mellom 1000 - 1500 mennesker i boliglaget.

Styret har som overordnet mål å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø, slik at beboerne kan føle trivsel og trygghet i sin tilværelse.
Sjekk ut Mannsverk Boliglags Facebook side
https://www.facebook.com/mannsverkboliglag

For de yngste kan vi tilby gode og fremfor alt trygge lekeområde både sommer og vinter, godt skjermet fra biltrafikk.

Velforeningen har tilbud til barn, unge og eldre
Det er også etablert en egen Cafe i velferdslokalet

Det er satt opp infoskjermer i Styrelokalet (fram og bakside HB og i Ventesonen for heis i 1.etg)
Her legger vi ut informasjon fortløpende

Ellers er hovedinformasjonskanal til beboere via tekstmelding eller oppslag i oppgang/ brev i postkasse.

mvh
Styret

.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Utomhus(fornying av inngagspartier LB, stolpeutskifting og fundamentering)
- Avtalefornying (gjennomgang av Boliglagets avtaler og fornying eller bytte av avtaler)
- Undersentraler(Utbedring)
- HMS og brannforskrift(Gjennomgang og iversettesle av tiltak)
- Igangsetting av kafe torg(Ny leietaker, fornying av leielokalet)
- Torg(Igangsatt utbedringsarbeider)
- Maskinpark for vedlikehold av utearealer(Innkjøp av ny hjullaster og inngått avtale om robot klippere for utearealer)

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

- VVS/El,
- infrastruktur,
- forefallende arbeider med bosshus,
- grøntarealer og vedlikehold
- Nøkkelsystem

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Utvedig spyling av gavler,
- innhentet tilbuder fra 4 firma for utbytting av entredører som ikke holder krav iht brannforskrift. Sendt ut tilbud til alle beboere.
- Undersentraler VVS i LB er gjennomgått og det er utbedret i mesteparten av sentralene
- Fyrhus; her er det demontert gammelt utstyr og laget lager for drift

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Undersentraler VVS i LB gjenstående arbeider
- Rørfornying LB; Avløpsrør fra sluk til stamme i gulv skal evalueres og arbeid med fornying vil starte når der foreligger en plan for utbedring
- Heis HB; Her starter arbeid med ny dørløsning som vil gi en bedret bruk av heis. Bruken vil ifølge Heiskonsulentene ikke føre til så mye stans som vi har vært utsatt for siden heisen ble satt inn.
- Diverse forefallende arbeider i boretslaget; utskifting av noe kledning på bosshus, maling av bosshus

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

- Kvalitetskontroll

Styret v/ driftsleder har gjennomgått HMS i laget og vedlikeholder iht krav

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

- Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL
- Boliglagets revisor er Ernst & Young AS
- Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer:

- Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

Boliglagets egenandel ved skade er kr 10 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel.

Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er registrert **6** skadesaker i **2024**.

Disse skyldes i hovedsak:

- Vannskade(Radiator, hovedledning, oppvaskemaskin mm)

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 04.06.2024 bestått av:

Styreleder, Monica Haugstvedt
Styremedlem, Marcel Salem Sweidan
Styremedlem, Jon Erik Møll
Styremedlem, Ragnhild Nesse
Styremedlem, Sebastian Ulvøy Barstad

Varamedlem, Andreas Bøe Sjo

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkommite 24/25
Anne Elisabeth Berg
Tina M Mathisen

PÅ VALG :

Styret:

1. Styreleder Monica Haugstvedt **Stiller til gjenvalg**
2. Styremedlem Marcel Salem Sweidan **Stiller til gjenvalg**
3. Varamedlem Andreas Bøe Sjo **Stiller ikke til gjenvalg**

Valgkommite:

1. Anne Elisabeth Berg
2. Tina M Mathisen

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

30 Mannsverk Boliglag AS RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		26 260 153	26 110 231	26 103 328	26 442 441
Innkrevde finanskostnader		6 112 487	5 563 085	5 582 928	6 699 600
Andre inntekter	7	2 332 478	1 872 000	2 233 280	2 233 280
SUM INNTEKTER		**34 705 118**	**33 545 316**	**33 919 536**	**35 375 321**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	61 787	942 856	742 000	1 398 000
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	513	12 209	3 000	5 000
Styrehonorar	8	244 500	216 167	228 000	295 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	47 472	134 014	138 336	81 413
Andre personalkostnader	8	0	4 209	6 000	7 000
Forretningsførsel		697 212	666 690	697 212	736 419
Kontingent BBL		176 400	176 400	176 400	176 400
Andre honorarer		44 583	22 600	64 255	64 255
Revisjon		11 750	11 250	11 200	11 700
Forsikringspremier		1 234 379	1 093 144	1 150 000	1 480 000
Energikostnader		7 481 775	6 587 057	5 970 001	7 500 000
Kommunale avgifter		7 651 064	7 243 093	7 720 000	8 167 225
Andre driftskostnader	9	6 977 989	3 794 119	3 069 701	4 363 392
Vedlikehold	10	5 983 218	5 659 354	4 167 000	3 567 000
Rehabilitering		380 601	0	1 518 833	300 000
SUM KOSTNADER		**30 993 242**	**26 563 162**	**25 661 938**	**28 152 804**
DRIFTSRESULTAT		**3 711 876**	**6 982 153**	**8 257 598**	**7 222 517**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		301 670	262 709	50 000	50 000
Finanskostnader		4 586 958	3 491 752	4 402 036	4 417 674
NETTO FINANSPOSTER		**-4 285 288**	**-3 229 043**	**-4 352 036**	**-4 367 674**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**-573 412**	**3 753 111**	**3 905 562**	**2 854 843**
Overføringer og disponeringer		**-573 412**	**3 753 111**	**0**	**0**

30 Mannsverk Boliglag AS BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	137 724 366	137 724 366
Andre driftsmidler	2	2 542 500	2 542 500
Sum anleggsmidler		**140 266 866**	**140 266 866**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		895 369	173 334
Vestbo i mellomregning		9 614 399	14 690 930
Andre fordringer		1 851 945	934 706
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		0	2 281
Innestående bank		22 290	0
Sum omløpsmidler		**12 384 003**	**15 801 251**
SUM EIENDELER		**152 650 869**	**156 068 117**

30 Mannsverk Boliglag AS BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 548	100 548
Sum innskutt egenkapital		**100 548**	**100 548**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	55 209 268	55 782 680
Sum opptjent egenkapital		**55 209 268**	**55 782 680**
Sum egenkapital	**4**	**55 309 816**	**55 883 228**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	90 817 908	94 661 763
Borettsinnskudd	6	4 509 868	4 509 868
Sum langsiktig gjeld:		**95 327 776**	**99 171 631**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 943 750	851 321
Skyldig off. myndigheter		67 053	92 070
Annen kortsiktig gjeld		2 474	69 867
Sum kortsiktig gjeld		**2 013 277**	**1 013 258**
Sum gjeld:		**97 341 053**	**100 184 889**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**152 650 869**	**156 068 117**

Sted:_____, dato:_____

Monica Haugstvedt
Styreleder

Sebastian Ulvøy Barstad
Styremedlem

Ragnhild Nesse
Styremedlem

Marcel Salem Sweidan
Styremedlem

Jon Erik Møll
Styremedlem

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**14 787 992**	**15 126 480**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-573 412	3 753 111
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-364 362	-417 118
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-3 479 493	-3 674 480
B. Årets endring i disponible midler	**-4 417 266**	**-338 487**
C. Disponible midler	**10 370 726**	**14 787 992**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	9 614 399	14 690 930
Kortsiktige fordringer	2 747 314	1 108 040
Kontanter og bankinnskudd	22 290	2 281
Omløpsmidler	**12 384 003**	**15 801 251**
Kortsiktig gjeld	**-2 013 277**	**-1 013 258**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**10 370 726**	**14 787 992**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessig Anlegg	Strømmålere	Plattinger	Alfaner	Ombygging Mannsverk 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 299 600	2 542 500	1 051 400	108 731 356	642 010
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 299 600	2 542 500	1 051 400	108 731 356	642 010
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 299 600	2 542 500	1 051 400	108 731 356	642 010
Anskaffelsesår :	1959	2005	2008	2006	2015
Antatt levetid i år :					

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

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	137 082 356
1101 Rehabilitering/påkostning	642 010
Sum	**137 724 366**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 548	0	100 548
Annen egenkapital	55 782 680	-573 412	55 209 268
Sum egenkapital 31.12.	**55 883 228**	**-573 412**	**55 309 816**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**13551881910**	**13551881920**	**12113414063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2007
Rentesats:	4.677 %	4.677 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2036	31.12.2036	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	50 450 000	71 550 000	43 000 000
Lånesaldo 01.01:	21 851 058	37 397 776	35 412 889
Avdrag i perioden:	1 325 453	2 154 040	364 362
Lånesaldo 31.12:	**20 525 605**	**35 243 736**	**35 048 527**
Saldo 5 år frem i tid:	12 921 438	22 887 898	32 855 645
Andelssaldo 01.01:	1 235 005	2 113 692	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	74 914	121 745	0
Andelssaldo 31.12:	**1 160 091**	**1 991 948**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**21 685 696**	**37 235 684**	**35 048 527**

