

Velkommen til

Mannsverk 74
5094 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mannsverk 74
5094 Bergen

3-roms leilighet m/ stor innglasset balkong | Varmtvann og sentralvarme inkl. | Ingen forkjøpsrett

Velkommen til Mannsverk 74. Lys og tiltalende 3-roms aksjeleilighet med stor innglasset balkong.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert område. Leiligheten ligger i tredje etasje og byr på en lys stue, separat kjøkken, flislagt bad og to soverom. Boligen har i tillegg en innvendig bod med skyvedør med god lagringsplass med skuffer og hyller og to eksterne uteboder med god lagringsplass. Fra leiligheten er det kort vei til buss, bybane, nærbutikk og servicetilbud på Sletten Senter.

Høydepunkter:
- Innglasset balkong på ca. 18 m².
- Vannbåren oppvarming via fellesanlegg.
- Ingen forkjøpsrett i boliglaget.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000
Andel fellesgjeld pr 25.09.2026	kr	152 827
Omkostninger*	kr	5 881
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 948 708
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 068
BRA/BRA-I		93/74 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Aksjeleilighet
Eierform		Aksje
Byggeår		1958
Etasje		3
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Skaflestad
Eiendomsmegler

95905734
malin.skaflestad@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 790 000**
Andel fellesgjeld pr 25.09.2026	kr	**152 827**
Omkostninger*	kr	**5 881**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 948 708**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 068**

***Omkostninger**
Noteringsgebyr: kr 2 943,-
Eierskiftegebyr: kr 2 938,-

Sum omkostninger: kr 5 881,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 - 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 068 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV, sentralvarme og varmtvann og diverse vedlikehold/drift.

Månedlige felleskostnader er fordelt slik:
Andel felleskostnader: kr 4 057,-
Fellesstrøm: kr 30,-
Balkong/fasade: kr 981,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 12.10.2026. Selskapet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av selskapet til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi
Total fellesgjeld for selskapet er kr 86 275 181,33 pr. 12.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12113414063
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 34 328 288,-
Andel av saldo: kr 64 049,-
Rente: 5,19 %
IN-ordning: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 13551881920
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 31 155 570,-
Andel av saldo: kr 56 255,-

Rente: 4,03 %
IN-ordning: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 13551881910
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 18 012 389,-
Andel av saldo: kr 32 524,-
Rente: 4,03 %
IN-ordning: Nei

Det er inngått avtale om byggelån med DNB med en ramme på kr 25 000 000,- som vil bli konvertert til et ordinært nedbetalingslån med 40 års nedbetalingstid når byggelånet er utbetalt i løpet av 2026. Boliglaget har også avtale om byggelån/driftskreditt i Heder Bank med ramme på inntil kr 20 000 000,- med tilbakebetaling/konvertering innen 31.04.2031. Når byggelånene erstattes av nedbetalingslån, vil fellesgjelden og felleskostnadene fordeles på den enkelte andel og øke tilsvarende.For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Aksjenummer: 77, i Mannsverk Boliglag AS, org.nr.: 930642983.

Om aksjeselskapet
Mannsverk Boliglag AS er et boligaksjeselskap etablert i 1957. Boligselskapet består av totalt 588 leiligheter fordelt på 11 blokker: én 13-etasjers høyblokk (108 leiligheter) og 10 lavblokker på 4 etasjer (480 leiligheter), samt varmesentral og butikksenter. Forretningsfører er Vestbo BBL. Boliglagets hjemmeside er www.mannsverk-boliglag.no.

Hovedpunkter fra generalforsamling 04.06.2026:
• Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Det ble vedtatt å gjennomføre sanering av alle leiligheter i boliglaget for skjeggkre (estimert totalkostnad ca. kr 120 000,-).
• Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Planlagte og pågående prosjekter samt lånefinansiering:
• Byggelån og fremtidig lånekonvertering: Det er inngått avtale om byggelån med DNB i april 2026 med en låneramme på kr 25 000 000,-, som vil bli konvertert til et ordinært nedbetalingslån med 40 års løpetid når lånet er fullt utbetalt i løpet av 2026. Boliglaget har i tillegg avtale med Heder Bank om byggelån/driftskreditt med en ramme på inntil kr 20 000 000,- som skal tilbakebetales eller konverteres innen 31.04.2031. Når byggelånene erstattes av ordinære nedbetalingslån, vil fellesgjelden og felleskostnadene fordeles på andelene og øke tilsvarende.
• Planlagte rehabiliteringsprosjekter: Styret har planlagt prosjektarbeider knyttet til tak på lavblokkene, Neotemp på tappevann og radiatorer i lavblokker, rørfornying del 1 samt el-tavler i høy- og lavblokker.
• Tidligere større rehabilitering: Boliglaget gjennomgikk fullstendig fasaderehabilitering med blant annet innglassing av balkonger i perioden 2005–2007.

Fasiliteter og fellesløsninger:
• Boliglaget har eget velferdslokale/kafé til utleie i 1. etasje i høyblokken (avtales med driftskontoret).
• Eget driftskontor bemannet med sekretær og vaktmester.
• Sykkel- og barnevognrom i trappegangene i lavblokkene, samt redskapsrom med spade, kost og salt.
• Felles tørkealtaner og innglassede balkonger.
• Renhold av trappeoppganger og fellesrom utføres av eksternt firma.
• Varmesentral med sentralvarme og varmtvann.

Eierbetingelser og overdragelse:
• Kjøpere må være medlem i Vestbo BBL. Kun fysiske personer kan være aksjonærer, og ingen fysisk person kan eie mer enn én aksje. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjen.
• Ved innmelding i Vestbo betales en andelsavgift på kr 300,-. Hovedeier betaler ikke årskontingent (dekkes av boligselskapet), mens eventuelle medeiere betaler kr 300,- i årlig kontingent.

Velferd og bomiljø:
Boliglaget har egen velferdskomité. Det arrangeres regelmessige aktiviteter i felleslokalene i høyblokken, herunder samlinger for pensjonister, ungdomsklubb på torsdager og dartklubb for voksne på fredager.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 74 m2
BRA-e: 1 m2
BRA-b: 18 m2
BRA total: 93 m2

3. etasje
BRA-i: 74 m2.
BRA-e: 1 m2.
BRA-b: 18 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

3 etasje
Entre: 5,0m²
Stue: 23,0m²
Kjøkken: 9,1m²
Bad: 6,3m²
Gang: 2,3m²
Soverom 1: 11,3m²
Soverom 2: 10,5m²
Bod: 3,6m²
Utebod: 0,8m²
Innglasset balkong: 18,4m²

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige

boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Aksje

Boligtype
Aksjeleilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Boliglaget har til sammen 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser for utleie til de 588 leilighetene. Søknad om leie av parkerings- eller garasjeplass rettes til driftskontoret per brev eller e-post.

Aksjeselskapets eiendom
Gnr. 160, Bnr. 797 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 48 704 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Felles festet tomt for boligaksjeselskapet, festet fra Bergen kommune. Tomten er pent opparbeidet for tilkomst og opphold, med store felles grøntarealer, trygge lekeområder for barn, beplantning samt asfalterte interne veier og gangveier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med styre.

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser og fellesansvar:
• Snømåking, strøing og renhold: Selv om fellesarealer rengjøres av eksternt firma og snømåking/strøing utføres av boliglaget, har beboerne et medansvar for nødvendig renhold,

måking og strøing i tillegg.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: underskudd på kr -6 120 500,- (driftsresultat kr -1 928 445,-).
Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 4 229 049,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 847 501,-.
Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 49 189 317,-.

Aksjeselskapets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0000943306

Byggeår
1958

Opplysninger om aksjene
Aksje nr. 465 i Mannsverk Boliglag AS med tilhørende borett til leilighet nr. 77.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, stue, kjøkken, bad, gang, to soverom og bod.
BRA-e: Bod 2 på 1 m².

Innglasset balkong på 18 m² med utgang fra stuen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, foruten at separat bad og vaskerom på tegninger er slått sammen til et større bad/vaskerom i dagens planløsning.

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje og har en romslig innglasset balkong mot vest, separat kjøkken og to gode soverom. Oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet felles vannbåren varme, og baderommet ble oppgradert i 2011. Fellesbod med inngang fra trapperom i 1.etg

Entré:
Entréen har laminat på gulvet og malte overflater, og knytter leiligheten sammen med adkomst til samtlige rom. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring.

Stue:
Stuen har gode vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet varmes opp med radiator tilknyttet felles vannbåren varme, og det er direkte utgang til den innglassede balkongen.

Innglasset balkong:
Den innglassede balkongen vender mot vest og gir et lunt oppholdsareal store deler av året. Balkongen er utstyrt med flislagt gulv, åpningsbare glassfelt og god plass til sittegruppe. Det er innlagt strøm og montert innvendig solskjerming.
- tilgang til en ekstern bod

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter av god kvalitet og laminat benkeplate med underlimt stålvask og platetopp. Rommet er utstyrt med steikeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap, samt ventilator montert over platetopp. Det er mekanisk avtrekk og vindu som gir dagslys over arbeidsflatene.

- Benkeplater, vask og platetopp er fra 2019.

Bad:
Baderommet ble oppgradert i 2011 og har fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med skuffeseksjon med helstøpt servant, speil med belysning over, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er smøremembran, installert gulvvarme og mekanisk avtrekk med luftespalte for tilluft, samt et vindu som gir dagslys og mulighet for utlufting. Fra badet er det tilkomst til en ekstern bod.
- Opplegg for vaskemaskin

To soverom:
Leiligheten har to soverom med laminat på gulv og malte overflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og plassbygd garderobeskap med skyvedører, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Malte overflater.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod på 3 m2, samt 2 eksterne boder.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Ytterdører | Noe slitasje i treverk og overganger på begge dører registrert

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i overganger registrert

- Bad - Overflater gulv | Noe slitasje i overganger og manglende finish på oppgraderte fuger.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Andre utvendige forhold | Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc. Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater. - Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Vannbåren varme fra fellesanlegg til forbruksvann og oppvarming med radiator i stue.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hva som ikke medfølger salget:
- Hylle på vegg i stuen
- Taklampe over spisebordet
- Vaskemaskin

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og etablert beliggenhet på Mannsverk i Bergen. Eiendommen ligger i et rolig boligområde med store, parkmessig opparbeidede fellesarealer, lekeplasser og interne gangveier som skjermer bebyggelsen fra biltrafikk. Her bor du med et fredelig nærmiljø rett utenfor døren, samtidig som hverdagens gjøremål er innen lett rekkevidde.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Rema 1000 på Landås og Meny på Sletten Senter i nærområdet. På Sletten Senter finner du i tillegg apotek, vinmonopol, treningssenter og en rekke andre servicetilbud. Kollektivtilbudet er svært godt tilrettelagt, med Bybanen fra Sletten holdeplass som gir rask og direkte adkomst til Bergen sentrum og mot Bergen lufthavn Flesland. Det er også hyppige bussavganger fra Wiers-Jenssens vei en kort gåtur unna. For barnefamilier ligger både Mannsverk barnehage og Slettebakken skole innenfor behagelig gangavstand.

Fritids- og rekreasjonsmulighetene i området er mangfoldige. Like i nærheten ligger Tveitevannet med asfaltert turvei rundt vannet, velegnet for både løpeturer, barnevogn og rolige spaserturer. Ved Slettebakken finnes et bredt aktivitetstilbud med Fysak, Bergenshallen og lokale idrettsanlegg som Mannsverkbanen. I tillegg er det kort vei til fots eller på sykkel til stiene som leder opp mot Landåsfjellet og videre til Ulriken for flotte toppturer.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter har grunnmur i betong. Yttervegger er i murkonstruksjon og betong, kledd med fasadeplater. Etasjeskille er i betong. Yttertaket er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.02.1960, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 25.04.2007 for fasadeendring (saksnr. 200414778), som omfattet utvendig rehabilitering, fornying av inngangspartier samt utvidelse og innglassing av balkonger.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vannbåren varme og elektrisitet. Radiator i stue tilknyttet fellesanlegg og gulvvarme på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Boliglaget er tilknyttet fiber gjennom Altibox fra BergenFiber for levering av TV- og internetttjenester. Grunnpakke for TV er inkludert i felleskostnadene. Eventuelt internett og utvidelse av TV-pakke faktureres direkte fra BergenFiber og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

I henhold til boliglagets vedtekter krever utleie (bruksoverlating) styrets godkjenning. Aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den uten godkjenning, samt overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan ÅRSTAD. PADDEMYREN (plan-ID 10770000), ikrafttrådt 05.03.1954.

Eiendommen omfattes også av mindre reguleringsendring ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING (plan-ID 10776001), ikrafttrådt 25.08.1999. Arealet er her regulert til blant annet blokkbebyggelse, felles avkjørsel, felles grøntareal, felles gangareal og bolig/forretning.

Videre berøres ytterkanten av eiendommen av eldre reguleringsplaner: ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE (plan-ID 10890000), ikrafttrådt 20.11.1956, ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN (plan-ID 10950000), ikrafttrådt 12.03.1958, og ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN (plan-ID 10520000), ikrafttrådt 22.05.1950.

Følgende detaljreguleringer er under arbeid og berører eiendommen: ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN (plan-ID 71490000, saksnr 202312925) og Årstad. Gnr. 160, bnr. 750 mfl., Wiers-Jenssens vei (plan-ID 71280000, saksnr 202228262).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig) innenfor ytre fortettingssone samt grønnstruktur (nåværende).

Eiendommen omfattes i tillegg av kommunedelplan ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS (plan-ID 9730000), ikrafttrådt 15.01.1996, hvor arealbruken i hovedsak er avsatt til boligområder, park/turvei og annet byggeområde.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570_3 for bevaring av kulturmiljø (Landås) i kommuneplanens arealdel.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H390_2, faresone for luftkvalitet (gul sone), i henhold til kommuneplanens arealdel.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har

flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H230_1 for stille områder (grønn sone) i kommuneplanens arealdel.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (Kommuneplanens arealdel) - status: Planforslag
- PlanID 10520800 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 749 MFL., NORDAHL ROLFSENS VEI 39 (Eldre reguleringsplan) - status: Endelig vedtatt arealplan
- PlanID 65510000 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 694 MFL., KRISTOFER JANSONS VEI (Detaljregulering) - status: Endelig vedtatt arealplan
- PlanID 11170100 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM (Eldre reguleringsplan) - status: Endelig vedtatt arealplan
- PlanID 66340000 - Årstad. Gnr. 160, bnr. 184 mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken (Områderegulering) - status: Endelig vedtatt arealplan
- PlanID 40000 - ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL (Eldre reguleringsplan) - status: Opphevet
- PlanID 11150000 - ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE (Eldre reguleringsplan) - status: Opphevet
- PlanID 11170000 - ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL (Eldre reguleringsplan) - status: Opphevet
- PlanID 10750000 - ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD (Eldre reguleringsplan) - status: Endelig vedtatt arealplan
- PlanID 18550000 - ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI (Detaljregulering) - status: Utgått/erstattet
- PlanID 10610000 - ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN (Eldre reguleringsplan) - status: Endelig vedtatt arealplan
- PlanID 70530000 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN (Detaljregulering) - status: Utgått/erstattet
- PlanID 10750101 - ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126 (Mindre reguleringsendring) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 160/815: Tilbygg på enebolig (Rammetillatelse)
- Eiendom 160/486: Tilbygg på garasjeuthus anneks til bolig (Meldingssak registrer tiltak)
- Eiendom 160/477: Tilbygg på rekkehus (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 160/1035: Tilbygg på rekkehus (Igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig

vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 104 088 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 4 416 352 for 2025.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 356 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført. Søknad om godkjenning behandles av styreleder med eierskiftemelding som grunnlag.

Eier
Tore Oddvin Stølen
Torunn Gro Blomdal

Heftelser
Ingen heftelser følger aksjen, ut over det som måtte gjelde for aksjelaget i fellesskap.