Note 30 Mannsverk Boliglag AS Orgnr.: 930642983 Utskriftsdato 06.03.2025

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	35 048 527	35 412 889
2265 Andre pantelån "IN-light"	55 769 381	59 248 874
2250 Borettsinnskudd	4 509 868	4 509 868
Sum	**95 327 776**	**99 171 631**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	11 970	0
3620 Innkreving strøm	240 252	212 880
3685 Diverse inntekter fri	2 080 256	1 648 704
3690 Diverse leieinntekter	0	10 416
Sum	**2 332 478**	**1 872 000**

Konto 3685: Hovedsaklig inntekter fra Tide (kostnadsfordeling) og utleie TV-antenner

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	40 435	478 293
5020 Feriepenger	4 852	61 190
5106 Innleie av personale	0	386 873
5360 Honorarer	16 500	16 500
5210 Fri telefon statens satser	0	19 925
5252 Personforsikring skattepliktig	0	1 256
5280 Andre fordeler arbeidsforhold	513	12 209
5290 Motkonto for gruppe52	0	-21 181
5330 Styrehonorar	244 500	216 167
5400 Arbeidsgiveravgift	43 261	105 917
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	684	8 628
5420 Innberetning aga pensjon	8 900	38 511
5421 Motkonto aga pensjon	-5 373	-19 042
5610 Andre personalforsikringer	0	4 209
Sum	**354 272**	**1 309 454**

Selskapet har hatt en ansatt første mnd. i regnskapsåret.

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2024

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	2 025 623	262 590
6360 Renhold	1 151 537	1 114 364
6390 Andre driftskostnader	39 246	207 198
6395 Sommer- og vinterkostnader	485 487	0
6500 Verktøy	21 542	1 808
6560 Rekvisita	16 408	22 652
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	30 279	0
6590 Andre kontorholdskostnader	37 153	2 233
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	90 395	79 515
6800 Kontorrekvisita	11 847	31 665
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	76 820	57 033
6890 Parkeringsleie/kostnader	0	40 846
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 887	26 546
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	2 791 908	1 789 004
7040 Forsikring	4 742	0
7090 Annen kostnad transportmidler	32 866	12 989
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 250	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	33 920	33 668
7720 Generalforsamling	3 500	3 500
7750 Festeavgift/tomteleie	106 734	106 347
7770 Bank og kortgebyrer	505	0
7781 Bomiljø	6 031	2 162
7791 Annen kostnad	5 309	0
Sum	**6 977 989**	**3 794 119**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger (eskl. Tide)	4 214 283	3 689 806
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	955 102	1 352 850
6620 Reparasjon og vedlikehold varmeanlegg (eksl. Tide)	11 432	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	30 381
6640 Periodisk vedlikehold	477 653	318 408
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	234 747	176 424
6695 Forsikringsskadesaker	90 000	91 486
Sum	**5 983 218**	**5 659 354**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lån 13551881910 og 13551881920	**Regnskap 2024**	**Regnskap 2023**
1599 IB 01.01.	**559 332**	**26 108**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	5 029 860	5 029 860
3643 For lite innbetalt i året	529 559	533 224
SUM	**6 112 487**	**5 563 084**
2265 Avdrag altanlån	3 479 493	3 674 480

Note 30 Mannsverk Boliglag AS Orgnr.: 930642983 Utskriftsdato 06.03.2025

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2024

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

8195 Renter altanlån	2 632 994	1 888 604
SUM	**6 112 487**	**5 563 084**
1599 For lite innbetalt pr. 31.12.	**1 088 891**	**559 332**

Resultat og balanse med noter for Mannsverk Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mannsverk Boliglag AS

Styreleder	Monica Haugstvedt (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Jon Erik Møll (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Marcel Salem Sweidan (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Sebastian Ulvøy Barstad (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Ragnhild Nesse (sign.)	07.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Mannsverk Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mannsverk Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 8E9QF-XLMQM-5A2V7-9FRMT-I56TG-S6CZS

Shape the future with confidence

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

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

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

Bergen, 21. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8E9QF-XLMQM-5A2V7-9FRMT-I56TG-S6CZS

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 88.88.xxx.xxx
2025-05-21 20:10:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BE9QF-XLMQM-5A2V7-9FRMT-I56TC-56CZS

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

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

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

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

Kandidater til Styreverv 2025 Mannsverk Boliglag AS

1. **Freddy Ludvigsen:**
   Gerhard Grans Vei 1, 5094 BERGEN

- *Stiller til valg som varamedlem.*

Alder 55 år.
Født og oppvokst i høyblokken, bodde 12 år på andre siden av Nattlandsveien før jeg flyttet tilbake til Mannsverk i 2002.
Sjåfør siden 1988, satt 11 år på kontor før jeg gikk tilbake til å kjøre igjen i 2022.
Vinter består av ski, topptur og slalåm, sommer består av MC turer i inn og utland. Har vært involvert i dartklubb under deler av 90-tallet og godt inn på 2000 tallet.
Var også litt med i barneklubben under oppveksten til min niese på slutten av 90-tallet.
Ps: Er dessverre utenlands på valgdagen.

2. **May Gunn Hommen:**
   Gerhard Grans Vei 27, 5094 BERGEN

- *Stiller til valg som styremedlem, varamedlem*

Alder 69 og i 100% arbeide ut året hos NAV som spesialrådgiver psykisk helse/rus. Gift 3 voksne barn. Flyttet til Gerhard Gransvei i februar i år. Tidligere bodd og hatt styreverv i borettslag. Lerkeveien. Har og sittet i styret i Fellesorganisasjonen Hordaland i fagutvalg. Fikk der Årets sosialarbeider pris noen år tilbake.
Har laget Veteranplan Bergen, med Bergen kommune og veteranorganisasjonene. Har vært leder Bofellesskap Landås 7 år og Styrer Alders/sykehjem på Storhaugen. Jobbet med Rus og psykisk helse siste 20 år. Arbeidet som leder og fagkonsulent i Bergen kommune siden 1993.
Utdanning: Vernepleier, videreutdanning høyskole: psykiatrisk sykepleie, ledelse, traumer/vold/selvmordsforebygging. BI- org.psykologi. Alltid vært aktiv innenfor fag, ledelse og organisasjon. Arbeider i min stilling ut året og ser frem til å få fortsette å bruke min erfaring og være delvis aktiv.

3. **Vigdis Thoresen:**
   Mannsverk 59, 5094 BERGEN
- *Stiller til valg som varamedlem*

Jeg flyttet inn på nylig Mannsverk nr. 59 rett før jul.
Jeg har ikke erfaring fra styreverv i borettslag. Imidlertid har jeg arbeidet med mange prosjekter i det offentlige knyttet til jobb. Privat har jeg hatt ulike verv i Rotary o.l

Jeg er utdannet barnevernspedagog. Har videreutdanning blant annet som familieterapeut og spesialist i sexologisk rådgiving. Har tidligere arbeidet innen psykiatrien, barneverntjenesten, virksomhetsleder for flyktninger i Ålesund kommune frem til 2019, siste 5 år arbeidet jeg som rådgiver i Ålesund kommune. Ble nylig pensjonist og flyttet hit pga. at barn og barnebarn er bosatt her i Bergen.

Valgkomitéens innstilling:

nr	Vara	Styremedlem	Styreleder
1	Freddy Ludvigsen	May Gunn Hommen	Monica Haugstvedt
2	Vigdis Thoresen	Marcel Sweidan	
3			

Komité innstiller overnevnte.
Dersom kandidater ikke velges i opprinnelig valg kan de i tillegg velges til valgkomite for 2 år

Styrets innstilling

Styret velger å anmode om at sittende styremedlem blir værende og at vi kun tar inn ny vararepresentant. Dette for å ha den kontinuitet for det arbeidet som allerede er igangsatt.

Vara	Styremedlem	Styreleder
Freddy Ludvigsen	Marcel Sweidan	Monica Haugstvedt

Styret anmoder da om at valgkomité vil bestå av May Gunn Hommen og Vigdis Thoresen

Sensitivity: Internal

INFORMASJON OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Vestbo har gleden av å kunne tilby våre boliglag muligheten til å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Fellesgjeld er boligselskapets samlede gjeld og som eier av en bolig står man ansvarlig for fellesgjelden som er knyttet til din bolig.

IN-ordningen innebærer at den enkelte andelseier i boligselskap som er med i ordningen, gis muligheten til å individuelt nedbetale hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld uavhengig av de øvrige andelseiere. På denne måten kan andelen av fellesgjelden betales ned raskere enn den gjeldende «felles» nedbetalingsplanen. Andelseier vil da få redusert sin andel av fellesgjelden og de månedlige felleskostnadene (finansleien). De som ikke ønsker å benytte seg av IN-ordningen vil fortsette å betale felleskostnadene slik som før.

Felleskostnadene består i hovedsak av to deler, drift (løpende driftskostnader som felles strøm, vaktmester, forsikring, vedlikehold etc.) og finansleie (andel av betalte avdrag og renter). Det er kun finansleien som påvirkes av en IN-innbetaling. Andelen av driftsleien vil ikke bli berørt. Kortsiktige lån som byggelån eller utestående mellomregning med Vestbo faller ikke under ordningen. Dette betyr at andelseier alltid vil ha felleskostnader selv om vedkommende har betalt ned hele sin andel av fellesgjelden. Felleskostnadene vil da være begrenset til andel av driftsleien og eventuelle kortsiktige lån.

Dersom boliglaget tar opp nytt lån f.eks. ifb. en rehabilitering, vil andelseier få andel av denne gjelden, og må dermed være med å betale ned dette lånet på samme måte som det/de forrige lånene som eventuelt er nedbetalt. Det vil da komme ny finansleie som del av felleskostnadene. Dersom det vedtas at det nye lånet skal ha IN-ordning vil andelseierne da få muligheten til å nedbetale også denne delen.

Ettersom felleskostnadene er basert på budsjett og ikke faktiske påløpte kostnader, anses denne som a-konto innbetaling. Dette gjelder også finansleien. Beregningen av a-konto beløpet per halvår utføres av Vestbo BBL. Varsel om justert og benyttet rente for beregning av akontobeløpet for halvåret, blir varslet til alle beboerne minimum en mnd. før endringen trer i kraft (01.01. eller 01.07).

Det vil også hvert halvår foretas en avregning mellom a-konto innbetalt mot faktisk betalte lånekostnader. Det betyr at man enten har betalt for lite (renten har f.eks. gått opp) eller en har betalt for mye (renten har f.eks. gått ned) i løpet av halvåret. Avregningsbeløpet vil bli krevd inn/trukket fra felleskostnadene i januar/juli. Den som står som andelseier på tidspunktet avregningen sendes ut, er ansvarlig for avregningsbeløpet. Det vil ikke bli foretatt noen avregning i forbindelse med salg av andelen i boligselskapet. Selger og kjøper må derfor innta i kontrakten hvordan resultatet av avregningen skal fordeles.

Det foreligger en del forberedelser og beregninger i forbindelse med opprettelse og oppfølgning av IN-ordning. For det første må det gjennomføres en formell prosedyre i form av generalforsamlingsvedtak og skriftlig avtaleinngåelser m.m. før IN-ordningen kan igangsettes. For det andre knytter det seg en del begrensinger til selve ordningen.

FORMELLE PROSEDYRER FOR INNFØRING AV IN-ORDNING

- Innføring av IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall. Alle lån som skal omfattes av IN-ordningen må være omfattet av generalforsamlingsvedtaket.
- Noen banker stiller krav om at boligselskapet er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene (f.eks. sikringsordning i Vestbo Finans AS eller gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS).
- Når boligselskapet har fattet generalforsamlingsvedtak om at ett eller flere lån skal inngås i IN-ordning skal det inngås avtale med Vestbo BBL om tilrettelegging av IN. Dette omfatter blant annet annen oppstilling av lånet basert på andelsbrøken og tilrettelegging av avtale mellom boligselskapet og långiver, og mellom boligselskapet og andelseiere.
- For opprettelse og tilrettelegging av IN-ordningen tar Vestbo BBL et engangsvederlag som blir regulert i tilretteleggingsavtalen mellom boligselskapet og Vestbo BBL. Som forretningsfører vil Vestbo BBL også foreta løpende administrering av ordningen og tar en fast årlig administrasjonsavgift som også vil bli regulert i tilretteleggingsavtalen.

BEGRESNINGER VED IN-ORDNING

- IN-ordning kan kun innføres for lån med flytende rente. Det betyr at lån som i dag er bundet opp med fastrente først kan åpnes for IN innbetalinger når bindingstiden er ute.
- Boligselskapet kan ikke endre nedbetalingstiden på lånet, eller foreta egne ekstraordinære nedbetalinger eller opplåninger på lånet når IN er etablert.
- Boligselskapet kan ikke gi fritak for felleskostnadene som er omfattet av IN-ordningen.
- Har man først innført IN-ordning kan man ikke reversere dette og gå tilbake til «gammel ordning».
- IN forutsetter at boligselskapet har ryddig økonomi og at långiver i egen avtale aksepterer innføringen av IN og inntredelsesrett for andelseier i långivers pantobligasjon.
- IN-innbetalinger vil ha sideordnet prioritet i bankens pant. Med denne sideordnede prioriteten er de ekstra innskuddene sikret like godt som banken er for sitt lån til boligselskapet.
- Minimumsbeløp per innbetaling er kr 50 000,-, unntatt når rest fellesgjeld innbetales. Det påløper et gebyr til beboer på p.t. kr 1 250,- per innbetaling.
- Det er kun mulig å foreta innbetalinger to ganger i året. Skjema for innbetaling må være levert til Vestbo innen 25.05 eller 25.11 gjeldene år. På bakgrunn av skjema sendes en faktura på det opplyste beløp + gebyret på kr 1 250,- inkl. mva., som må betales innen den 20.06. eller 20.12. gjeldende år. Deretter betales pengene videre til boligselskapets bank og finansleien vil reduseres fra 01.07. gjeldende år eller 01.01. for kommende år.
- Andelseier som har benyttet seg av IN-ordningen kan ikke få lånt opp igjen det nedbetalte delen av fellesgjelden. Det er kun mulig å betale ned.

Ta kontakt om du skulle ha noen spørsmål angående IN-ordningen.

Med vennlig hilsen
Vestbo BBL
Autorisert regnskapsførerselskap

Alice Skudal
Controller/Statsautorisert regnskapsfører

Tlf. +47 950 30 767
E-post: alice.skudal@vestbo.no

Innkalling til Generalforsamling Mannsverk Boliglag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS

Aksjonærene i Mannsverk Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 04.06.2024 kl 17:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Strimmelen Selskapslokale.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

- 7.1 Utvendig vask av vinduer

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jfr ASL §5-14 (1).

08.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styreleder 90 000,- pr. år
Styremedlem 40 000,- pr. år

Varamedlem 5 000,- pr. år og 2 000 pr. møte

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

I år skal vi velge 3 styremedlemmer

Se vedlagt liste av 8 kandidater som har meldt seg til valgkommiteen.
Valgkommitee bestående av Anne Elisabeth Berg og Tina M Mathiesen har avholdt informasjonsmøte og har laget en instilling som styret vedlegger her:

Kandidater til Styreverv 2024 Mannsverk Boliglag AS

Andreas Sjo:
Stiller gjerne til gjenvalg som styremedlem i Mannsverk Boliglag AS.
Mitt navn er Andreas Sjo og jeg er 25 år. Jeg er født og oppvokst på Landås, med nær tilknytning til Mannsverk, ved at flere familiemedlemmer tidligere har bodd her eller bor i laget. Både min far og mine onkler i tillegg til flere familiemedlemmer, har tidligere vært bosatt på Mannsverk, mens min farmor fremdeles bor her i MV22. For øyeblikket er jeg student ved Norges Handelshøyskole, men ferdig utdannet siviløkonom til sommeren. Tidligere hatt styreverv hos Sportsklubben Baune. Min visjon for borettslaget er at det tilrettelegges for bærekraftig drift i årene fremover med tanke på de mange energi mulighetene vi har i laget. Ønsker i tillegg et godt bomiljø for alle i borettslaget. Det løser seg i stor grad med hjelp av kommunikasjon og hyggelig tone.

Preben Spillum:
Jeg er 37 år og oppegående :)
Har bodd på Mannsverk28 siden 2011
Og før det I Gerhard Gransvei 5.
Jeg brenner for et bærekraftig borettslag. Og mitt hjerte står I Mannsverk!
Har jobbet på Bryggeloftet&Stuene siden juni 2006 , og er HMS ansvarlig og Souchef.
Har høy arbeids moral, problem løser,
Effektiv, nøyaktig. Og selvsagt rettferdig:)
Jeg melder meg som en kandidat, da det virker spennende og ser på det som utfordrende!