Legalpant: Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
En aksjeleilighet er en del av et boligaksjeselskap. Du kjøper en aksje med tilknyttet rett til å leie en leilighet i selskapet. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Eierforholdet reguleres av Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44, i tillegg til deler av borettslagsloven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,70% av salgssum inkl. andel fellesgjeld
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar, kr 3 500,-
Notering urådighet/pant, kr 2 943,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 200,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 500,-
Eierskiftegebyr, kr 6 725,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Morten Soltvedt den 01.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Malin Skaflestad
Eiendomsmegler
Telefon: 959 05 734
E-post: malin.skaflestad@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


















Miele
15:38
Miele



















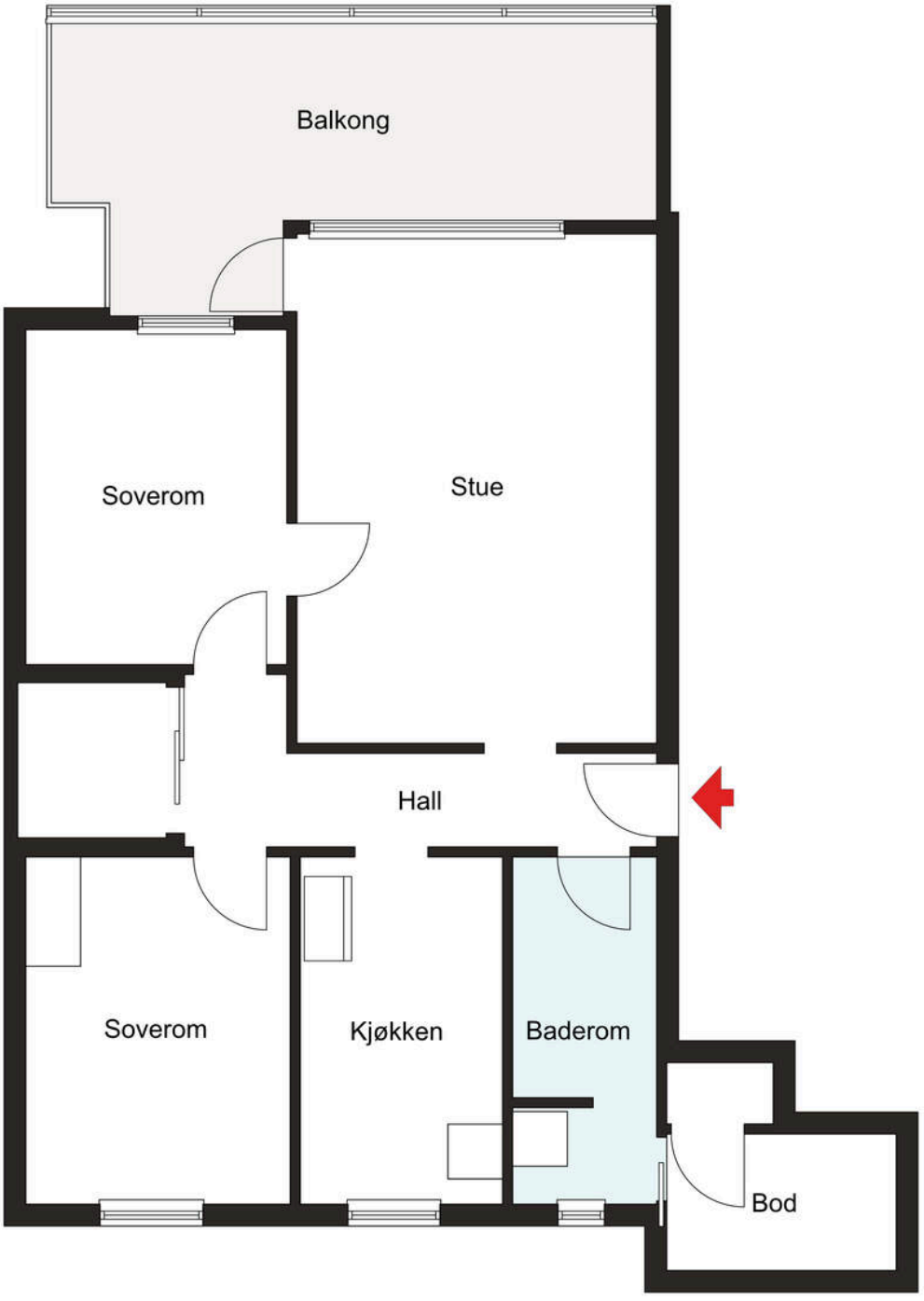





SLETTEN SENTER
Kid
mani
VINMONOPOLET
SPISERIET
Z VANNA
APOTEK 1
MAXIM tonic
NARVESEN
LOVAAS
MENY



Plantegning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MANNSVERK 74

Nabolaget Mannsverk - vurdert av 154 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Wiers-Jenssens vei Linje 6, 12, 16E, 20, 84	**4 min** 0.3 km
Sletten Linje 1	**8 min** 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**11 min** 5.4 km
Bergen Flesland	**20 min**

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	**10 min** 0.9 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	**14 min** 1.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	**15 min** 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	**19 min** 1.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	**6 min** 2.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
NTG Brann Stadion	**19 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Taxi - Erleveien	**10 min**
Slettebakken Borettslag	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

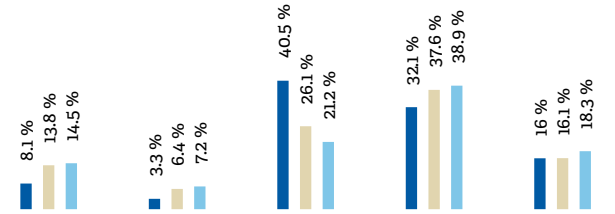
NABOSKAPET

Høflige 60/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 56/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Mannsverk barnehage (1-5 år) 37 barn	**3 min** 0.3 km
Sletten barnehage (1-6 år) 40 barn	**5 min** 0.5 km
Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Landås PostNord	**5 min** 0.4 km
Meny Sletten Post i butikk	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Bybane

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

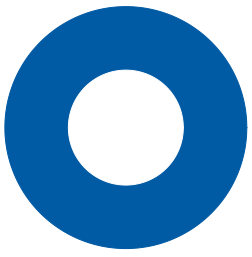
STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

SPORT

Mannsverkbanen Ballspill	5 min 0.4 km
Gerhard Gransvei ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
MOVA Landås	4 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	7 min

BOLIGMASSE

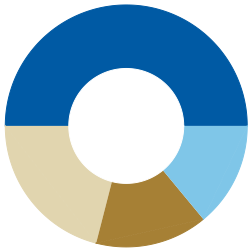


100% blokk

VARER/TJENESTER

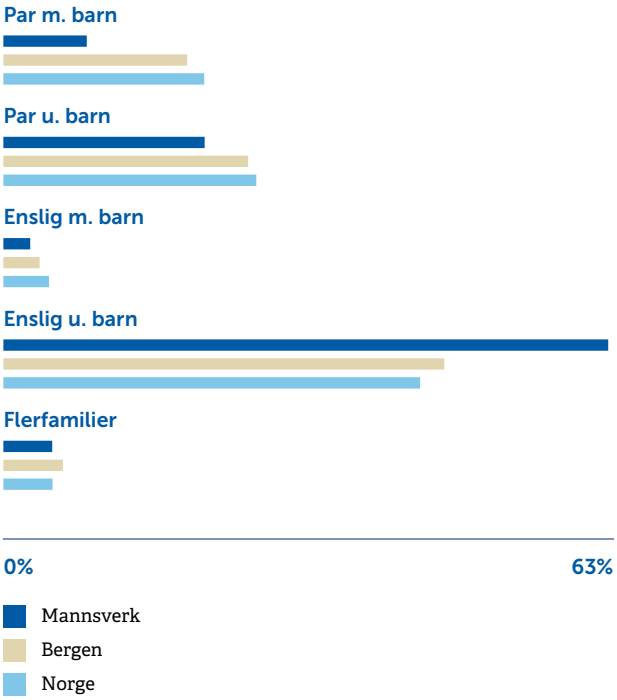
Sletten Shoppingsenter	7 min
Apotek 1 Nattland	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 50% i barnehagealder
- 21% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

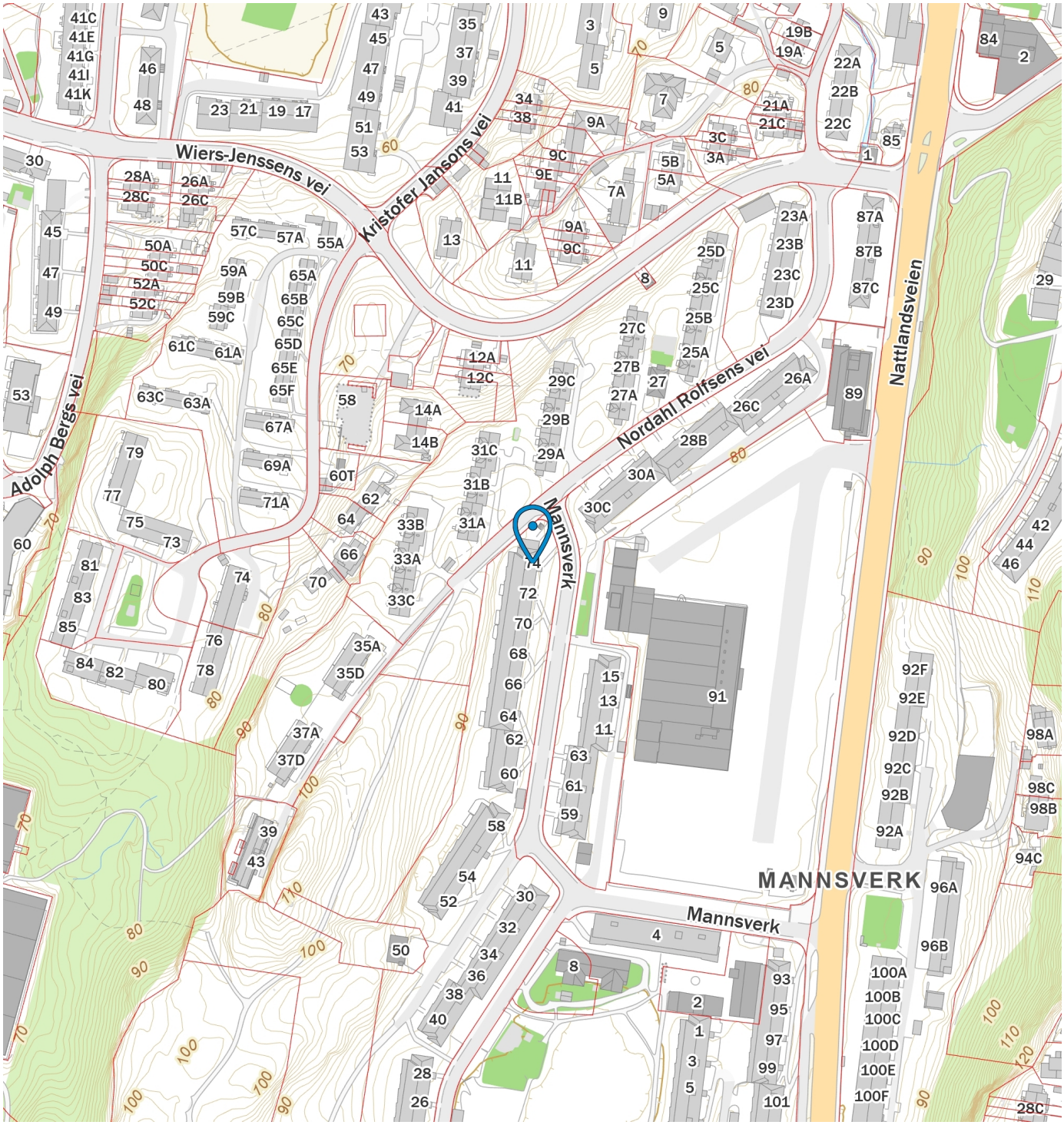


SIVILSTAND

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

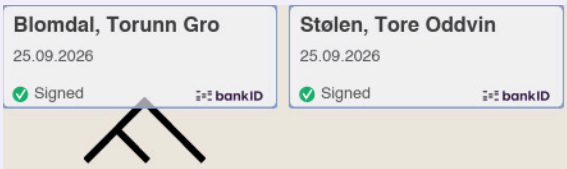
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Torunn Gro Blomdal

Tore Oddvin Stølen

Boligen

Mannsverk 74
5094 Bergen

4601-160/797/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2704260153 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Taule mur og flis
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

I følge tidlegare eigar har det vore tilfelle av støvlus i 2012 (hatt skadedyrteknikar og behandla, har ikkje vore sidan). Eit par biller oppdaga i 2017. Hadde skadedyrteknikar, fekk behandling og ikkje oppdaga noko på etterkontroll. Har hatt skadedyrteknikar på kontroll vår 2019 i forbindelse med oppdaga eit par biller og sølvkre. Har hatt ute limfeller i tre månader utan at det har kome noko i dei. Kre blei analysert og bekrefta at det var sølvkre og ikkje skjeggkre. I perioden november 2019 til dags dato, har me ikkje sett noko av dette. Det er nyleg

kome eit skriv frå burettslaget der dei tilbyr bekjempelse av sølvkre og skjeggkre i alle leilegheiter i høgblokk og lavblokker, uavhengig av om det har vore gjort observasjonar. Bekjempelse vert gjennomført av Anticimex, og inngår i boligselskapets skadedyrforsikring med If/Anticimex. Bekjempelsen vert gjennomført i oktober 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Sjå beskrivelsen på forrige spørsmål. Det er berre forrige eigar som har hatt skadedyrteknikar som har gjort tiltak i 2012, 2017 og 2019. Ukjent for oss kva firma som er brukt. Etter me overtok leilegheita i november 2019, har det ikkje vore observert noko form for skadedyr.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Høva Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge tidlegare eigar blei det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med renovering av bad og kjøken i 2011.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tidlegare eigar fekk tilstandsrapport utført av sertifisert takstmann Byggmester Arthur Sundt MNTF i samband med sal av leilegheita i 2019.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 797
Aksjenummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2699 **Eiendomsverdi ref nr:** TG5365

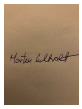
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

7-Fjellstakst as

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i eldre leilighetsbygg med ekstern bod med tilkomst via bad.

Enheten ligger i 3 etasje med utgang til innglasset balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, kledd med fasadeplater.
Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass med ukjent alder.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.
Enkel terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat av ukjent alder.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Innvendige dører av ulik type og alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2011 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk avtrekk og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2011 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter av god kvalitet
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår i kombinasjon med nyere pex rør.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Vannbåren varme fra fellesanlegg til forbruksvann og oppvarming med radiator i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles trapperom og i kjøkkenskap
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

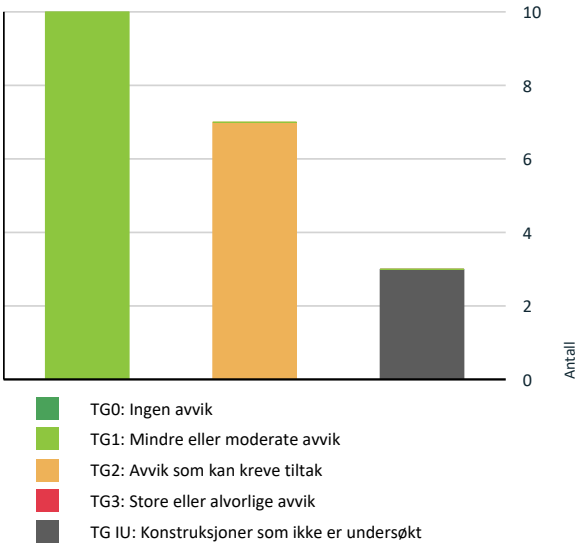
Tegninger samsvarer

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.
Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1958 med oppgradert standard etter oppføring

Vedlikehold
Gremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass med ukjent alder.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.
Enkel terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i treverk og overganger på begge dører registrert

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

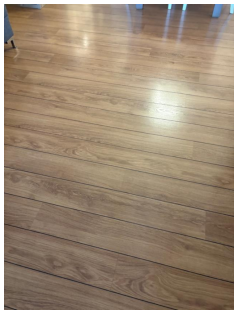


INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

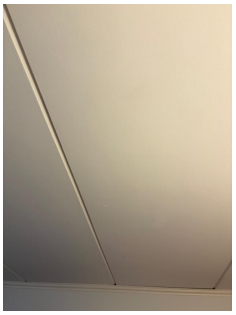
Innvendige gulv med laminat av ukjent alder.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med malte overflater.



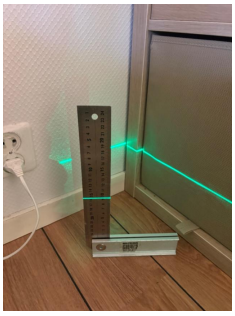
TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.







Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

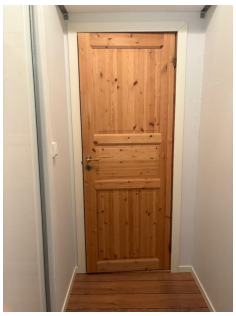
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

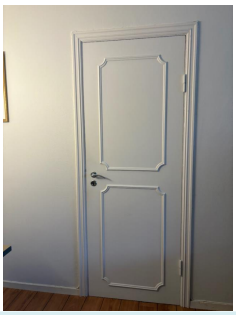
Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av ulik type og alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.





VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk avtrekk og vegghengt toalett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

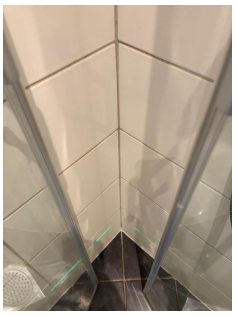
Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Noe slitasje i overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes.





3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i overganger og manglende finish på på oppgraderte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

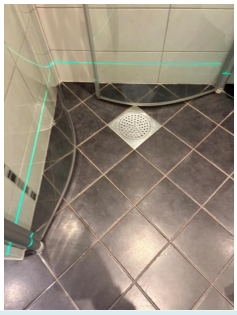
Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport







3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2011 er kontrollert

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



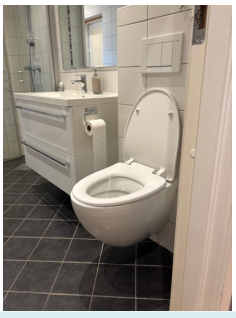
3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.





3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

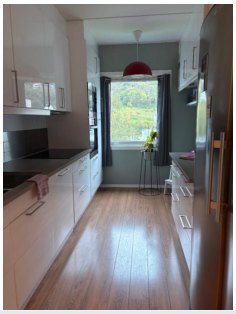
KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter av god kvalitet
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

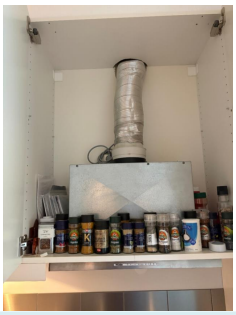


3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

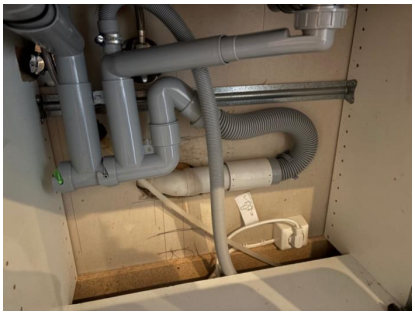
Kobberrør fra byggeår i kombinasjon med nyere pex rør.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

TG 1 Ventilasjon

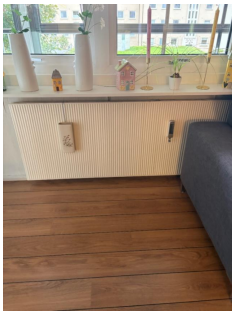
Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg til forbruksvann og oppvarming med radiator i stue.



Elektrisk anlegg

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

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

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

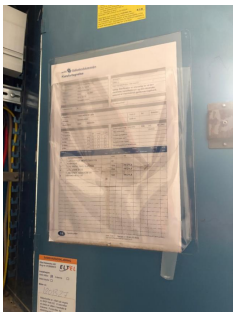
Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles trapperom og i kjøkkenskap

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

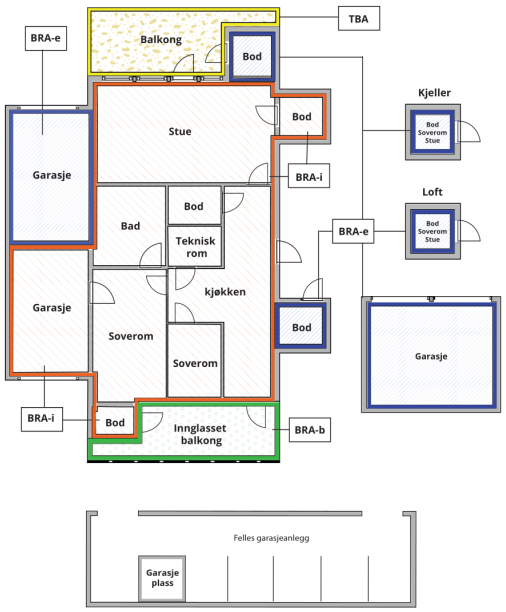
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	74	1	18	93	
SUM	**74**	**1**	**18**		
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, gang, soverom 1, soverom 2, bod	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

3 etasje
Entre: 5,0
Stue: 23,0
Kjøkken: 9,1
Bad: 6,3
Gang: 2,3
Soverom 1: 11,3
Soverom 2: 10,5
Bod: 3,6
Utebod: 0,8
Innglasset balkong: 18,4

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	797		0	48704.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mannsverk 74

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Mannsverk Boliglag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
465/Bergen Kommune	964338531	465	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
77

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til butikker, kollektivtransport, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten
Tomten er opparbeidet for tilkomst og opphold.

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.09.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	01.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mannsverk 74 , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 797
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Mannsverk 74, 5094 BERGEN	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365211**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749715**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **797**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
142,91

Vedlegg: Energiattest

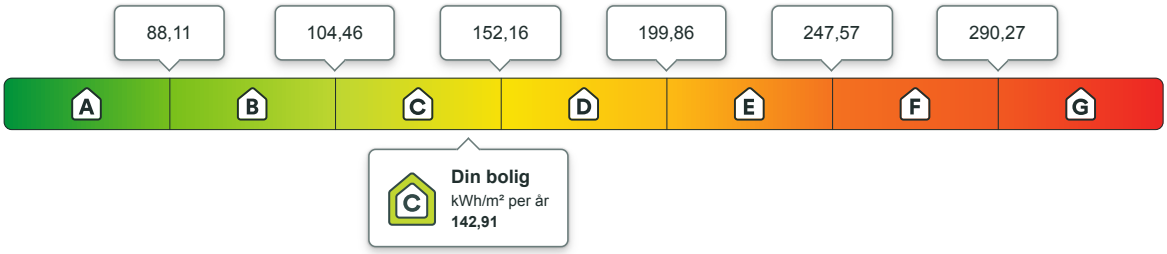
Mannsverk 74, 5094 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 300,01	**139,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Mannsverk 74, 5094 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Mannsverk 74, 5094 BERGEN



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 12.10.26 Side 1 av 3

Mannsverk Boliglag AS		**Vår ref.:**	30/77	**Fødselsdato eier:**	30.05.1959
Mannsverk 74		**Type:**	Tilknyttet bolig A/S	**Fødselsdato medeier:**	25.06.1961
5094 BERGEN		**Eiere:**	Tore Oddvin Stølen, Torunn Gro Blomdal		
Organisasjonsnr:	930 642 983	**Aksje:**	77	**Aksjeboenhetsnr:**	465

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 068**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	4 057
	Fellesstrøm	30
	Balkong/fasade	981

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	152 827	Gjeld siste årsoppg.:	160 730
Klient ajourf. lån:	86 275 181,33	Klient gj. s. årsoppg.:	88 254 017

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12113414063, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 12.10.2026: 5.19% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 124
- Saldo per 12.10.2026: 34 328 288
- Andel av saldo: 64 049
- Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2057)

Lånenummer: 13551881920, Husbanken
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 41
- Saldo per 12.10.2026: 31 155 570
- Andel av saldo: 56 255
- Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 13551881910, Husbanken
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 39
- Saldo per 12.10.2026: 18 012 389
- Andel av saldo: 32 524
- Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.06.2036)

Borettslaget har avtale med Heder Bank om byggelån/driftskredit med en ramme på inntil kr 20 000 000,-. Lånet skal tilbakebetales/konverteres annen bank innen 31.04.2031. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.
Det er i tillegg inngått avtale om byggelån med DNB i april 2026 med en ramme på 25 000 000, som vil bli konvertert til et ordinært nedbetalingslån med 40 års nedbetalingstid, når hele byggelånet er utbetalt i løpet av 2026

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Monica Haugstvedt
Adresse:	Gerhard Grans Vei 7
Postnr/-sted:	5094 BERGEN
Telefon:	Mob.: 47285938
E-post:	info@mannsverk-boliglag.no
Webside:	www.mannsverk-boliglag.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	160 730	Andre inntekter:	294
Annen formue:	356	Utgifter:	7 927		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Mannsverk Boliglag AS	**Vår ref.:**	30/77	**Fødselsdato eier:**	30.05.1959
Mannsverk 74	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S	**Fødselsdato medeier:**	25.06.1961
5094 BERGEN	**Eiere:**	Tore Oddvin Stølen, Torunn Gro Blomdal		

Organisasjonsnr: 930 642 983

7: Pålydende

Pålydende:	171	Opprinnelig innskudd:	8 856		
Aksjenr:	77	Partialobligasjonsnr:	0077	Aksjeboenhetsnr:	465

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	160/975, 160/800, 160/797, 160/798
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	90 160,00, 4 232,00, 9 950,00, 2 392,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000943306

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1959	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

LNR. B5

GENERELLE OPPLYSNINGER: Mannsverk Boliglag AS består av til sammen 588 leiligheter fordelt på en høyblokk og 10 lavblokker. Sentralt beliggenhet på Landås med diverse butikker, treningsenter og barnehage lokalisert i boliglaget. Store grøntarealer i boområdet. Kort vei til busser, bybane, skoler, Haukeland sykehus, butikker og barnehager. Fra 2005-2007 har boliglaget gjennomgått en fullstendig fasaderehabilitering med blant annet innglasset balkonger. Festet tomt-Bergen Kommune.Alle trappeoppganger og fellesrom blir rengjort av eget firma. Boliglaget har driftskontor med sekretær og vaktmester.

Ved henvendelser, kontakt driftskontoret: Mobil 47140066 - Epost: info@mannsverk-boliglag.no - Hjemmeside: www.mannsverk-boliglag.no

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

HEFTELSER I ADKOMSTDOKUMENTENE AS: Boliglaget har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2G. Videre har vi notert følgende heftelser: Se vedlegg/annen informasjon

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Hundehold må godkjennes i oppgang og 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

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Boliglaget har for utleie 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser. Søknad om parkeringsplass og garasjeplass rettet til driftkontoret enten pr. brev eller e-post info@mannsverk-boliglag.no

OPPVARMINGTYPE: Husleie er inkludert forbruk av sentralvarme og varmtvann. Nye automatiske strømmålere (AMS) er montert i alle leiligheter, og den enkelte står fritt til å velge strømleverandør selv. Strøm til leilighetene faktureres dermed direkte fra strømlevrandør, og ikke over husleien.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Mannsverk Boliglag AS	**Vår ref.:**	30/77	**Fødselsdato eier:**	30.05.1959
Mannsverk 74	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S	**Fødselsdato medeier:**	25.06.1961
5094 BERGEN	**Eiere:**	Tore Oddvin Stølen, Torunn Gro Blomdal		

Organisasjonsnr: 930 642 983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/BREDBÅND: Boliglaget er tilknyttet fiber gjennom Altibox fra BergenFiber for levering av tv-og internetttjenester. Grunnpakke TV er inkludert i husleien. Eventuelt internett og utvidelse av tv-pakke faktureres direkte fra BergenFiber, og er ikke inkludert i husleien.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT AS: Vi kan notere at boligen er til salgs hos dere,men kan dessverre ikke gi melding om ytterligere pantesettelse. Vi ber Dem ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for å sjekke utestående til boliglaget og ytterligere pantsettelse. For øvrige opplysninger vedrørende boliglaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boliglagets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER AS: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret. Vestbo besitter originaldokumentene.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Tore Oddvin Stølen

Andelseiers underskrift

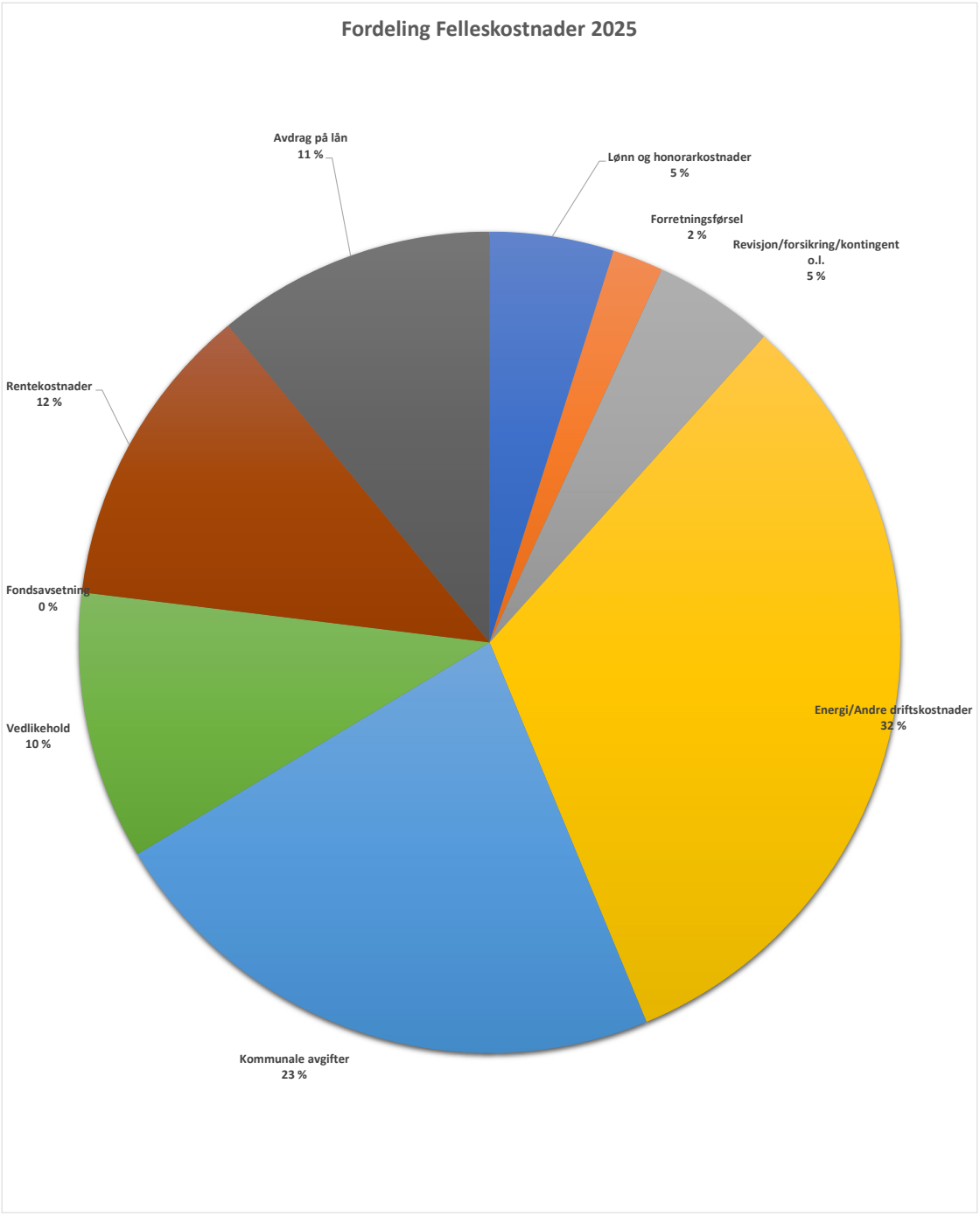
_____

Torunn Gro Blomdal

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

30 Mannsverk Boliglag AS

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Innkalling til Generalforsamling Mannsverk Boliglag AS



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinær generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS

Aksjonærene i Mannsverk Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 04.06.2026 kl 12:00. Generalforsamlingen vil bli holdt som digitalt møte via beboerportalen "Min Side".

Beboere som ikke har mulighet til digital påkobling må melde dette til driftskontoret innen 04.06.26.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Valg av valgkommite for 27/28
- 7.2 Sannere alle leiligheter for skjegg kre

GENERALFORSAMLING MANNSVERK BOLIGLAG AS 2026

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).

18.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er vedlagt
Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 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.