Thomas Penny:
Jeg er snart 35 år gammel og har bodd på mannsverk siden august 2020.
Gradert ufør og jobber som støttekontakt. Har mer fritid enn nødvendig slik formen min er nå. Jeg har utdanning innen teologi, interkulturell forståelse og lingvistikk. Med lang fartstid som butikkmedarbeider har jeg blitt veldig glad i å samarbeide med kollegaer og kunder. Mitt ønske ved å bli del av styret ville være å ta min del av ansvaret og hjelpe mannsverk med å bli et lett sted å bo på lang sikt.

Jon Erik Møll:
Jeg vil med dette melde min interesse for verv I styret.
Jeg har aldri hatt et verv I noen styrer, så jeg er helt fersk her. Men villig til å lære.
Jeg er for tiden uør, men blir pensjonist innen 2 år.
Jeg er vant å jobbe i lag. Har jobbet med en hel masse praktisk arbeid. Snekker, renholder, maler, sandblåser, teater, film, sprengning, stillas arbeider, møbelsnekker, musikk mm. Dette bare for å nevne noe. Men jeg har aldri jobbet med administrasjon, regneark ol. Sånn er det, men som det er sagt, alt kan læres.

Vemund Ytrehus:
Jobber som utvikler, og har tidligere jobbet i bank.
Jeg vil gjerne melde min interesse til engasjement i styret ved Mannsverk Boliglag.
Jeg har bodd i Mannsverk 34 siden august 2020. Mens jeg ikke har tidligere erfaring fra styre eller lignende, har jeg to barn i alderen 0 og 4 år og har derfor interesse i å gjøre Mannsverk Boliglag til et så trygt og godt sted å bo for dem som det lar seg gjøre.

Sebastian Barstad:
Jeg er 29 år og kommer fra Levanger, en liten by i Trøndelag. Jeg er utdannet byggingeniør og jobber til daglig som prosjektleder hos en fasadeentrepenør. Min forlovede og jeg flyttet til Mannsverk i august 2022, og stortrives. Tidligere har jeg vært engasjert i borettslag i min hjemby, men det var vesentlig mindre (14 boenheter). Jeg opplever Mannsverk som veldrevet og koselig, og er nysgjerrig på hva jeg kan bidra med.

Ragnhild Nesse:
Ragnhild Nesse 56 år, bodd på Mannsverk siden 2019.
Jobber som lektor på Slettebakken skole og annen hver helg som frivillig i brukthandelen Vel bevart.
Har ett år som vara i styret på Mannsverk og ønsker å være med videre.
Har tidligere vært organisatorisk leder landsbasis samt lokalleder for Aleneforeldreforeningen.
Ettersom jeg nå har vært vara i ett år, ser jeg meg klar til styrearbeid. Jeg vil gjøre mitt beste for at Mannsverk fortsetter å være et godt sted å bo.

Sandra Reitan:
Sandra Reitan. 32 år. Bor i Nattlandsveien 97, Har bodd i boliglaget i 3 år. Har jobbet i barnehage i 6 år, hvor jeg også har vært tillitsvalgt i Fagforbundet i to år. Har en bachelor i interkulturell forståelse. Har sittet i Politisk utvalg for gjeld og kapitalflukt i Changemaker i to år tidligere. Ønsker å stille til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens begrunnelse for innstilling av styremedlemmer i Mannsverk Boliglag A/S er som følger:**

Kandidatene har vist genuin interesse for boliglaget, og har visjoner for videre god drift og fornuftig utvikling i Mannsverk A/S

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem 2 år

Vemund Ytrehus ; Sebastian Barstad ; Sandra Reitan

Valgkomiteen Mannsverk Boliglag A/S

Tina-Melissa Mathisen

……..

Ann Elisabet Berg

……

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak valgkomites innstilling, men vil foreslå at varamedlem Ragnhild Nesse som i dag har fungert som fullverdig styremedlem siden nyttår bytter plass fra vara til Styremedlem. Foreslår da at en på valg går inn som vara.
Vi er sårbare når vi nå mister Vestbos representant i styret og for å sikre en god videreføring av det arbeidet som er igangsatt i 23/24 så ber styret om forståelse for denne innstillingen.

mvh

Styret i Mannsverk Boliglag AS

5.2 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

588 andeler gir 6 delegater og 6 vara

Forslag til vedtak: Styret stiller på Vestbos Generalforsamling
Valgkommite er vara

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

7.1 Utvendig vask av vinduer

Årsberetning 2023 for Mannsverk Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

Mannsverk Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når det skal brukes til fellesformål for aksjonærene eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Boliglaget består av elleve blokker, næringslokaler og varmesentral. En av blokkene er en høyblokk med 108 leiligheter fordelt på 13 etasjer, mens øvrige er lavblokker på fire etasjer med til sammen 480 leiligheter.

Boliglaget ligger på Landås i Bergen kommune og har forretningsadresse Mannsverk 4, 5094 Bergen.

Styrets arbeid

Styret har et godkjent årshjul, med fast møteplan og saksgjennomgang som gir grunnlag for god styring i laget. I tillegg kommer innmeldte saker, nye satsninger og akutt oppståtte hendelser som styrebehandles.

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter og 20 saksmøter og 6 driftsmøter i 2023
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Driftsledelse
- God økonomistyring
- Fremtidig kraftproduksjon internt i laget
- Oppjustering av bygningsmasse VVS og El

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

- Oppgradering av rør i grunn
- Oppgradering av inngangsparti der det kreves utbedringer
- Torget
- Fortsette påbegynt arbeid

Styrets viktigste oppgave har de siste 5 årene bestått i å holde kostnader nede, sikre at det ikke er nødvendig med husleieøkning og å forhandle frem gode løsninger som er til fellesskapets beste.
Styrearbeid er et verv som honoreres iht fast sum satt av generalforsamlingen uavhengig av mengden møter og saker som kommer ila året.
Et styremedlem i Mannsverk Boliglag vil måtte belage seg på hyppig kontakt med beboere på epost eller telefon og de vil måtte trå til dersom det er situasjoner som tilsier det.
Kursing for å kunne ivareta vervet må medregnes dersom det er mangel på kompetanse

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL
Boliglagets revisor er Ernst & Young AS
Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen
Boliglagets egenandel ved skade er kr 15 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert 7 skadesaker.

3 skader fra avløp på kjøkken.

1 skade fra avløpsrør fra toalett. Her og slitasje og elde som er årsak.

3 skader som skylles utett bad / vaskerom.

De fleste sakene her skylles manglende vedlikehold av kjøkken avløp og bad og dårlige løsninger der.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 08.06.2023 bestått av:

Styreleder, Monica Haugstvedt
Sekretær, Eric Klausen
Styremedlem, Trond Losvik
Styremedlem, Marcel Salem Sweidan
Styremedlem, Andreas Bøe Sjo
Styremedlem, Linda Karin Bjørkaas
Varamedlem, Ragnhild Nesse

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite, Anne Elisabeth Berg, Tina M Mathiesen og styrets representant Marcel Salem Sweidan

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Trond Losvik (Vestbo) (stiller **ikke** til gjenvalg)
Styremedlem, Linda Karin Bjørkås (stiller **ikke** til gjenvalg)
Styremedlem, Andreas Bøe Sjo (stiller til valg)

Boligomsetning/Bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 10 boliger i boliglaget - høyblokk
Gjennomsnittspris for solgte leiligheter høyblokk i perioden var:

2-roms leilighet: kr. 2 828 915,- 4 stk.
3-roms leilighet: kr.3 636 075,- 4 stk.
Hybler: kr. 1 695 244,-2 stk.

Det er i løpet av 2023 omsatt 47 boliger i boliglaget – lavblokk
Gjennomsnittspris for solgte leiligheter lavblokk i perioden var:

2-roms leilighet: 22 stk. kr. 2 860 742,-
3-roms leilighet: 19 stk. kr. 3 140 466,-
4-roms leilighet : 4 stk. kr. 3 728 793,-
Hybler: 2 stk. kr. 2 666 007,-

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2024

30 Mannsverk Boliglag AS RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		26 110 231	26 071 582	26 020 942	26 103 328
Andre inntekter	7	1 872 000	2 449 815	2 230 400	2 233 280
Innkrevde individuelle finanskostnader		5 563 085	4 907 391	5 416 673	5 582 928
SUM INNTEKTER		**33 545 316**	**33 428 788**	**33 668 015**	**33 919 536**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	942 856	1 491 399	962 000	742 000
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	0	15 000	0
Styrehonorar	8	216 167	208 000	250 000	228 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	114 545	92 678	96 726	126 336
Andre personalkostnader	8	35 887	14 712	18 000	21 000
Forretningsførsel		666 690	641 292	668 000	697 212
Kontingent BBL		176 400	176 400	176 400	176 400
Andre honorarer		22 600	81 795	120 000	64 255
Revisjon		11 250	10 750	11 200	11 200
Forsikringspremier		1 093 144	992 715	1 000 000	1 150 000
Energikostnader		6 060 876	6 846 960	7 280 000	5 770 001
Kommunale avgifter		7 243 093	6 809 334	7 110 000	7 720 000
Andre driftskostnader	9	3 836 904	2 790 201	3 237 500	3 586 700
Vedlikehold	10	6 141 995	5 171 252	4 645 000	5 368 834
Miljøtiltak		755	0	0	0
SUM KOSTNADER		**26 563 162**	**25 327 487**	**25 589 826**	**25 661 938**
DRIFTSRESULTAT		**6 982 153**	**8 101 302**	**8 078 189**	**8 257 598**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		262 709	86 170	50 000	50 000
Individuelle finanskostnader		1 888 605	766 391	2 122 840	2 480 156
Finanskostnader		1 603 147	896 290	1 757 706	1 921 880
NETTO FINANSPOSTER		**-3 229 043**	**-1 576 511**	**-3 830 546**	**-4 352 036**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**3 753 111**	**6 524 791**	**4 247 643**	**3 905 562**
Overføringer og disponeringer		**3 753 111**	**6 524 791**	**0**	**0**

30 Mannsverk Boliglag AS BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	137 724 366	137 724 366
Andre driftsmidler	2	2 542 500	2 542 500
Sum anleggsmidler		**140 266 866**	**140 266 866**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		173 334	28 182
Vestbo Finans AS i mellomregning		9 385 912	11 036 342
Plassering høyrente		5 305 018	5 196 810
Andre fordringer		934 706	898 594
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		2 281	2 281
Sum omløpsmidler		**15 801 251**	**17 162 208**
SUM EIENDELER		**156 068 117**	**157 429 074**

30 Mannsverk Boliglag AS BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 548	100 548
Sum innskutt egenkapital		**100 548**	**100 548**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	55 782 680	52 029 569
Sum opptjent egenkapital		**55 782 680**	**52 029 569**
Sum egenkapital	**4**	**55 883 228**	**52 130 117**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	94 661 763	98 753 361
Borettsinnskudd	6	4 509 868	4 509 868
Sum langsiktig gjeld:		**99 171 631**	**103 263 229**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		851 321	1 896 983
Skyldig off. myndigheter		100 698	90 261
Annen kortsiktig gjeld		61 240	48 484
Sum kortsiktig gjeld		**1 013 258**	**2 035 729**
Sum gjeld:		**100 184 889**	**105 298 957**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**156 068 117**	**157 429 074**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Monica Haugstvedt
Styreleder

Andreas Bøe Sjo
Styremedlem

Marcel Salem Sweidan
Styremedlem

Linda Karin Bjørkaas
Styremedlem

Trond Losvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**15 126 480**	**13 352 871**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**3 753 111**	**6 524 791**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-417 118**	**-610 181**
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	**-3 674 480**	**-4 141 000**
B. Årets endring i disponible midler	**-338 487**	**1 773 609**
C. Disponible midler	**14 787 992**	**15 126 480**

Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**14 690 930**	**16 233 152**
Kortsiktige fordringer	**1 108 040**	**926 776**
Kontanter og bankinnskudd	**2 281**	**2 281**
Omløpsmidler	**15 801 251**	**17 162 208**
Kortsiktig gjeld	**-1 013 258**	**-2 035 729**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**14 787 992**	**15 126 480**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessig Anlegg	Strømmålere	Plattinger	Altaner	Ombygging Mannsverk 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 299 600	2 542 500	1 051 400	108 731 356	642 010
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 299 600	2 542 500	1 051 400	108 731 356	642 010
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 299 600	2 542 500	1 051 400	108 731 356	642 010
Anskaffelsesår :	1959	2005	2008	2006	2015
Antatt levetid i år :					

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

Note 30 Mannsverk Boliglag AS Orgnr.: 930642983 Utskriftsdato 11.03.2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	642 010
1120 Bygningsmessige anlegg	137 082 356
Sum	**137 724 366**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 548	0	100 548
Annen egenkapital	52 029 569	3 753 111	55 782 680
Sum egenkapital 31.12.	**52 130 117**	**3 753 111**	**55 883 228**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**13551881910**	**13551881920**	**12113414063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2007
Rentesats:	3.854 %	3.854 %	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2036	31.12.2036	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	50 450 000	71 550 000	43 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 247 378	39 675 936	35 830 007
Avdrag i perioden:	1 396 320	2 278 160	417 118
Lånesaldo 31.12:	**21 851 058**	**37 397 776**	**35 412 889**
Saldo 5 år frem i tid:	14 533 170	25 500 684	33 337 773
Andelssaldo 01.01:	1 313 923	2 242 452	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	78 919	128 760	0
Andelssaldo 31.12:	**1 235 005**	**2 113 692**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**23 086 063**	**39 511 468**	**35 412 889**

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2023

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	35 412 889	35 830 007
2265 Andre pantelån "IN-light"	59 248 874	62 923 354
2250 Borettsinnskudd	4 509 868	4 509 868
Sum	**99 171 631**	**103 263 229**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	212 880	218 585
3846 Utleie av felleslokaler	0	14 032
3849 Diverse leieinntekter	10 416	0
3885 Diverse inntekter fri	1 648 704	2 217 198
Sum	**1 872 000**	**2 449 815**

Konto 3885 hovedsaklig inntekter fra Tide og utleie tv antenner

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	478 293	358 981
5020 Feriepenger	61 190	44 918
5106 Innleie av personale	386 873	1 065 001
5360 Honorarer	16 500	22 500
5210 Fri telefon statens satser	19 925	11 592
5252 Personforsikring skattepliktig	1 256	2 098
5290 Motkonto for gruppe52	-21 181	-13 690
5310 Styrehonorar	216 167	208 000
5400 Arbeidsgiveravgift	105 917	86 344
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	8 628	6 333
5421 Innberegning aga pensjon	19 042	9 201
5422 Motkonto Aga pensjon	-19 042	-9 201
5426 OTP lagene	19 469	9 681
5610 Andre personalforsikringer	4 209	5 031
5965 Arbeidstøy	12 209	0
Sum	**1 309 454**	**1 806 789**

Selskapet har hatt 1 ansatt gjennomåret gjennomsnittlig 75% stilling

Note 30 Mannsverk Boliglag AS Orgnr.: 930642983 Utskriftsdato 11.03.2024

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6305 Festeavgift / tomteleie	106 347	105 679
6360 Renhold sanitærartikler	779	0
6361 Fellesvask	1 113 585	1 026 150
6389 HMS	21 335	71 706
6390 Andre driftskostnader	207 198	2 163
6500 Verktøy og redskaper	1 808	0
6520 Kontorutstyr	22 553	0
6551 Nøkler, låser o.l	37 113	2 039
6560 Rekvisita	99	0
6590 Andre kontorholdskostnader	2 233	0
6610 Leie vaktmester	262 590	233 720
6617 Alarmer og brannvern	6 426	197 227
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	58 180	37 604
6800 Kontorrekvisita	31 665	3 872
6890 Andre kontorkostnader	40 846	75 693
6900 Telekommunikasjon	26 546	23 298
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 789 004	844 802
7040 Forsikring bil, traktor etc	0	11 778
7070 Driftskostnader bil traktor mm	12 989	46 600
7520 Sikringsfond	33 668	16 349
7710 Kostnader styrearbeid	13 163	14 144
7716 Kurs og reiseutgifter styret	43 870	37 490
7720 Generalforsamling	3 500	0
7780 Bomiljø	1 407	568
7782 Andre bomiljøkostnader	0	10 572
7793 Prosjektkostnader	0	14 813
7830 Tap på fordringer	0	13 934
Sum	**3 836 904**	**2 790 201**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	0	344 573
6601 Vedlikehold	278 634	389 935
6602 Vedlikehold VVS	2 956 070	2 455 198
6603 Vedlikehold elektro	73 493	137 533
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	1 352 850	1 503 756
6607 Vedlikehold boder/garasjer	344 496	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	260 011	43 470
6609 Andre vedlikeholdskostnader	151 917	1 165
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	311 982	89 020
6620 Reperasjon og vedlikehold av utstyr	30 381	0
6630 Egenandel forsikring	91 486	-866
6633 Fyrhus/Tide	199 575	91 198
6634 Fyrhus/Mannsverk	66 595	91 198
6690 Vedlikehold og diverse	24 507	25 073
Sum	**6 141 995**	**5 171 252**

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2023

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lån 13551881910 og 13551881920	**Regnskap 2023**	**Regnskap 2022**
3843 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	5 029 860	5 029 860
3843 for lite innbetalt	533 224	-122 469
SUM	5 563 084	4 907 391
2265 Avdrag altanlån	3 674 480	4 141 000
8195 Renter altanlån	1 888 604	766 391
SUM	5 563 084	4 907 391
Innbetalt Husbanken 3.1.22	0	
1579 For lite innbetalt pr 12.23	**559 332**	**26 108**

Resultat og balanse med noter for Mannsverk Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mannsverk Boliglag AS

Styreleder	Monica Haugstvedt (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Trond Losvik (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Marcel Salem Sweidan (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Linda Karin Bjørkaas (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Andreas Bøe Sjo (sign.)	08.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	11.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mannsverk Boliglag AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: G2K1H-T1N8Z-P63NE-2N3O3-OYH7J-7P1NB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bergen, 29. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: G2K1H-T1N8Z-P63NE-2N3O3-OYH7J-7P1NB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-29 21:05:44 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G2K1H-T1N8Z-P63NE-2N3O3-OYH7J-7P1NB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

SAK TIL GENERALFORSAMLING
DEN 4.JUNI 2024
MANNSVERK BOLIGLAG

Vask av altanvinduene på utsiden er vanskelig. Antar det er en umulig oppgave for ganske mange i borettslaget, med mindre man får hjelp med det.
En løsning vil være å få til en avtale med et firma som kan utføre dette.