Styrehonorar er ikke indeksregulert men fastsettes av GF

Forslag som ligger til behandling er å øke fra 255000 til 285000 (en økning på 30000)
Fordeling av honorar vil bli fordelt med en økning til styreleder og resten av styremedlemmene får 40000 i året før skatt.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak at det innvilges en oppjustering av honorar til styreleder
Styrets innstilling: Styret instiller på økning av honorar til styrets leder

5. Valg

To av styremedlemmene stiller ikke til gjenvalg
Freddy Ludvigsen har vikariert for Jon Møll ved langvarig sykdom

1. Styremedlem Jon Møll **Stiller ikke til gjenvalg**
2. Styremedlem Sebastian Ulvøy Barstad **Stiller ikke til gjenvalg**
3. Styremedlem, Ragnhild Nesse Stiller til gjenvalg
4. Varamedlem, Freddy Ludviksen Stiller til gjenvalg som fullverdig styremedlem

5.1 Valg av styremedlemmer

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

Marcel Sweidan og Sebastian Ulvøy Barstad går ut av styret og vi takker så mye for det arbeidet dere har gjort i den tiden dere har sittet i Styret

PÅ VALG:
Ragnhild Nesse - styremedlem
Freddy Ludvigsen - styremedlem

Ny kandidat fra valgkommite:
Maygunn Hommen - styremedlem

Forslag til vedtak: Vedtar styrets instilling

Styrets innstilling: Instilling:
Ragnhild Nesse - styremedlem
Freddy Ludvigsen - styremedlem
Maygunn Hommen - styremedlem

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vara Styre medlem:

Vigdis Thoresen (sitter valgkomité pr i dag).

Forslag til vedtak: Vedtar styrets instilling

Styrets innstilling: Instiller på at Vigdis Thoresen går inn som vara medlem

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."

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: at 2 styremedlemmer og 2 i valgkommite deltar på Vestbo sin Generalforsamling, styret gis fullmakt til å velge delegatene.

Styrets innstilling: At 2 styremedlemmer og 2 i valgkommite deltar på Vestbo sin Generalforsamling

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle

SAK 1 Valg av valgkommite

SAK 2 Stemme om vi skal sannere hele boliglaget for sjeggkre (samlet kostnad ca 120000)

7.1 Valg av valgkommite for 27/28

Valgkomité;

Linda Hamre f. 080863.

G.G. Vei 23.

100%stilling. Fagbrev helse og omsorgsarbeider. Rus/Psy helse.

Eva Kalleklev f. 160154

G.G. Vei 11

Pensjonist

Fagbrev barne og Omsorgsarbeider.

Forslag til vedtak: Vedtar styrets innstilling

Styrets innstilling: styret instiller på at Eva Kalleklev og Linda Hamre velges til valgkommite for -27/-28

7.2 Sannere alle leiligheter for skjegg kre

Skal vi sannere alle leiligheter for skjeggkre så vil dette utgjøre en ca kostnad på 120000,-
Firma som sannerer vil da innhente nøkler og avklare hva som må gjøres av beboere før og etter at det er behandlet for kre i din aksje enhet.

Boliglaget kommer da IKKE til å administrere tilganger til leilighetene eller enighet om tidspunkter for sannering. Dersom en slik sannering skal kunne utføres innen den summen som er forespeilet oss betinger dette at alle i oppgangen gir tilkomst i leilighetene, at sannering skjer på samme tid i alle leilighetene i oppgangen og at leilighetene er gjort klar for det arbeidet som skal utføres. (møbler må flyttes vekk fra vegger og tilgang til å utføre arbeid skal være uhindret.)

Sanering av skjeggkre gjøres mest effektivt med forgiftet åte (f.eks. Advion Cockroach Gel) plassert ut i sprekker og skjulesteder, en metode FHI anser som svært virksom. Behandlingen kan redusere bestanden kraftig eller fjerne den helt. Grundig rengjøring og støvsuging før og under behandlingen er viktig.

- ◦ **Forgiftet åte:** Dette er hovedmetoden. Skjeggkreene spiser åtet, dør etter 1-2 dager, og siden de spiser døde artsfrender, sprer giften seg i kolonien.
  ◦ **Plassering:** Åtet bør plasseres strategisk i sprekker, under lister, bak skap og på mørke, litt fuktige steder hvor de trives

Støvsuging: Huseierne anbefaler hyppig rengjøring for å fjerne matkilder (støv, smuler).

Forslag til vedtak: 1 Vi ønsker å sannere for skjeggkre

2 Vi ser ikke nødvendigheten i å sannere, dette kan vi utkjempe selv

Styrets innstilling: Styrets instilling er at vi sannerer alle leiligheter og at vi i fremtiden er mer påpasselig med å ta inn kartonger og annet som kan inneholde kre i leiligheten.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS torsdag 04.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 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 Boliglag's 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 9 ordinære styremøter i 2025, det har vært 5 ekstraordinære møter og 92 samhandlingsmøter med drift/personell skadesak gjennom perioden.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Utomhus
- Avtalefornying (gjennomgang av Boliglagets avtaler og fornying eller bytte av avtaler)
- Undersentraler (Utbedring)
- HMS og brannforskrift (Gjennomgang og iverksettelse av tiltak)
- Igangsetting av kafe torg
- Utbedring etter AMY (stormskader)

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

- Prosjektarbeider ifm planlagt rehabilitering grunnet alder på laget

1. Tak lavblokker
2. Neotemp Lavblokker på Tappevann og Radiator
3. Rørfornying del 1
4. El-Tavler høy/lav blokker

- Vedlikehold og påkostninger

Nøkkeltall fra 2025:

Totalt antall enheter solgt: 63

(det var noen interne overtagelser, som ikke er medtatt)

Hvorav 11stk i høyblokk og 52stk i lavblokkene.

5stk 1roms leiligheter, snittpris 2 652 000

31stk 2roms leiligheter, snittpris 3 482 000

24stk 3roms leiligheter, snittpris 3 810 000

3stk 4roms leiligheter, snittpris 4 330 000

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for aksjelaget (total salgspris / total m2 omsatt) kr 55 800

Internkontroll / HMS

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 15 000,-. Ved skader forårsaket av

beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel.

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

SKADESAKER I 2025
2 skadesaker – årsak lekkasje oppvaskemaskin

3 skadesaker – uttette bad

2 skadesaker – årsak AMY (tak MV 4/ Nordahl Rolfsensvei nr 30 a),b), c)) og AMY MV boliglag.

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 15 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 04.06.2025 bestått av:

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

Andre tillitsvalgte i perioden: F.eks. valgkomite, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Ragnhild Nesse (Gjenvalg)
Varamedlem, Freddy Ludvigsen (Gjenvalg som styremedlem)

Styremedlem, Jon Erik Møll (Ikke Gjenvalg)
Styremedlem, Sebastian Ulvøy Barstad (Ikke Gjenvalg)

I tillegg må styremedlem, Marcel Salem Sweidan gi seg i styret grunnet personlige årsaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

30 Mannsverk Boliglag AS RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		26 487 450	26 260 153	26 442 441	28 292 028
Innkrevde finanskostnader		6 130 699	6 112 487	6 699 600	6 519 024
Andre inntekter	7	2 979 948	2 332 478	2 233 280	2 227 668
SUM INNTEKTER		**35 598 097**	**34 705 118**	**35 375 321**	**37 038 720**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	858 186	61 787	1 398 000	1 430 080
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	513	5 000	11 000
Styrehonorar	8	258 000	244 500	295 000	255 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	205 298	47 472	81 413	284 616
Andre personalkostnader	8	9 766	0	7 000	1 000
Forretningsførsel		736 417	697 212	736 419	764 123
Kontingent BBL		176 400	176 400	176 400	176 400
Andre honorarer		61 404	44 583	64 255	64 276
Revisjon		11 750	11 750	11 700	11 750
Forsikringspremier		1 511 941	1 234 379	1 480 000	1 656 675
Energikostnader		7 185 956	7 481 775	7 500 000	7 418 000
Kommunale avgifter		8 458 150	7 651 064	8 167 225	8 796 000
Andre driftskostnader	9	6 697 625	6 977 989	4 363 392	5 437 450
Vedlikehold	10	8 562 041	5 983 218	3 567 000	2 450 000
Rehabilitering		2 793 607	380 601	300 000	0
SUM KOSTNADER		**37 526 542**	**30 993 242**	**28 152 804**	**28 756 370**
DRIFTSRESULTAT		**-1 928 445**	**3 711 876**	**7 222 517**	**8 282 350**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		158 046	301 670	50 000	50 000
Finanskostnader		4 350 100	4 586 958	4 417 674	4 103 301
NETTO FINANSPOSTER		**-4 192 055**	**-4 285 288**	**-4 367 674**	**-4 053 301**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**-6 120 500**	**-573 412**	**2 854 843**	**4 229 049**
Overføringer og disponeringer		**-6 120 500**	**-573 412**	**0**	**0**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

30 Mannsverk Boliglag AS	BALANSE	2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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		91 514	895 369
Restanser felleskostnader		852 928	0
Vestbo i mellomregning		33 108	9 614 399
Andre fordringer		1 758 764	1 851 945
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		156 475	22 290
Sum omløpsmidler		**2 892 790**	**12 384 003**
SUM EIENDELER		**143 159 656**	**152 650 869**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

30 Mannsverk Boliglag AS BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 548	100 548
Sum innskutt egenkapital		**100 548**	**100 548**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	49 088 769	55 209 268
Sum opptjent egenkapital		**49 088 769**	**55 209 268**
Sum egenkapital	**4**	**49 189 317**	**55 309 816**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	86 758 921	90 817 908
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	6	656 262	0
Borettsinnskudd	6	4 509 868	4 509 868
Sum langsiktig gjeld:		**91 925 051**	**95 327 776**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		345 224	0
Leverandørgjeld		1 409 198	1 943 750
Skyldig off. myndigheter		180 476	67 053
Annen kortsiktig gjeld		110 391	2 474
Sum kortsiktig gjeld		**2 045 289**	**2 013 277**
Sum gjeld:		**93 970 340**	**97 341 053**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**143 159 656**	**152 650 869**

Sted:_____, dato:_____

Monica Haugstvedt
Styreleder

Sebastian Ulvøy Barstad
Styremedlem

Ragnhild Nesse
Styremedlem

Marcel Salem Sweidan
Styremedlem

Jon Erik Møll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 30 Mannsverk Boliglag AS 2025

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**10 370 726**	**14 787 992**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-6 120 500	-573 412
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	265 910	-364 362
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-3 668 635	-3 479 493
B. Årets endring i disponible midler	**-9 523 225**	**-4 417 266**
C. Disponible midler	**847 501**	**10 370 726**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	33 108	9 614 399
Kortsiktige fordringer	2 703 207	2 747 314
Kontanter og bankinnskudd	156 475	22 290
Omløpsmidler	**2 892 790**	**12 384 003**
Kortsiktig gjeld	**-2 045 289**	**-2 013 277**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**847 501**	**10 370 726**

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 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	137 082 356
1101 Rehabilitering/påkostning	642 010
Sum	**137 724 366**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 548	0	100 548
Annen egenkapital	55 209 268	-6 120 500	49 088 769
Sum egenkapital 31.12.	**55 309 816**	**-6 120 500**	**49 189 317**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**13551881910**	**13551881920**	**12113414063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2007
Rentesats:	4.281 %	4.281 %	5.04 %
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:	20 525 605	35 243 736	35 048 527
Avdrag i perioden:	1 397 195	2 271 440	390 352
Lånesaldo 31.12:	**19 128 410**	**32 972 296**	**34 658 176**
Saldo 5 år frem i tid:	11 022 334	19 778 003	32 132 337
Andelssaldo 01.01:	1 160 091	1 991 948	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	78 968	128 380	0
Andelssaldo 31.12:	**1 081 123**	**1 863 568**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**20 209 533**	**34 835 864**	**34 658 176**

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	34 658 176	35 048 527
2265 Andre pantelån "IN-light"	52 100 746	55 769 381
2248 Langsiktig Byggelån, med pantesikring	656 262	0
2250 Borettsinnskudd	4 509 868	4 509 868
Sum	**91 925 051**	**95 327 776**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	4 788	11 970
3620 Innkreving strøm	241 685	240 252
3685 Diverse inntekter fri	2 716 297	2 080 256
3690 Leie lokale velferdslokale	17 177	0
Sum	**2 979 948**	**2 332 478**

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	721 756	40 435
5013 Overtidsarbeid	43 589	0
5020 Feriepenger	91 841	4 852
5360 Honorarer	1 000	16 500
5200 Fri bil	76 516	0
5252 Personforsikring skattepliktig	4 386	0
5280 Andre fordeler arbeidsforhold	0	513
5290 Motkonto for gruppe52	-80 902	0
5330 Styrehonorar	258 000	244 500
5400 Arbeidsgiveravgift	159 813	43 261
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	12 950	684
5420 Innberetning aga pensjon	60 713	8 900
5421 Motkonto aga pensjon	-28 178	-5 373
5912 Mat ved overtid	813	0
5995 Andre sosiale kostnader	8 953	0
Sum	**1 331 250**	**354 272**

Selskapet har hatt 1 ansatt fra 1.3. og i tillegg 1 person til fra september 2025 begge i 100%

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	14 000	0
6330 Vaktmestertjenester	1 449 173	2 025 623
6360 Renhold	882 810	1 151 537
6390 Andre driftskostnader	240 113	39 246
6395 Sommer- og vinterkostnader	73 557	485 487
6430 Leie andre kontormaskiner	9 844	0
6500 Verktøy	129 573	21 542
6551 Datautstyr (hardware)	18 236	0
6560 Rekvisita	13 230	16 408
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	63 881	30 279
6590 Andre kontorholdskostnader	0	37 153
6780 Serviceavtaler skadedyr	73 534	90 395
6800 Kontorrekvisita	95 199	11 847
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	25 076	76 820
6890 Parkeringsleie/kostnader	11 238	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	40 826	4 887
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	2 883 128	2 791 908
7040 Forsikring	23 602	4 742
7090 Annen kostnad transportmidler	410 611	32 866
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 250
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	33 355	33 920
7720 Generalforsamling	57 753	3 500
7750 Festeavgift/tomteleie	106 992	106 734
7770 Bank og kortgebyrer	2 404	505
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 094	0
7772 Andre gebyrer	500	0
7781 Bomiljø	28 748	6 031
7791 Annen kostnad	8 148	5 309
Sum	**6 697 625**	**6 977 989**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger (eskl. Tide)	3 839 851	4 214 283
6610 Vedlikehold elektro	873 821	955 102
6620 Reparasjon og vedlikehold varmeanlegg (eksl. Tide)	1 781 521	11 432
6630 Vedlikehold VVS	162 577	0
6640 Drift og vedlikehold heis	381 573	477 653
6641 Vedlikehold av dører, vinduer og lås/ILOQ	1 371 240	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	73 626	234 747
6695 Forsikringsskadesaker	77 832	90 000
Sum	**8 562 041**	**5 983 218**

Andre opplysninger

Byggelån/Driftskreditt

Laget har driftskreditt hos Heder Bank på inntil kr 5 000 000 frem til 31.10.2030. Lånet er sikret med pant etter lån i DNB

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lån 13551881910 og 13551881920	**Regnskap 2025**	**Regnskap 2024**
1599 IB 01.01.	**1 088 891**	**559 332**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	5 610 709	5 029 860
3643 For lite innbetalt i året	519 990	529 559
SUM	**6 130 699**	**6 112 487**
2265 Avdrag altanlån	3 668 635	3 479 493
8195 Renter altanlån	2 462 064	2 632 994
SUM	**6 130 699**	**6 112 487**
1599 For lite innbetalt pr. 31.12.	**519 990**	**1 088 891**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Mannsverk Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mannsverk Boliglag AS

Styreleder	Monica Haugstvedt (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Marcel Salem Sweidan (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Ragnhild Nesse (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Jon Erik Møll (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Eric Klausen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Sebastian Ulvøy Barstad (sign.)	16.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 internkontroll 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

icFra ordinær generalforsamling i Mannsverk Boliglag AS torsdag 04.06.2026 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:
139 andelseiere deltok i det digitale møtet

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Monica Haugstvedt ble valgt til å lede det digitale møtet, mens Ragnhild Nesse ble valgt som protokollvitne.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Ragnhild Nesse

2. Årsberetning 2025

Vedtak:
Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 285.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte styremedlemmer i tråd med innstillingen: Ragnhild Nesse, Freddy Ludvigsen og Maygunn Hommen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt: Vigdis Thoresen

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Haugstvedt styreleder valgt for 2 år i 2025

Ragnhild Nesse styremedlem valgt for 2 år i 2026

Maygunn Hommen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Freddy Ludvigsen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Vigdis Thoresen varamedlem valgt for 1 år i 2026

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å utpeke 2 styremedlemmer og 2 fra valgkomitéen til å delta på Vestbo sin generalforsamling.