Vivi Margrethe Karlsrud
Mannsverk 4, 12.etg.

SAK TIL GENERALFORSAMLING
DEN 4.JUNI 2024
MANNSVERK BOLIGLAG

Vask av altanvinduene på utsiden er vanskelig. Antar det er en umulig oppgave for ganske mange i borettslaget, med mindre man får hjelp med det.
En løsning vil være å få til en avtale med et firma som kan utføre dette.

Vivi Margrethe Karlsrud
Mannsverk 4, 12.etg.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mannsverk Boliglag AS onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Strimmelen Selskapslokalet .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 52

I tillegg ble det fremlagt _5_ fullmakter.

Til sammen _57_ stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret anmoder om at Trond Losvik er møteleder.
Losvik er tidligere valgt til møteleder ved generalforsamlingene og har god erfaring med dette.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Trond Losvik

1.4 Valg av referent

Styret anmoder om at driftsleder Eric Klausen påtar seg rollen som referent.

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Eric Klausen

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.
Protokollvitnet etterspørres av fremmøtte på generalforsamlingen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Inger Elise Andersen

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ut av de fremmøtte på genealforsamlingen

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Martin Sedal, Anne Vik og Nina Bjørkås

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr 90 000 pr. år
Styremedlem kr 40 000 pr. år
Vara medlem kr 5 000 pr. år, i tillegg kr 1000 pr. styremøte de deltar på gjennom året

Samlet kr 255 000 pr. år + antall styremøter der vara blir bedt om å stille.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. ___255000_____ til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder ble følgende valgt: Monica Haugstvedt

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Valg av styremedlem avholdes

Kandidater å stemme over er:

Marcel Sweidan
May Gunn Hommen

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt: Marcel Sweidan

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det er valg av vara

Kandidater er
Freddy Ludvigsen
May Gunn Hommen
Vigdis Thoresen

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Freddy Ludvigsen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styrets sammensetning

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Haugstvedt styreleder valgt for 2 år i 2025

Marcel Sweidan styremedlem valgt for 2 år i 2025

Sebastian Barstad styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ragnhild Nesse styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jon Erik Møll styremedlem valgt for 2 år i 2024

Freddy Ludvigsen varamedlem valgt for 2 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

May Gunn Hommen Valgkomite medlem valgt for 2 år i 2025

Vigdis Thoresen Valgkomite medlem for 2 år i 2025

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

I år ønsker styret at det velges 3 kandidater fra salen som stiller på Vestbo sin generalforsamling
Styret kan da stille med de resterende 3 kandidatene

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

May Gunn Hommen

Britt Bjørndal

Hans Petter Boge Eriksen

7. Saker

- IN ordning (innbetalingsmulighet av fellesgjeld for aksjonærer)

Vedtak:
Stemt ved håndsopprekning. IN ordning ble nedstemt.

Protokoll for Mannsverk Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Losvik (sign.)	05.06.2025
Sekretær	Eric Klausen (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Inger Elise Andersen (sign.)	05.06.2025

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTATT
– 1 MRS. 1960
BYGNINGSINSPEKTØREN

JNR.	MOTTATT
000581	23 FEB 60
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av ~~Hr~~ Bergen Kommune v/ ark.e Aall, Løkeland og Svenningsson

under 5. okt. 1956 anmeldte boligbygg på Gerhard Grans vei 21/31

er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 20. febr. 1960.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt
Joh. Tysdahl

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Gerhard Grans vei nr. 21/31 er undersøkt.

Der kan ~~—~~ gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 26. februar 1960.

K. Schmiller
ordfører.

1000. 6-56 B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/797/0/0
Utlistet 12. mai 2025

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, båndleggingar og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260814367	Grunneiendom	0	Ja	39 678,1 m²	Usikker	-	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
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		85,7 %
10776001	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.08.1999	199932509	12,2 %
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		1,8 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		0,3 %
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.03.1958		< 0,1 % (111,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10776001	113 - Blokkbebyggelse	3,9 %
10776001	710 - Felles avkjørsel	2,3 %
10776001	780 - Felles grøntareal	1,9 %
10776001	720 - Felles gangareal	1,5 %
10776001	910 - Bolig/Forretning	1,4 %
10776001	999 - Unyansert formål	0,8 %
10776001	120 - Forretning	0,1 %
10776001	730 - Felles parkeringsplass	0,1 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	3,5 %

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	75,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	24,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	17,2 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	7,7 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	26,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	58,1 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	24,5 %
9730000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	17,4 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	< 0,1 % (0,2 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (0,2 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11170000	30	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	3	202412318
10520800	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 749 MFL., NORDAHL ROLFSENS VEI 39	3	200602721
11170100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM	3	200305690
65510000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 694 MFL., KRISTOFER JANSONS VEI	3	202221827
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3	-
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3	200810480

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/853	301352345	-	Garasjeuth.anneks til fritidb	Igangsettingstillatelse	05.06.2024	202317406
160/486	139234855-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	14.06.2012	201128075
160/477	139234758-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202219205
160/477	139234758-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202126776
160/694	139747445	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	31.03.2023	-
160/694	139747453	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	31.03.2023	-
160/694	301188656	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	14.05.2024	202226662
160/694	23601273	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	31.03.2023	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 12. mai 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

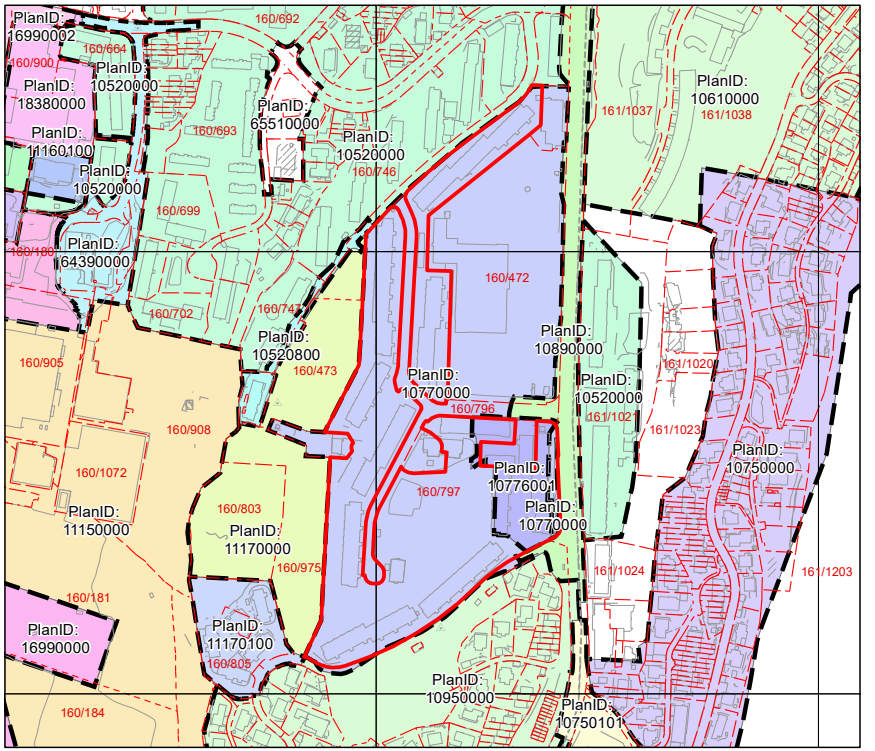
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 12.05.2025 Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520000, 10770000, 10776001, 10890000, 10950000, 11170000, 11170100