7. Saker

7.1 Valg av valgkommite for 27/28

Vedtak:
Eva Kalleklev og Linda Hamre velges til valgkommite for -27/-28

7.2 Sannere alle leiligheter for skjegg kre

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok med 86 stemmer for, og 27 stemmer imot, å sanere alle

leiligheter. I fremtiden må man være mer påpasselig med å te inn kartonger og annet som kan inneholde kre i leiligheten.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Mannsverk Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Monica Haugstvedt (sign.)	30.06.2026
Protokollvitne	Ragnhild Nesse (sign.)	29.06.2026

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 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.

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.

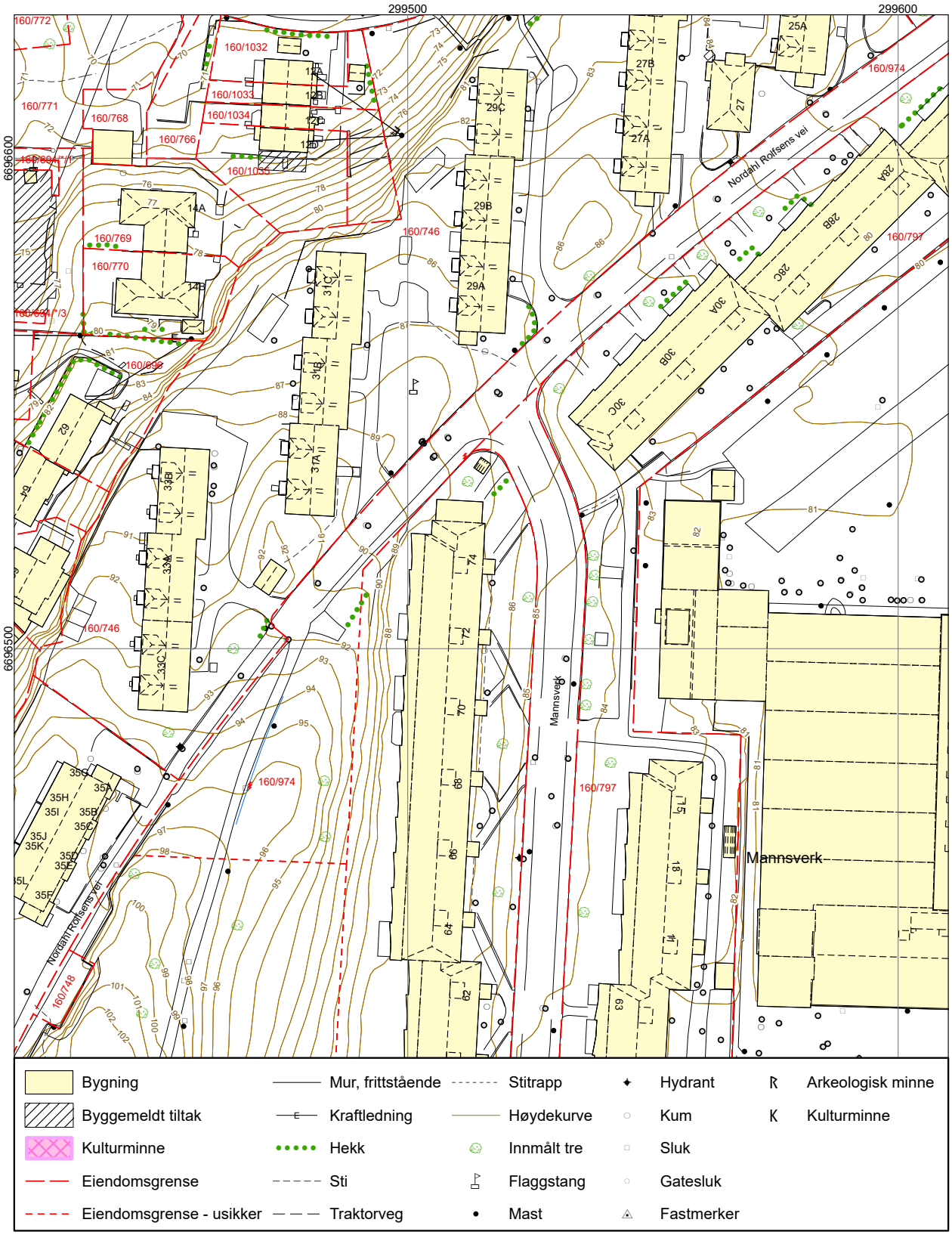
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 74 m.fl.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

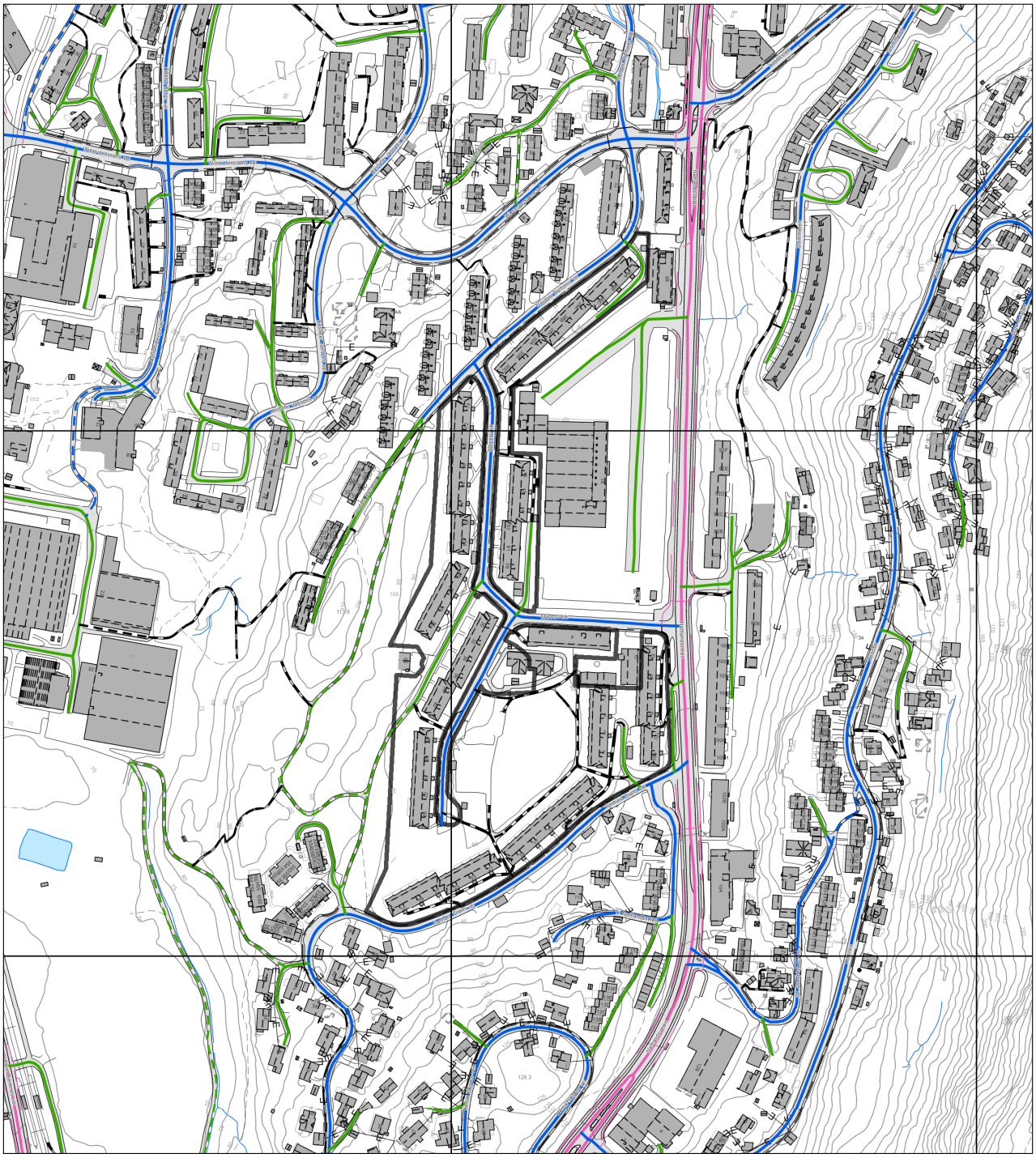
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 25.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 74, 5094 BERGEN

N



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

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTATT
- 1. MRS. 1960
BYGNINGSINSPEKT

JNR.	MOTTATT
000590	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 Mannsverk 60 - 74
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
Johs. Myrthe

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Mannsverk nr. 60-74 er undersøkt.

Der kan — gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 26. februar 1960.

K. Schmiller
ordfører.

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

Forum Arkitekter A/S
Torgny Segerstedt vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200414778/19 TEMO	NYBY–5210	25.04.2007

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 797
Tiltakets adresse	:	MANNSVERK 60
Tiltakets art	:	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Mannsverk Boligbyggelag AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 23.04.07.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200414778.

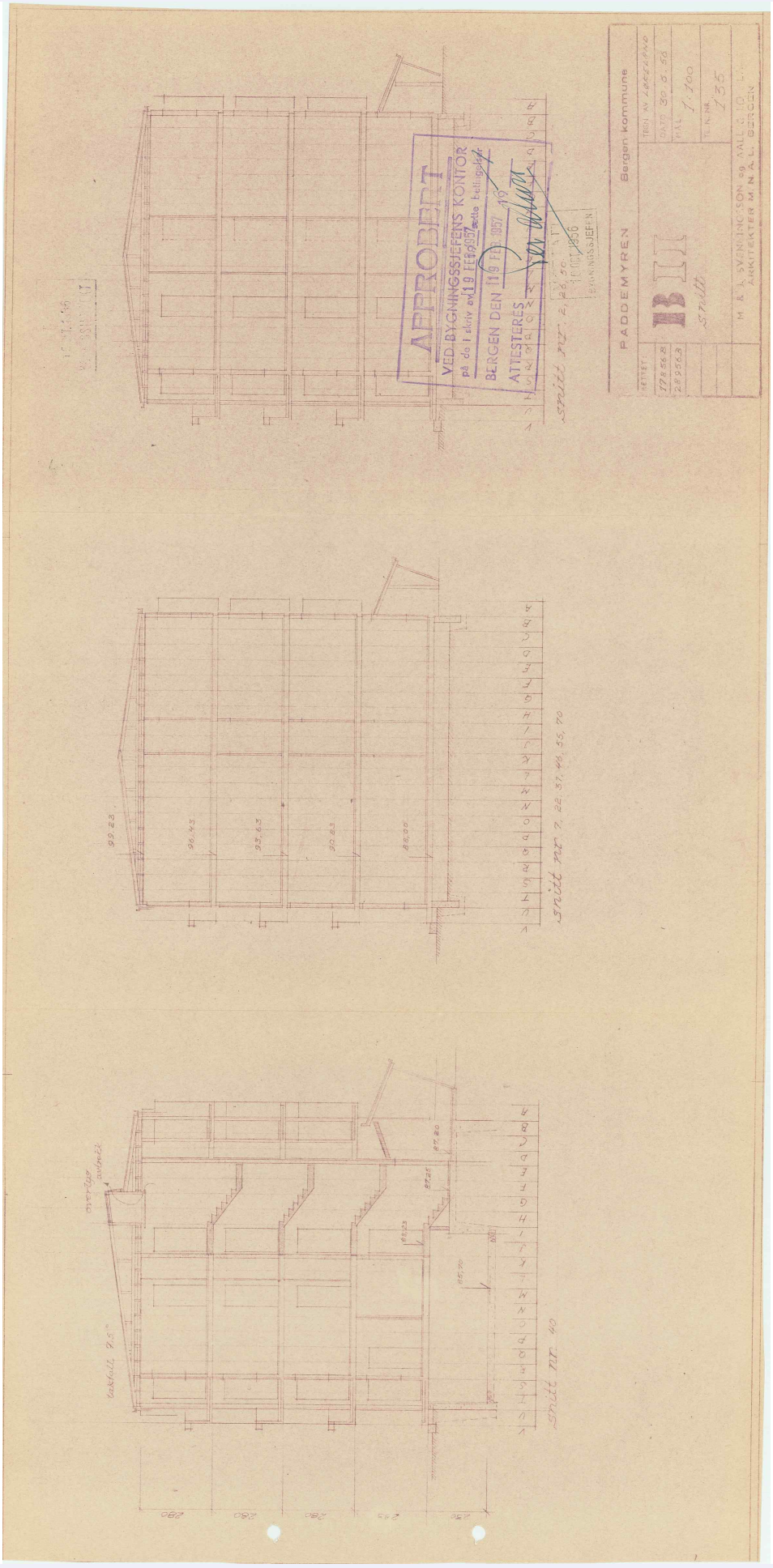
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

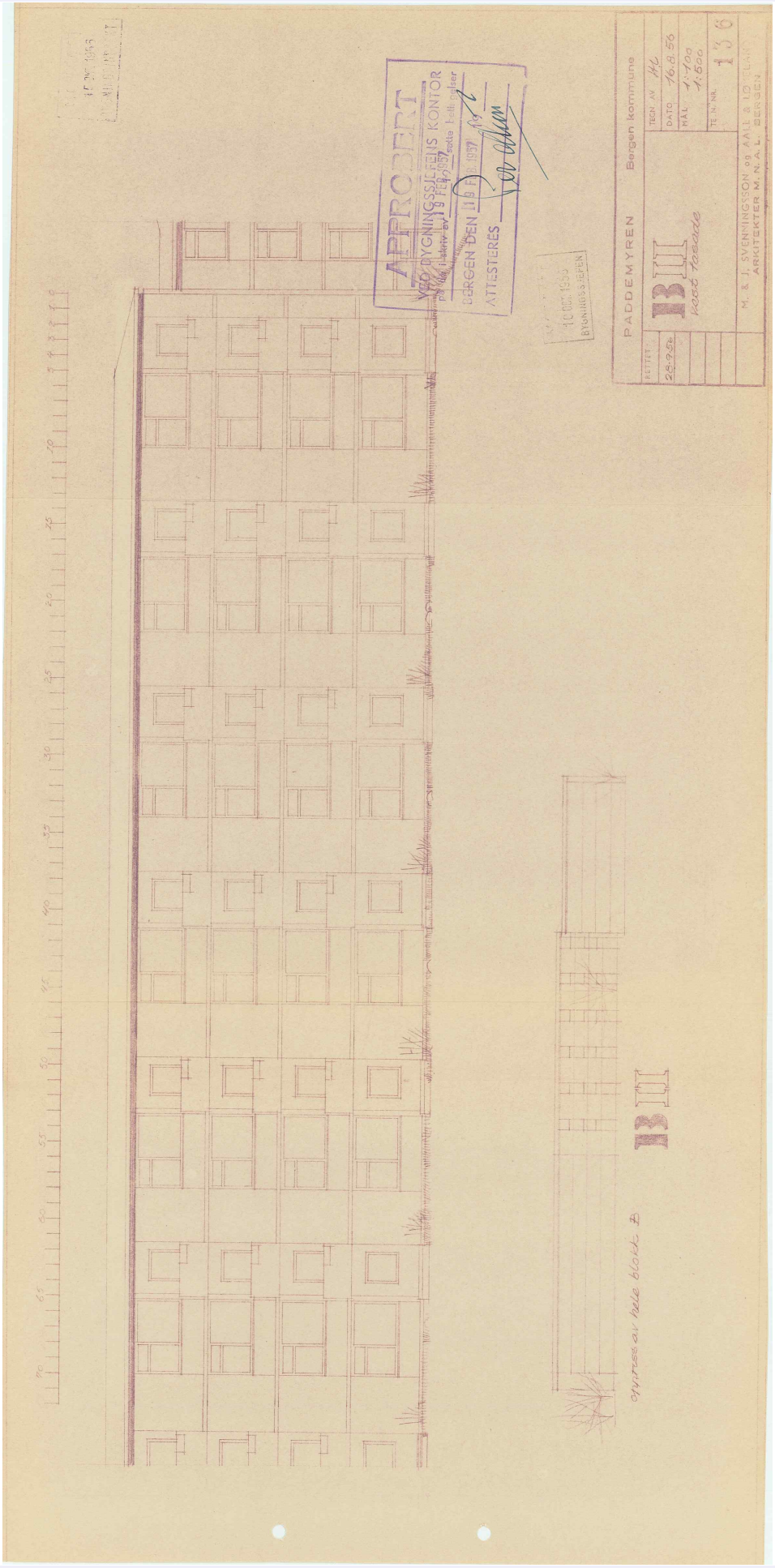
Terje Moe
saksbehandler

Kopi:
Mannsverk Boligbyggelag AS, Mennsverk 4, 5094 Bergen
VA-etaten
Bergen brannvesen