Eiendomsmarkering



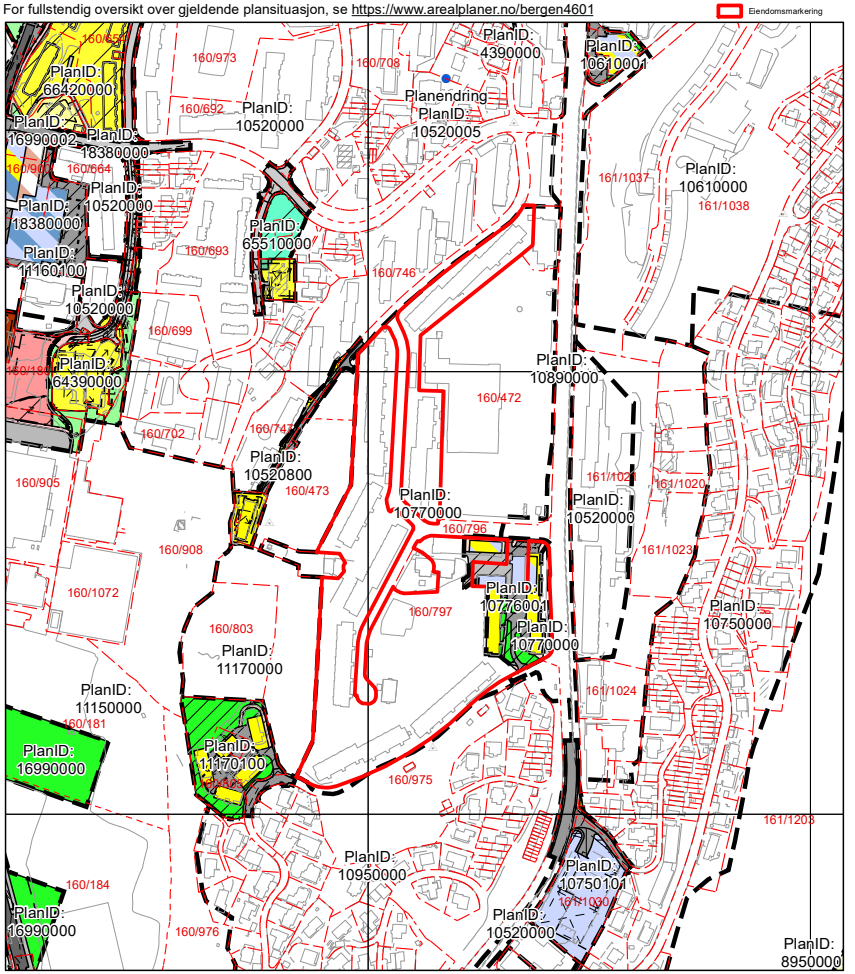
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 12.05.2025 Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1235 - Sikringsgjerde
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Allmennyttig kirke
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Sporvei / forstadsbane
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Privat vei
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1161 - Barnehage

BERGEN KOMMUNE

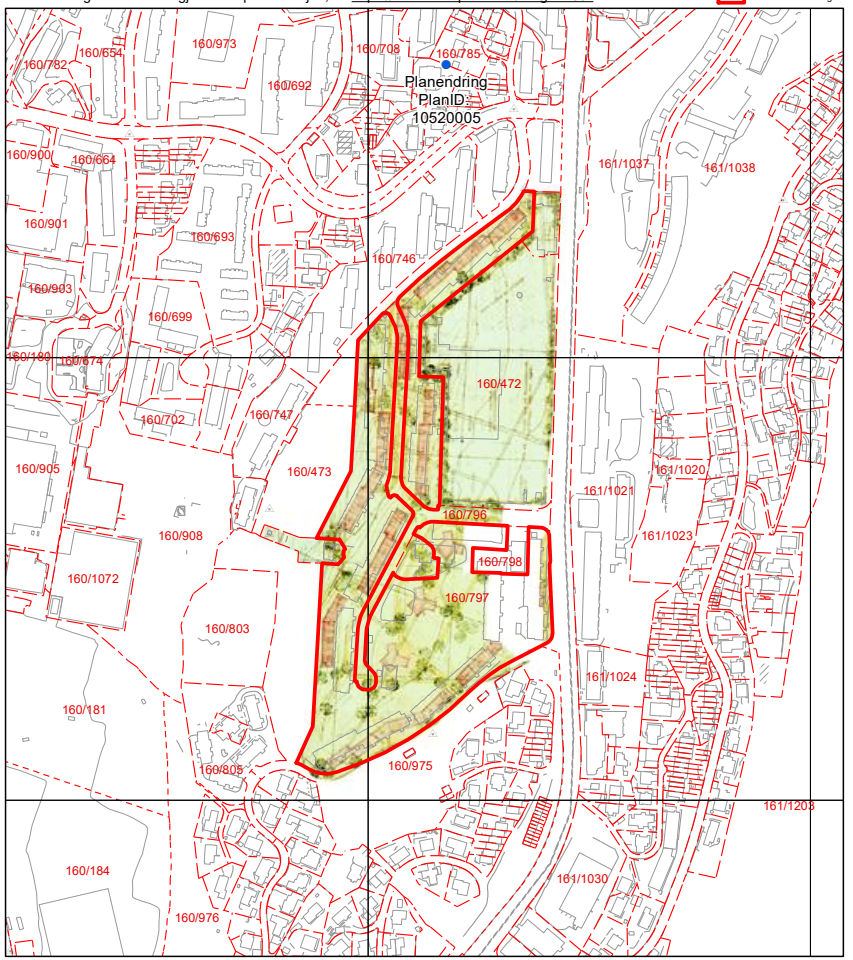
Reguleringsplan på grunnen

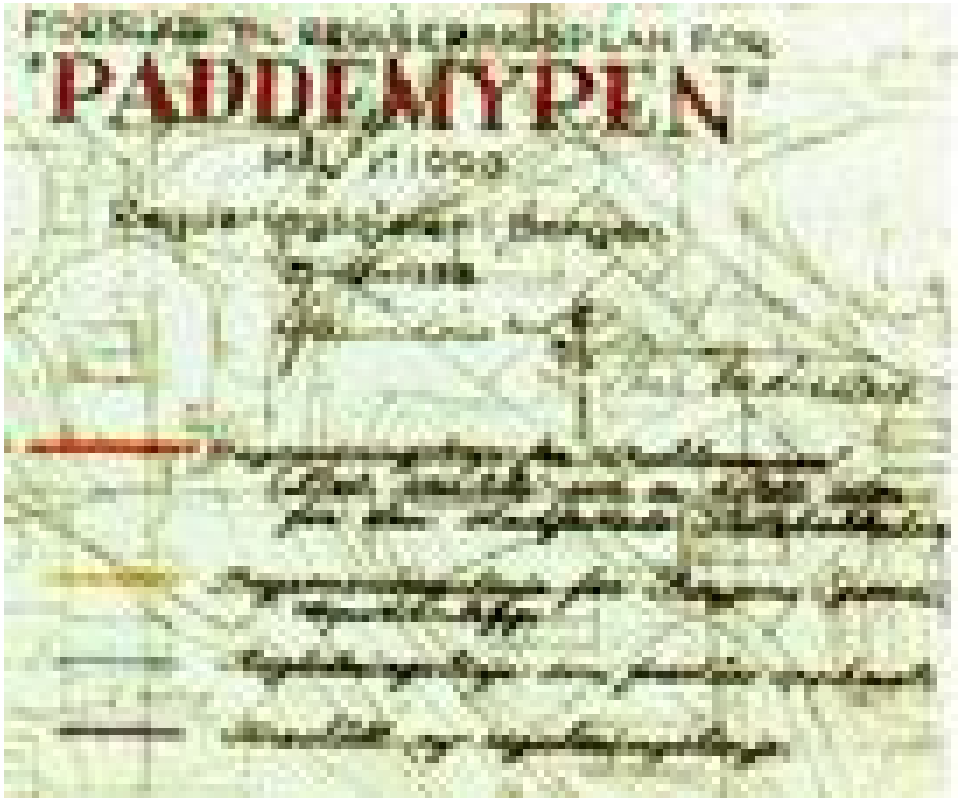
Arealplan-ID: 10770000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 12.05.2025 Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 12.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Bybane
- Bybane - tunnel

- Angitthensyn friluftsliv
- Angitthensyn kulturmiljø
- Angitthensyn naturmiljø
- Faresone
- Gjennomføringsone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Øvrig byggesone
- Idrettsanlegg
- Grønnstruktur
- LNF