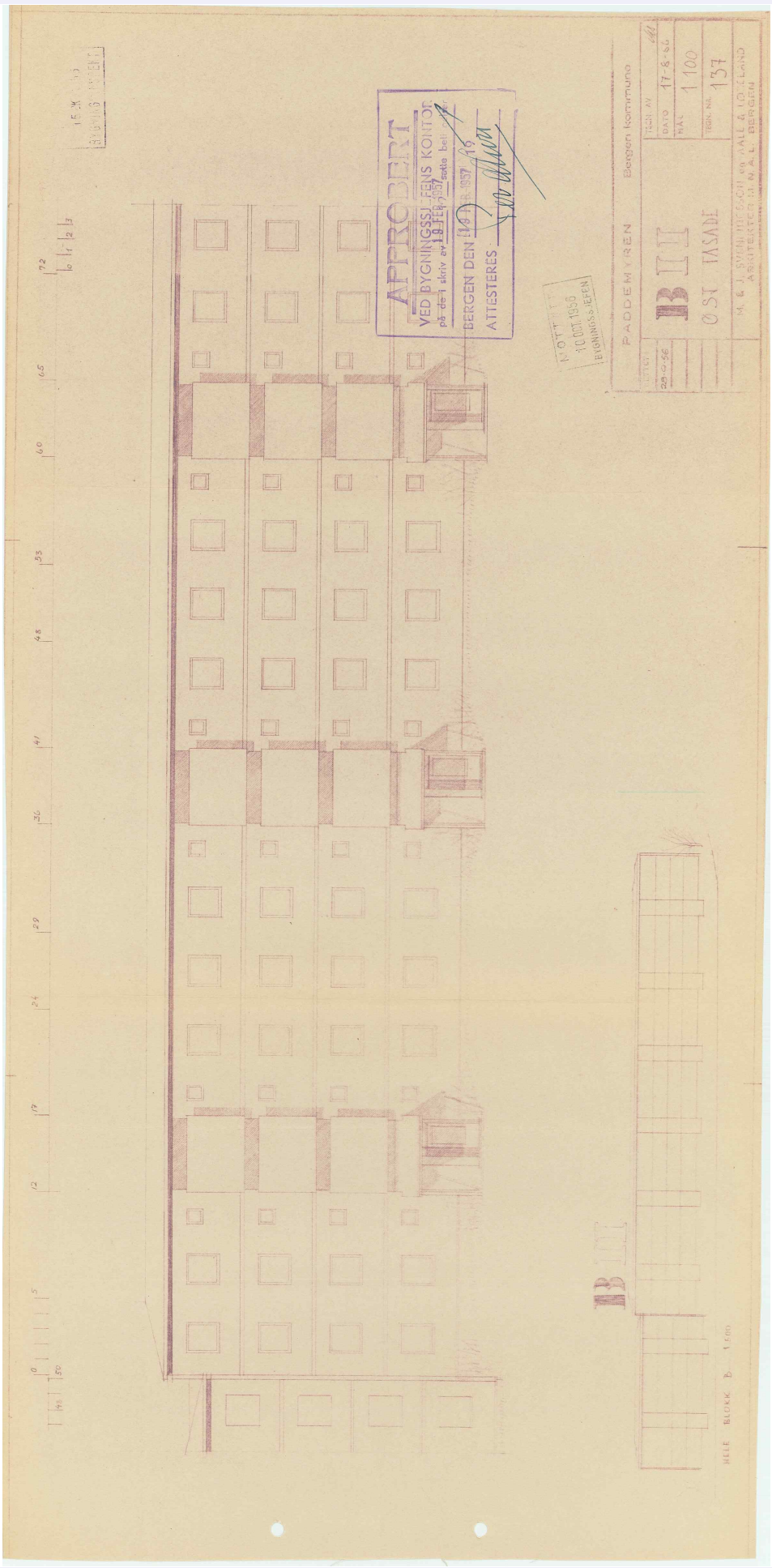
Vedlegg: Kommunalinformasjon



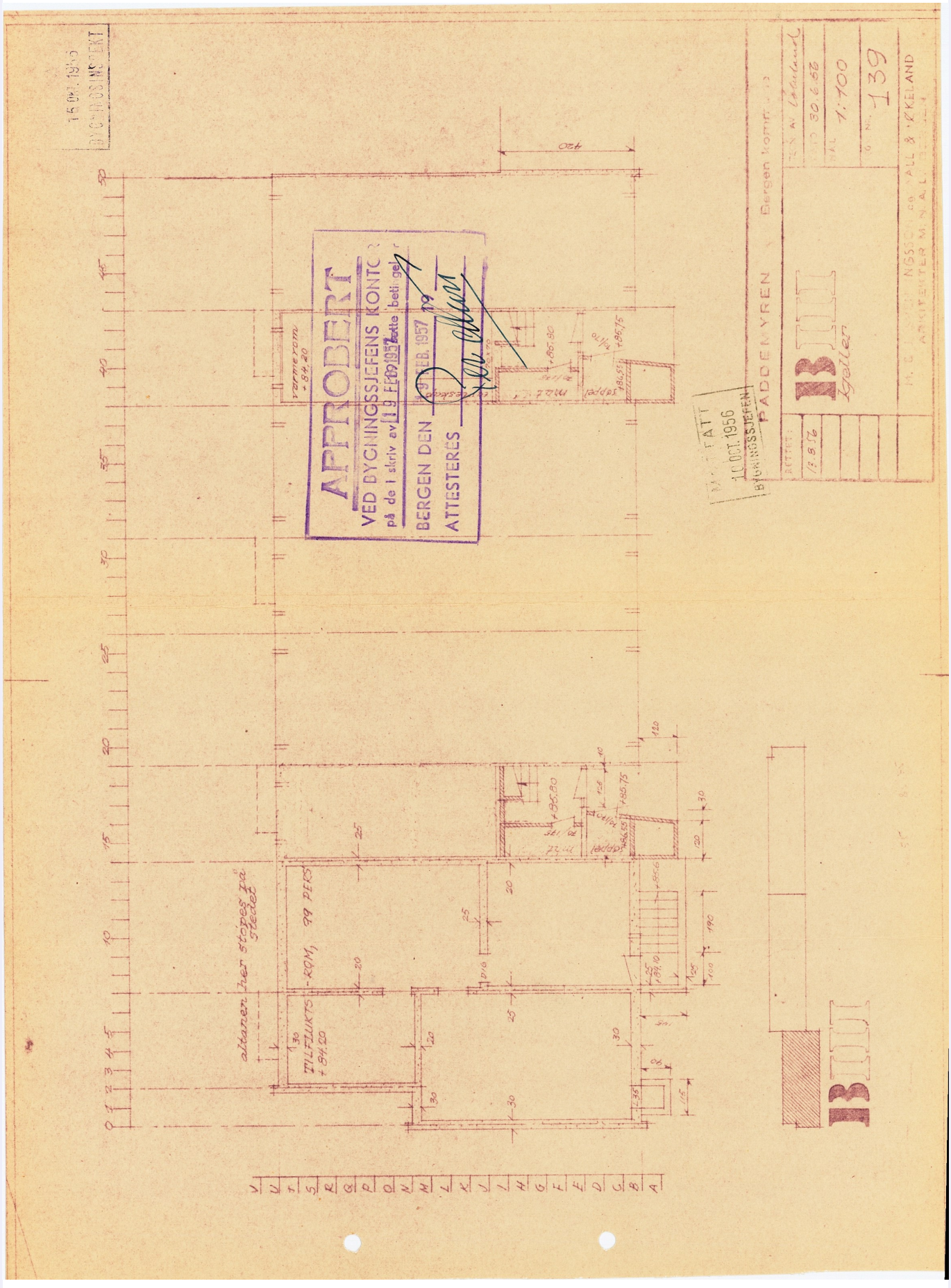
Vedlegg: Kommunalinformasjon



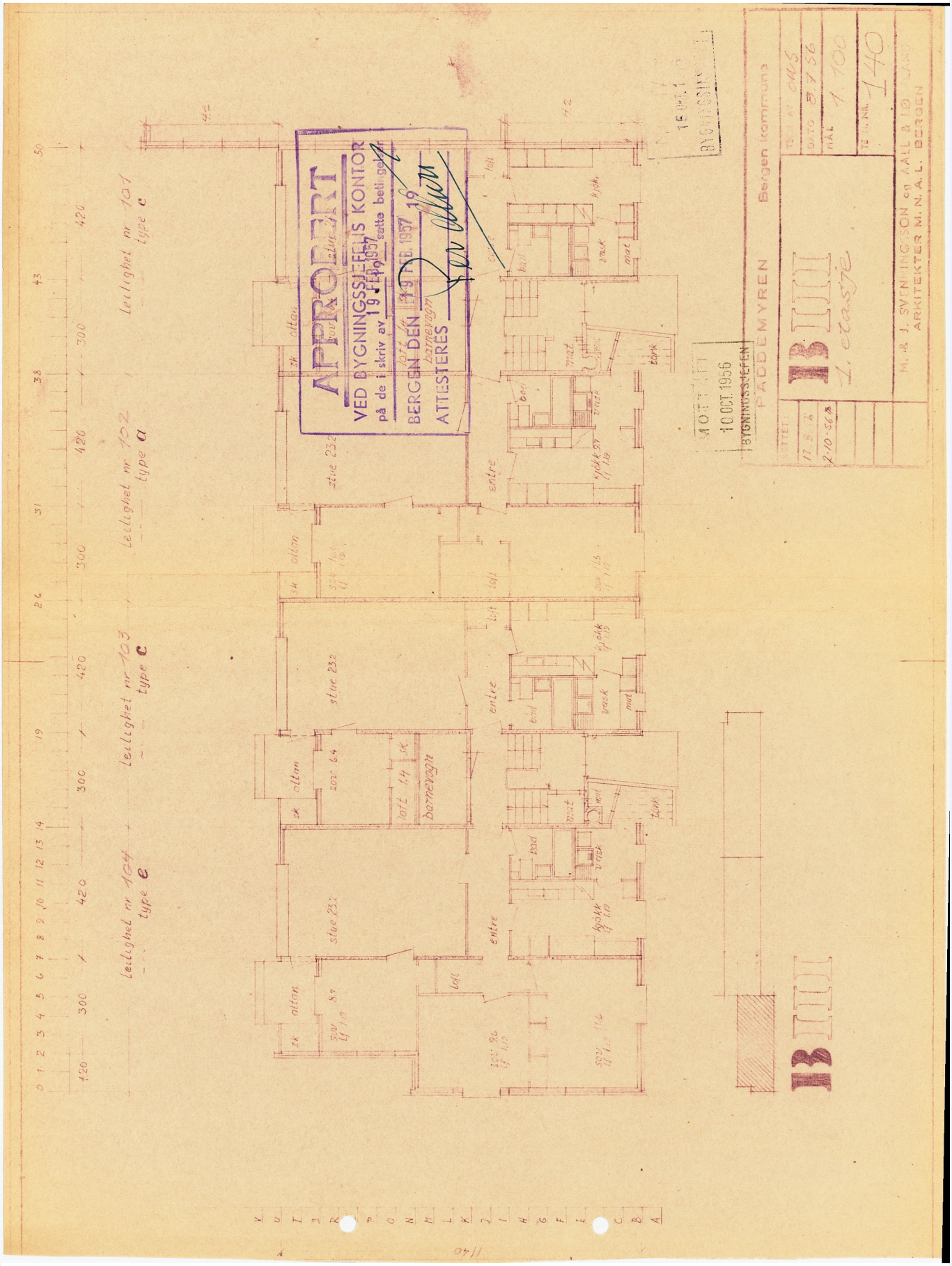
Vedlegg: Kommunalinformasjon



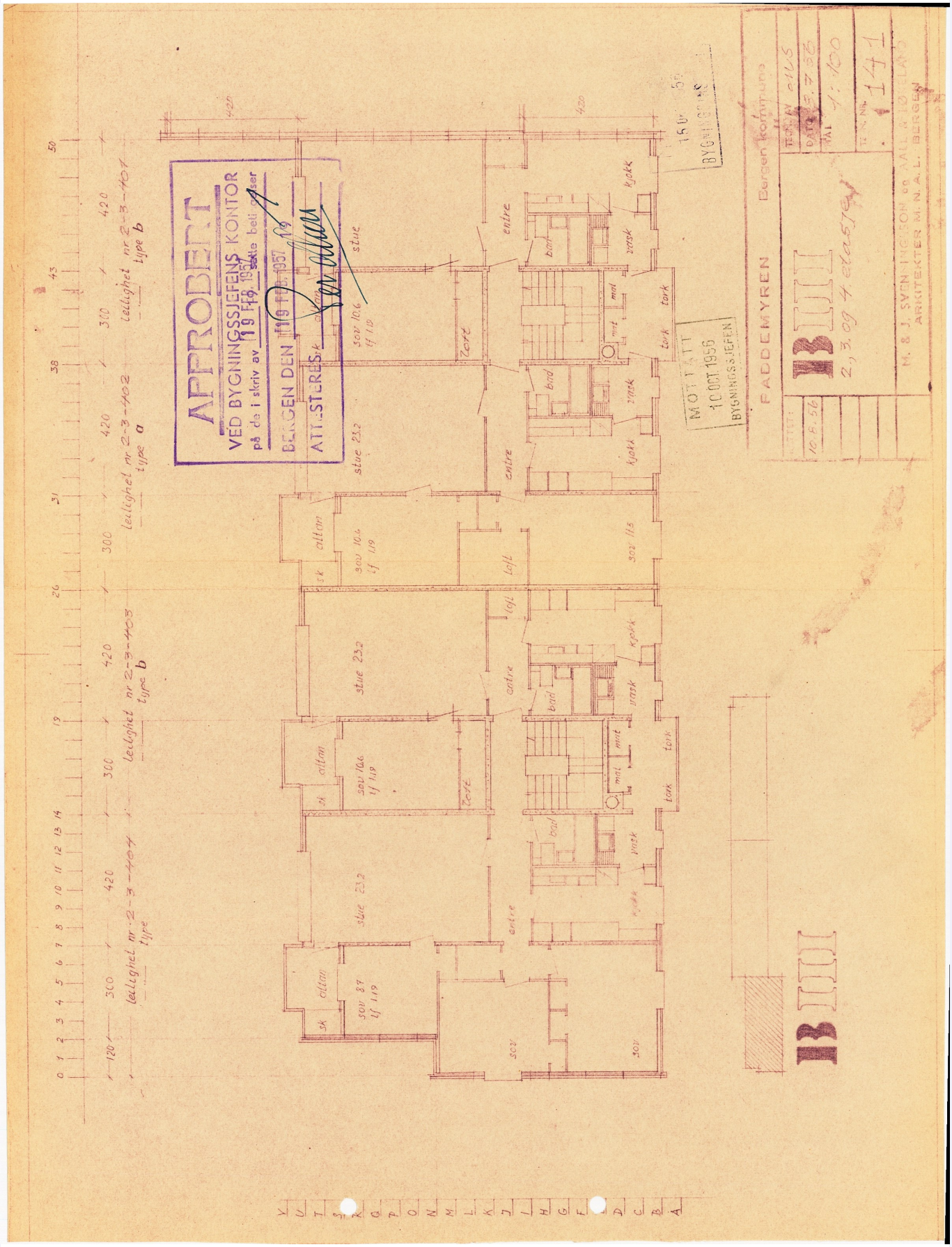
Vedlegg: Kommunalinformasjon



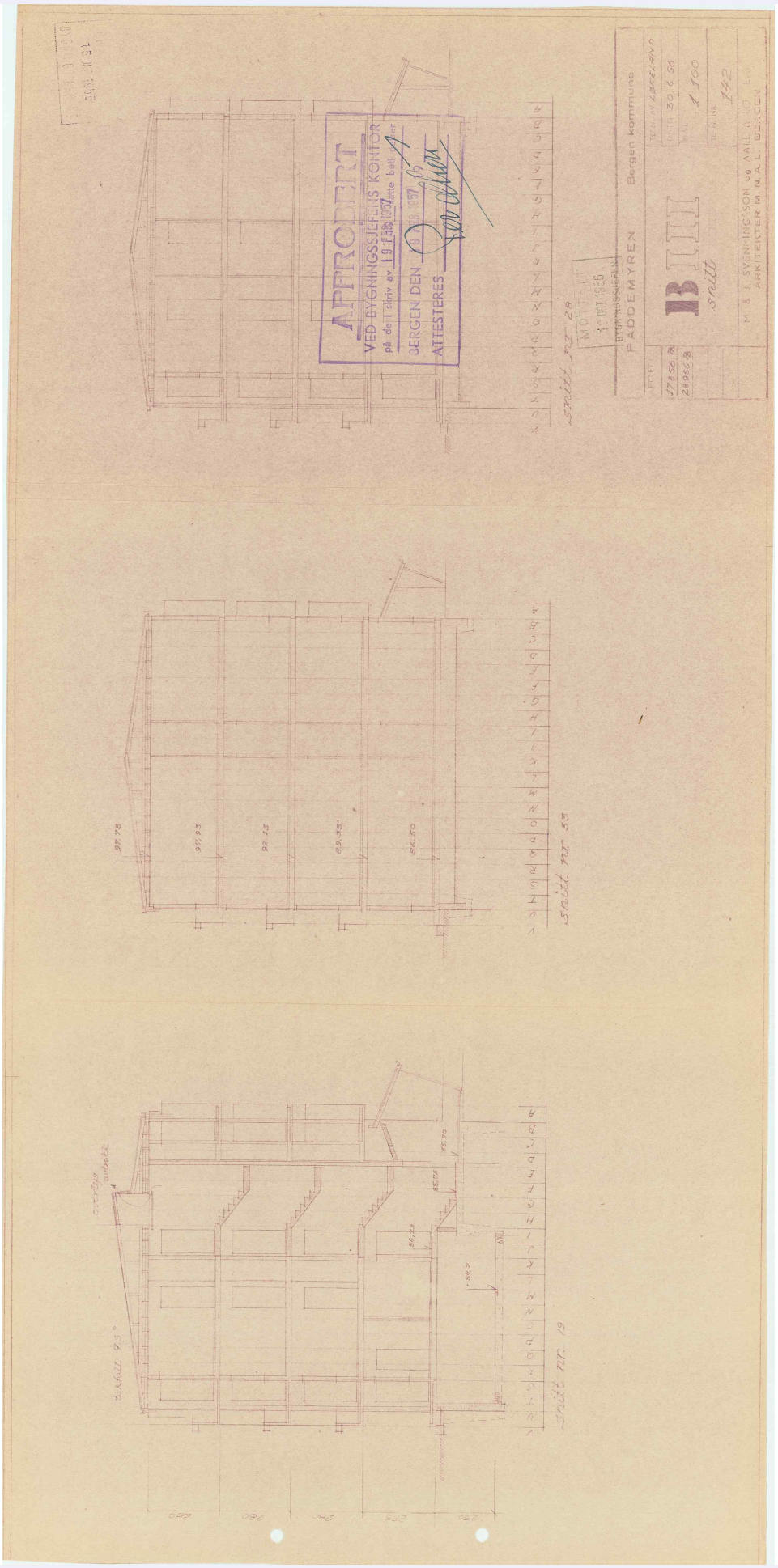
Vedlegg: Kommunalinformasjon



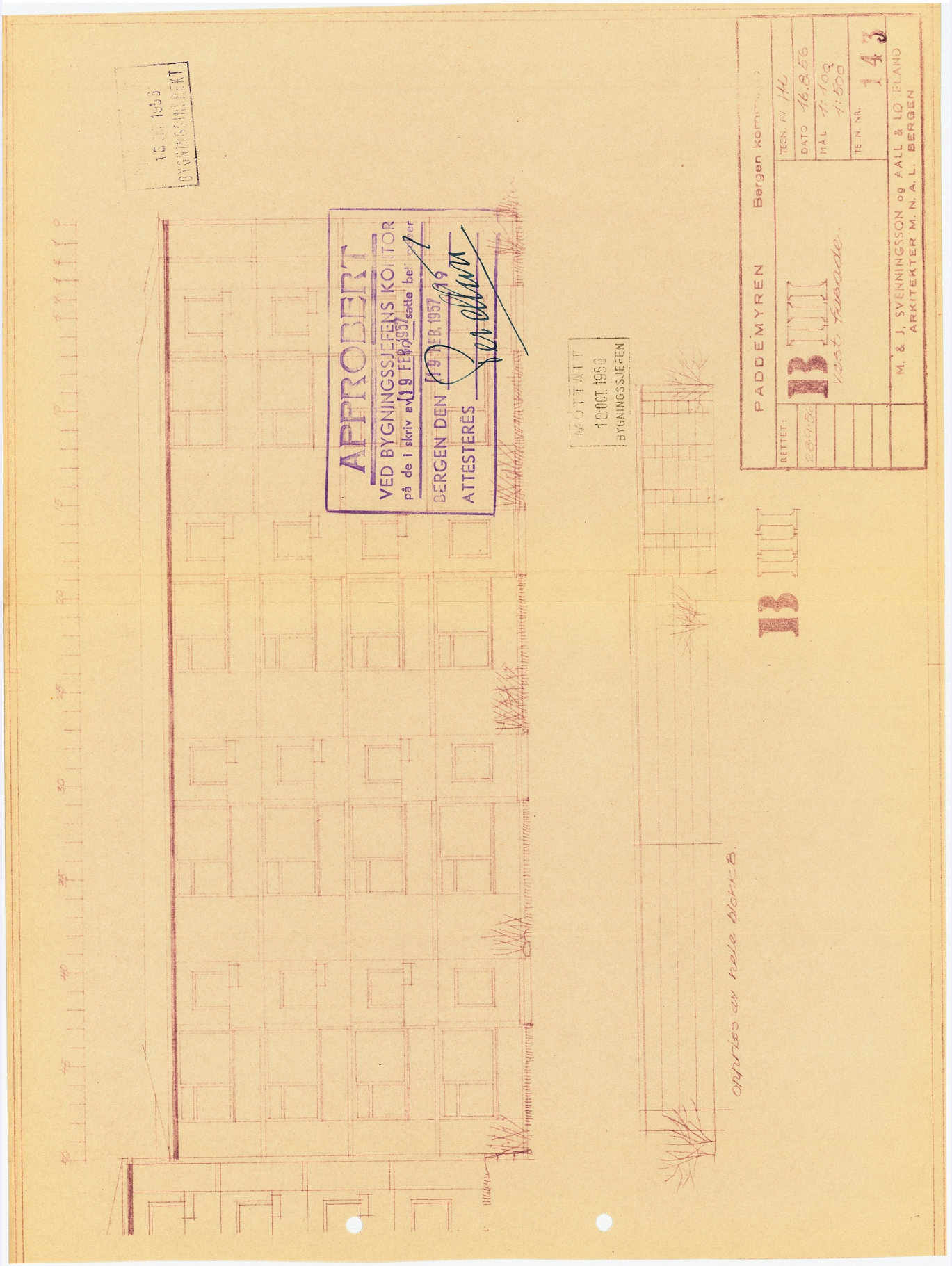
Vedlegg: Kommunalinformasjon



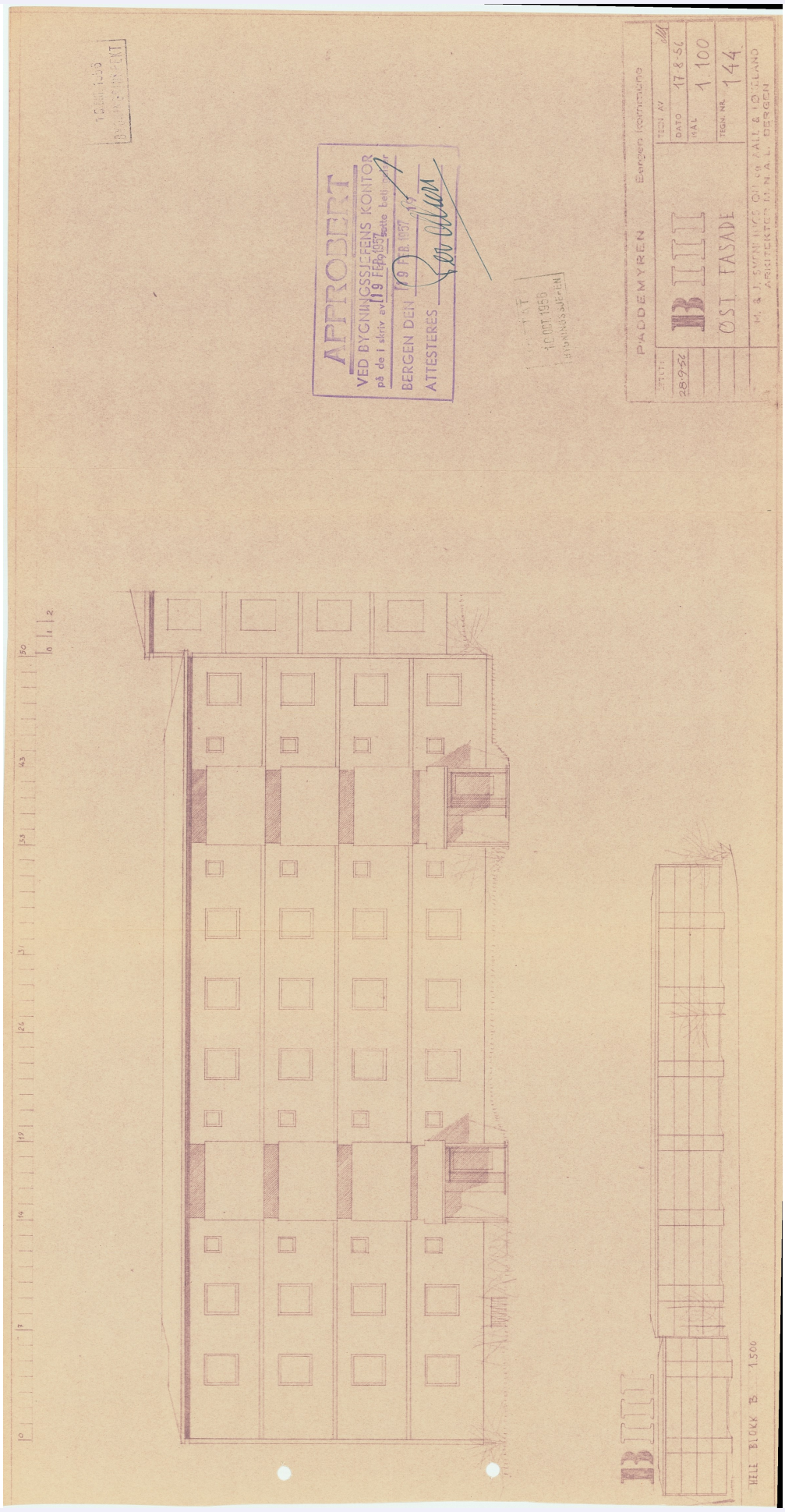
Vedlegg: Kommunalinformasjon



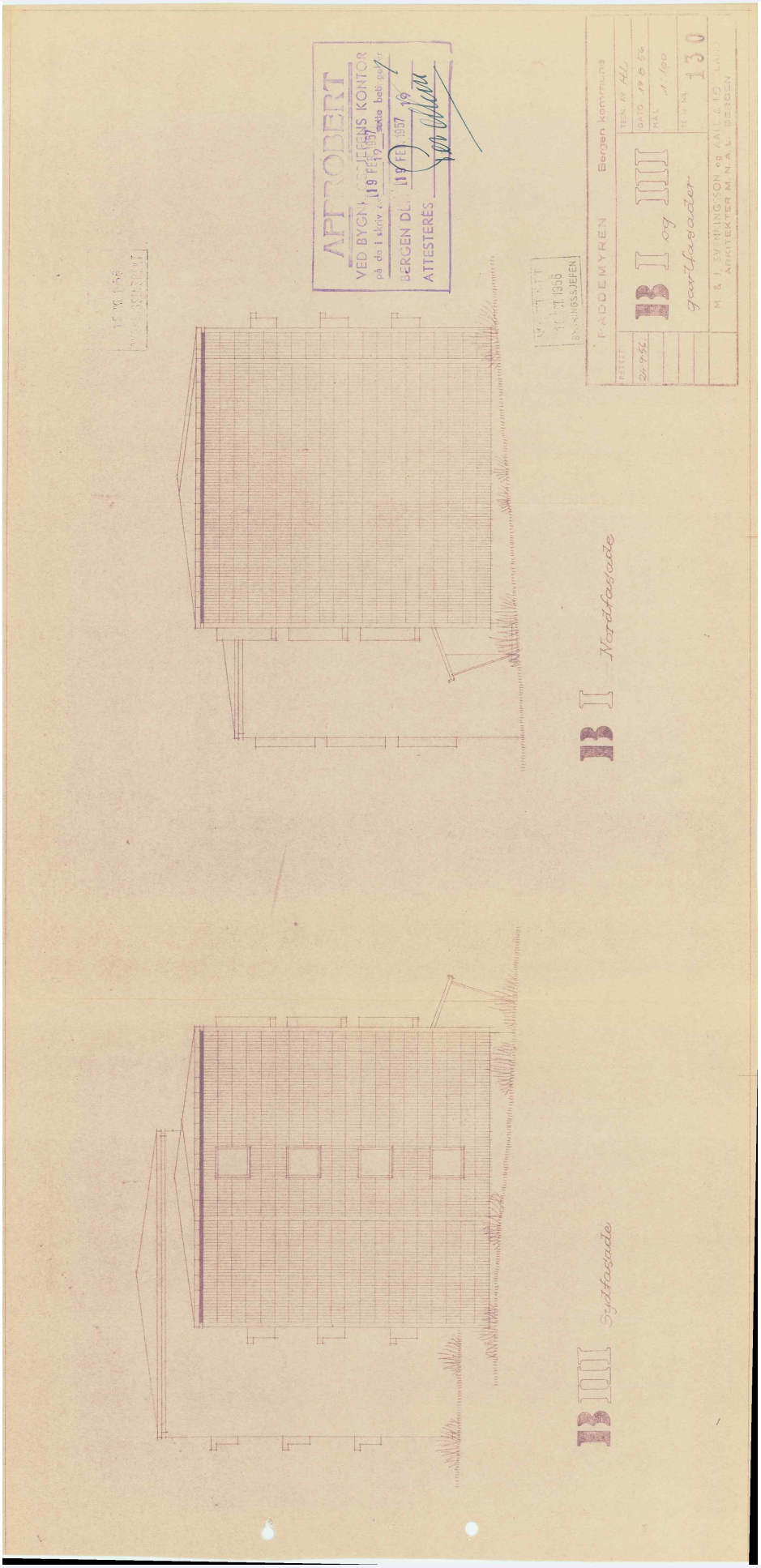
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/797/0/0
Utlistet 25. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260814367	Grunneiendom	0	Ja	39 678,1 m²	Usikker	-	Ja
260814256	Grunneiendom	0	Nei	9 001,9 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		69,8 %
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		18,5 %
10776001	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.08.1999	199932509	9,9 %
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		1,5 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		0,2 %
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 % (11,3 m²)
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		< 0,1 % (11,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10776001	113 - Blokkbebyggelse	3,2 %
10776001	710 - Felles avkjørsel	1,9 %
10776001	780 - Felles grøntareal	1,6 %
10776001	720 - Felles gangareal	1,3 %
10776001	910 - Bolig/Forretning	1,2 %
10776001	999 - Unyansert formål	0,7 %
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
71280000	35	Årstad. Gnr. 160, bnr. 750 mfl., Wiers-Jenssens vei	202228262	< 0,1 % (0,1 m²)
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	3,2 %

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	79,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	20,2 %

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	31,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	6,3 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	21,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	3,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,4 %