BERGEN KOMMUNE

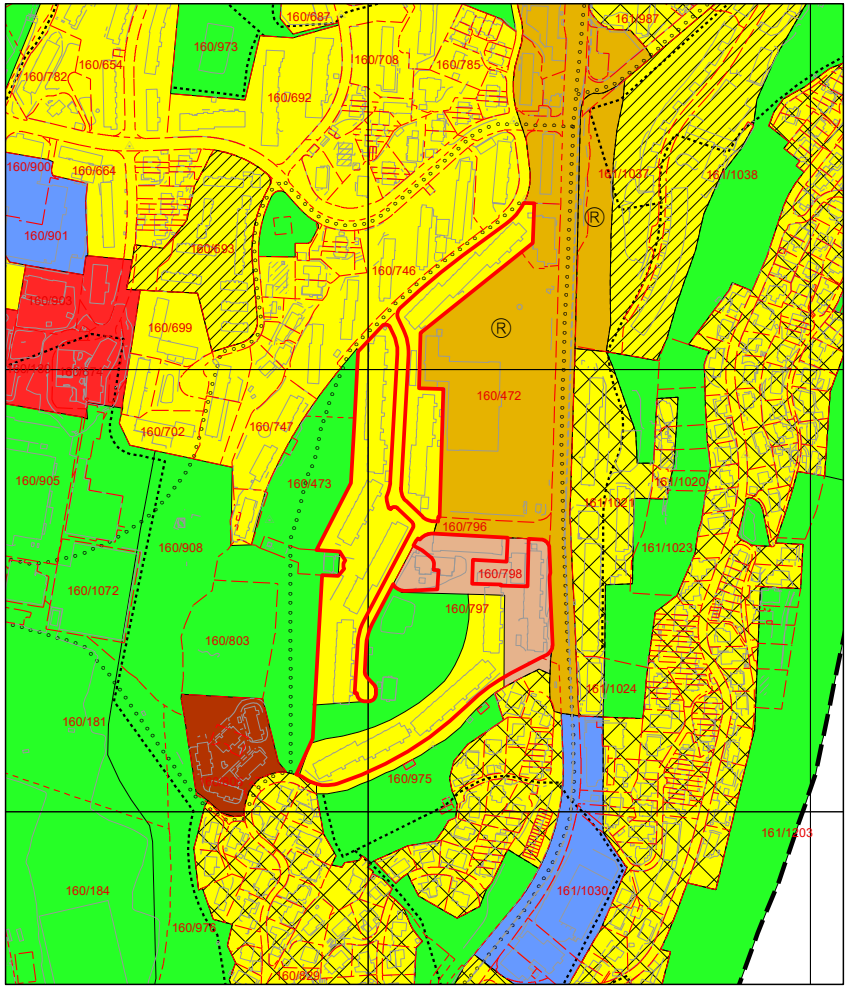
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten — Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:4000 — Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 12.05.2025 — Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)

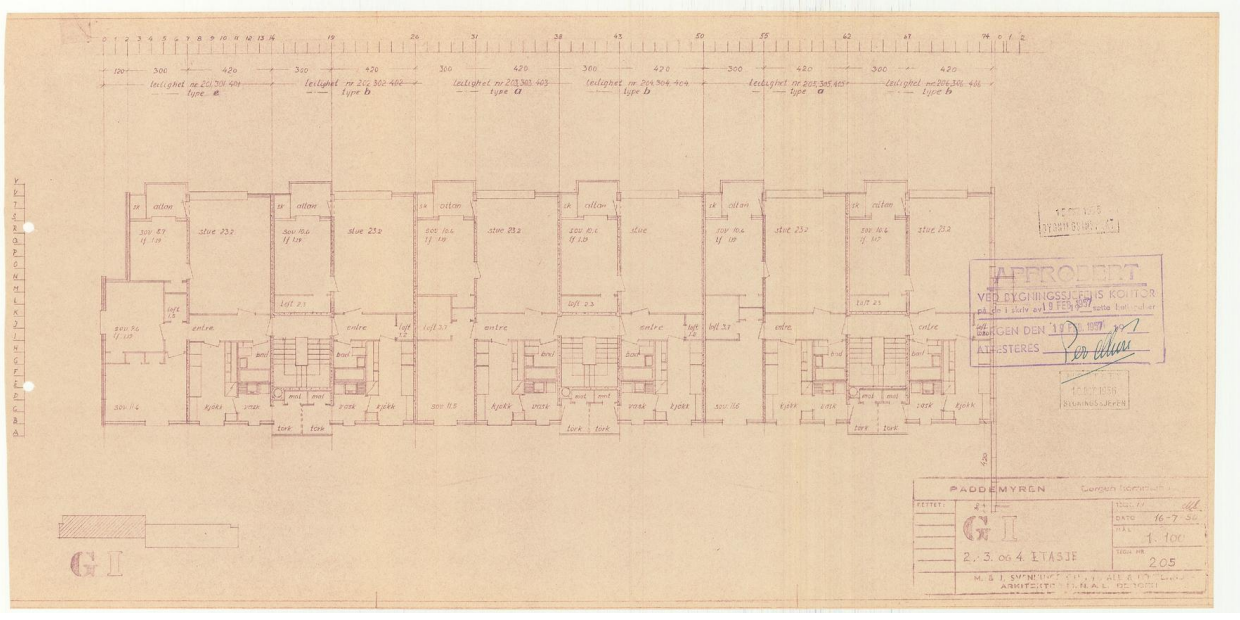


Tegnforklaring for kommunedelplan

- Kommunedelplangrense
- Gangveg
- Sykkelveg
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense
- Unntatt rettsvirkning
- Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

- Byggeområde (N)
- Boligområde (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Friområde (N)
- Idrettsanlegg (N)
- Park-/turveg (N)
- Annet byggeområde (N)


leilighet nr 201 301 401 type a
leilighet nr 202 302 402 type b
leilighet nr 203 303 403 type a
leilighet nr 204 304 404 type b
leilighet nr 205 305 405 type a
leilighet nr 206 306 406 type b
stue 23.2
entre
kjøkk
sov 11.4
sov 11.5
sov 11.6
bad
toal
tork
loft 2.3
GII
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGGEN DEN 19
ATTESTERES
PADDEMYREN
GII
2.- 3. og 4. ETASJE
DATO 16-7-58
M. 1:100
TEGN NR 205

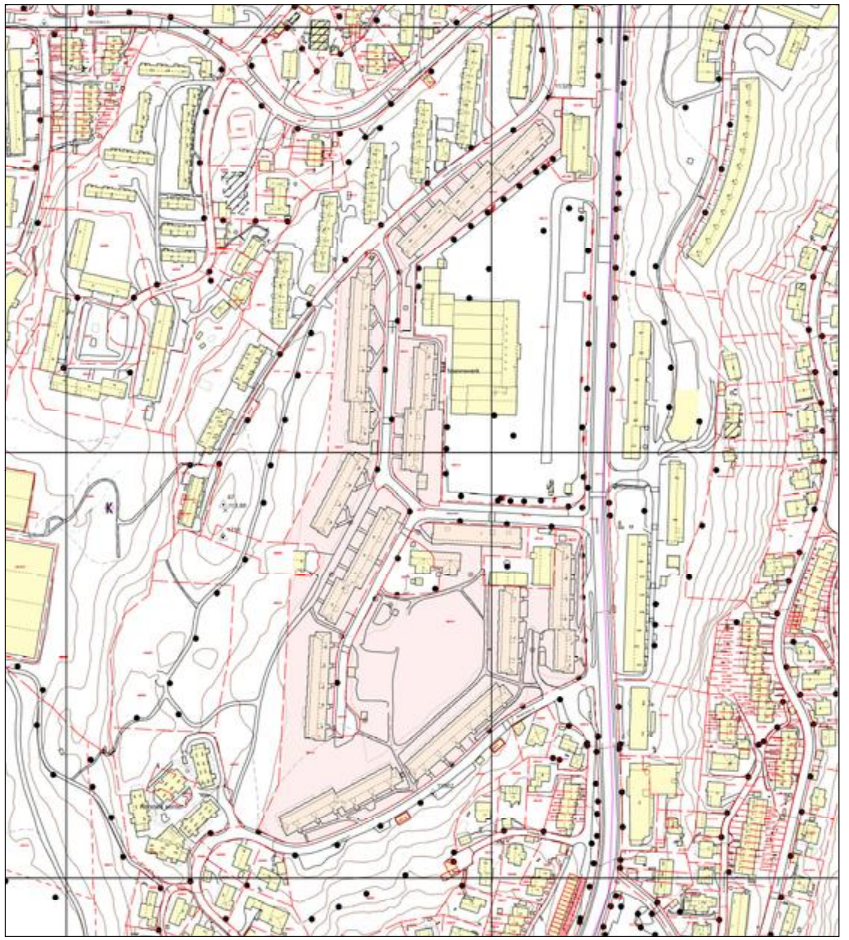
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/797/0/0
Dato: 12.05.2025 Adresse: Mannsverk 4, 5094 BERGEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0206/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gerhard Grans vei 29 5094 BERGEN

Betegnelse: Gnr 160, bnr 797 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no