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	65,8 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	20,0 %
9730000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	14,2 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	< 0,1 % (9,5 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (9,5 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
10520800	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 749 MFL., NORDAHL ROLFSENS VEI 39	3	200602721
65510000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 694 MFL., KRISTOFER JANSONS VEI	3	202221827
11170100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM	3	200305690
66340000	34	Årstad. Gnr. 160, bnr. 184 mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken	3	202220540
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	4	-
11170000	30	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	4	-
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
70530000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN	5	202028201
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3	200810480

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/815	139238621-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	18.12.2025	202516055
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
160/1035	139874145-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.06.2026	202517438
160/1035	139874145-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.06.2026	202517438

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 25. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

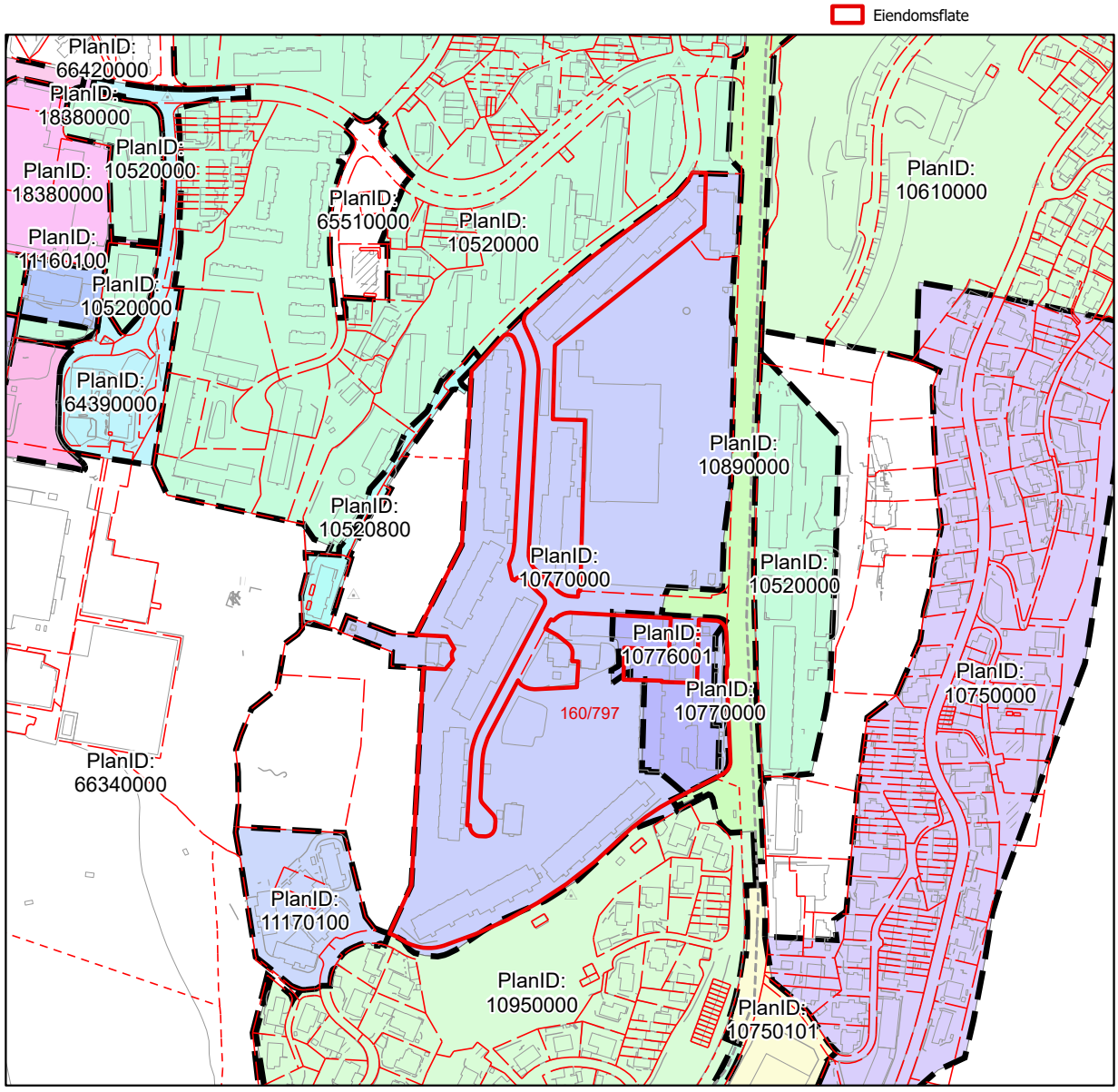
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10770000,10520000,10776001,10890000,11170100,10950000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

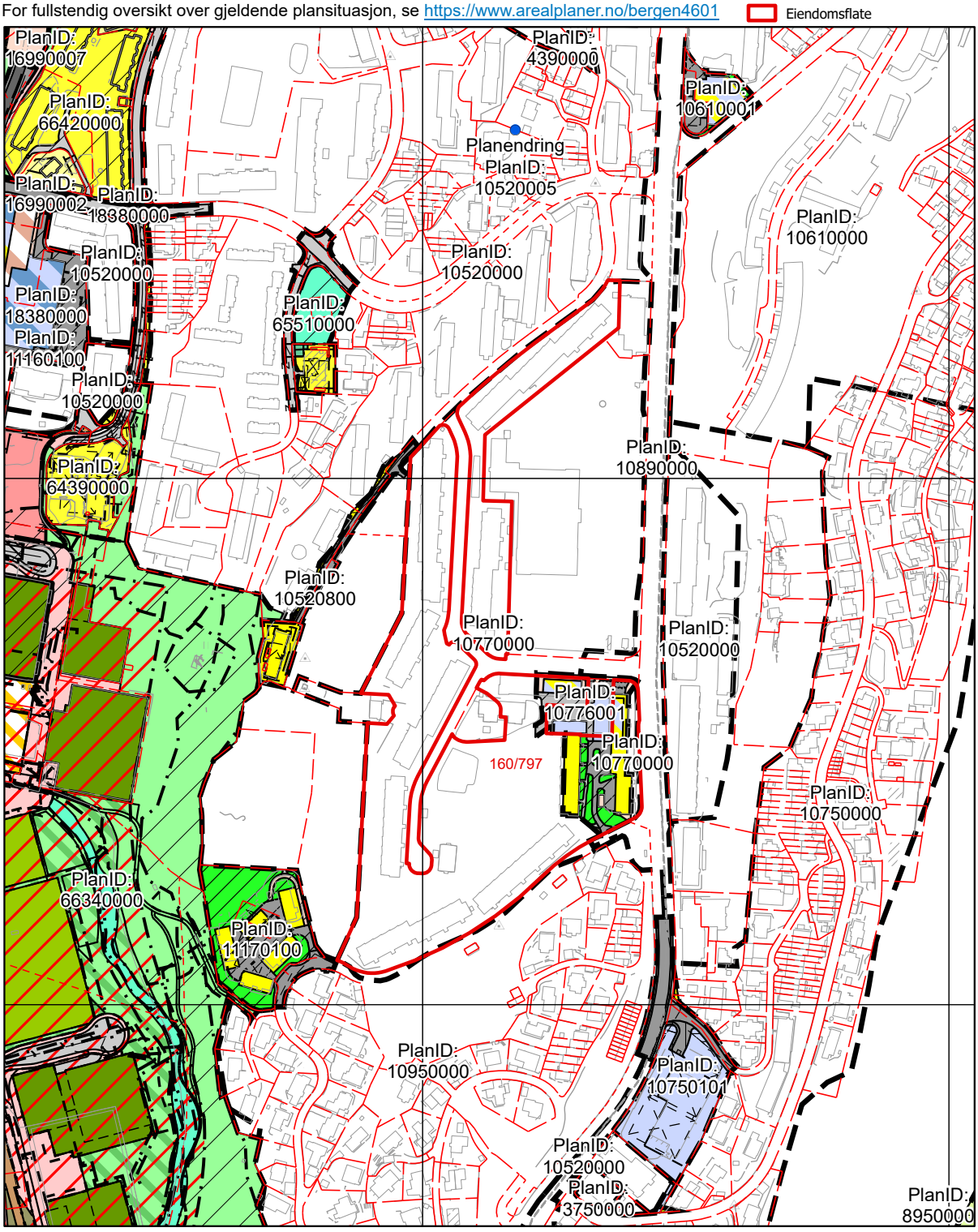
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

PlanID(er): 10770000,10520000,10776001,10890000,11170100,10950000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves
1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1224 - Regulert kjørebane
1235 - Sikringsgjerde
1254 - Tunnel
1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.
Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone
Faresone
Infrastruktursone
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
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
1400 - Idrettsanlegg
1430 - Idrettsstadion
1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
1610 - Lekeplass
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2015 - Gang- sykkelveg
2016 - Gangveg, -areal, gågate
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur
3002 - Blå/grønnstruktur
3020 - Naturområde - grønnstruktur
3031 - Turvei
3050 - Park
3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

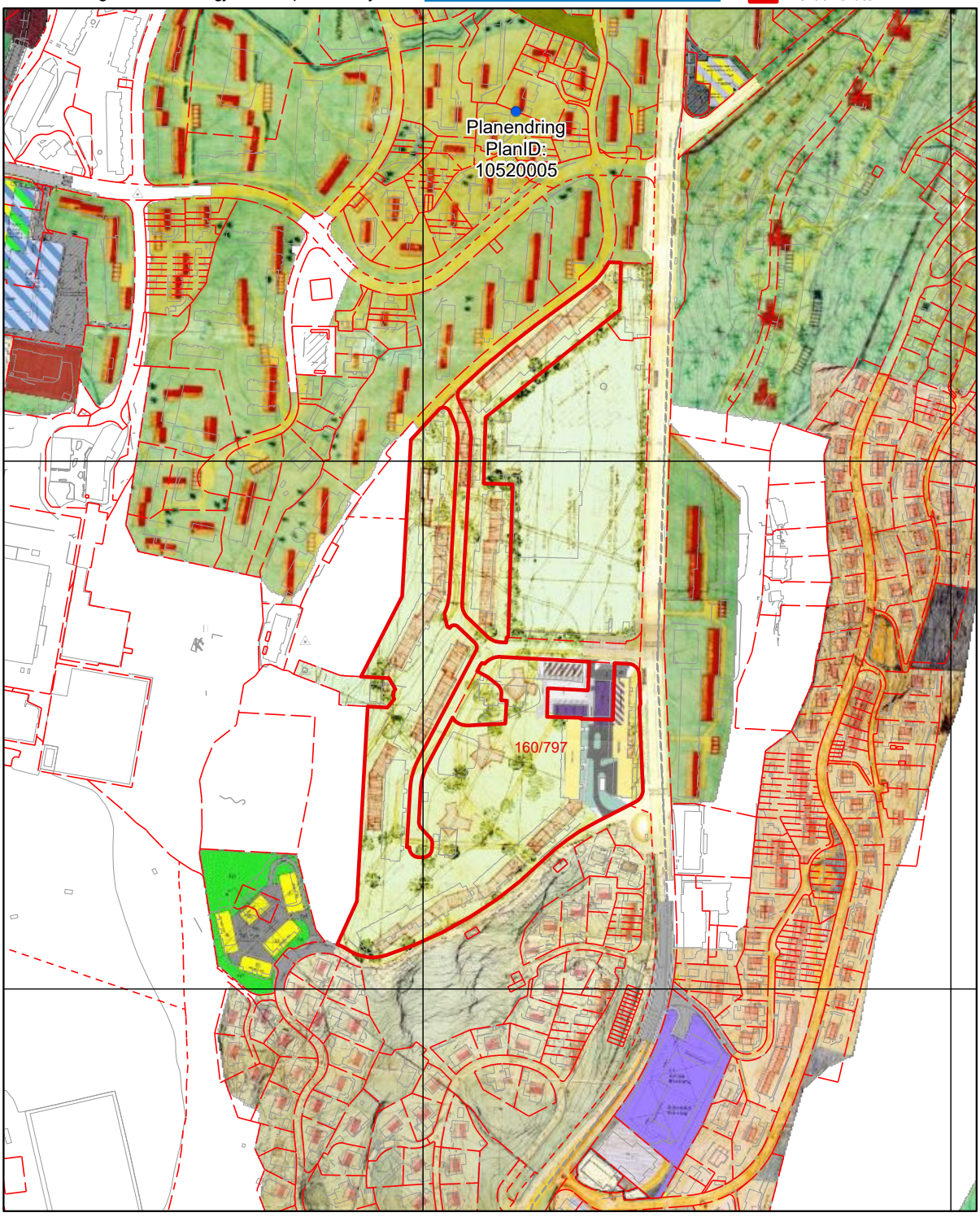
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

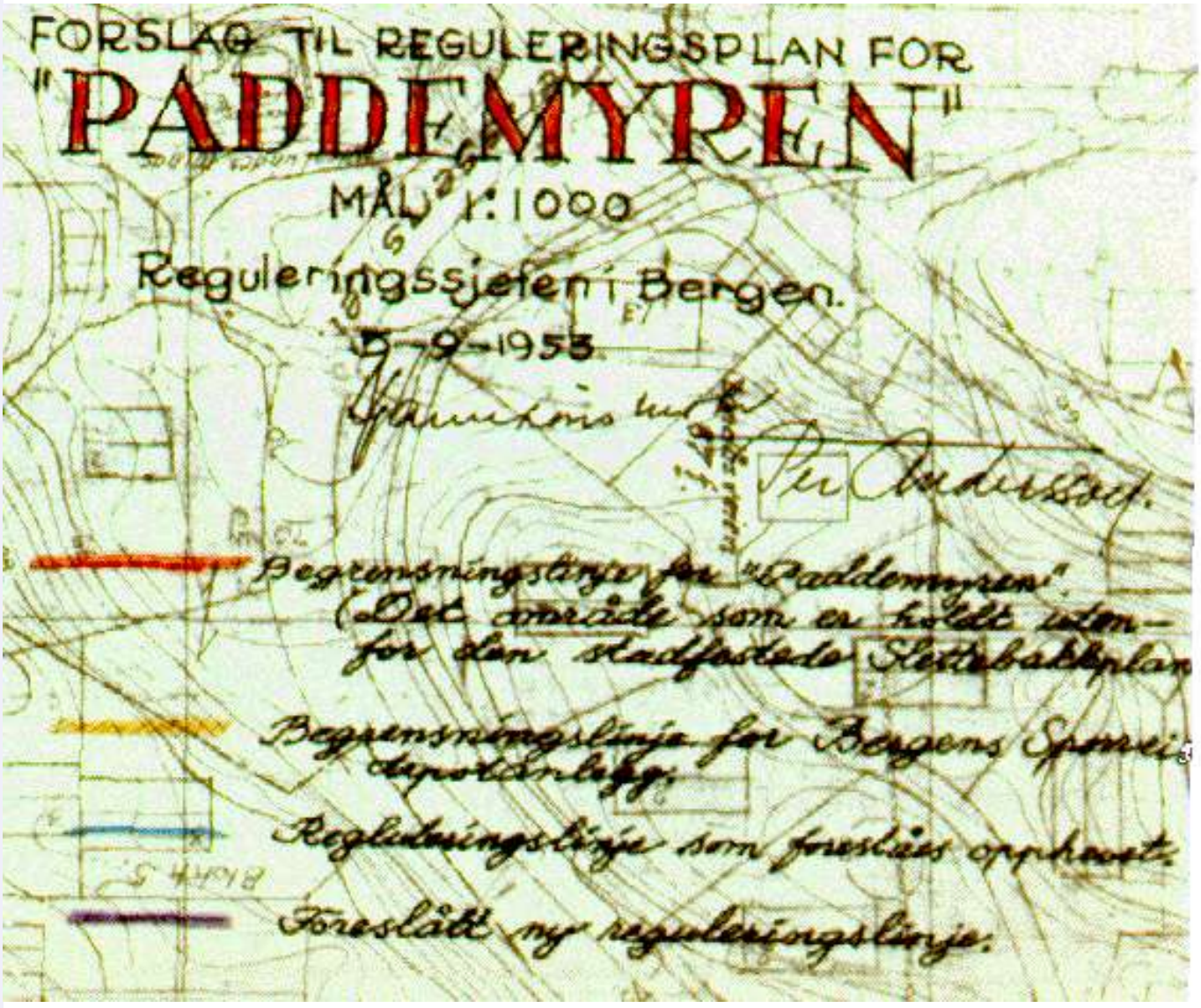
PlanID(er): 10770000,10520000,10776001,10890000,11170100,10950000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

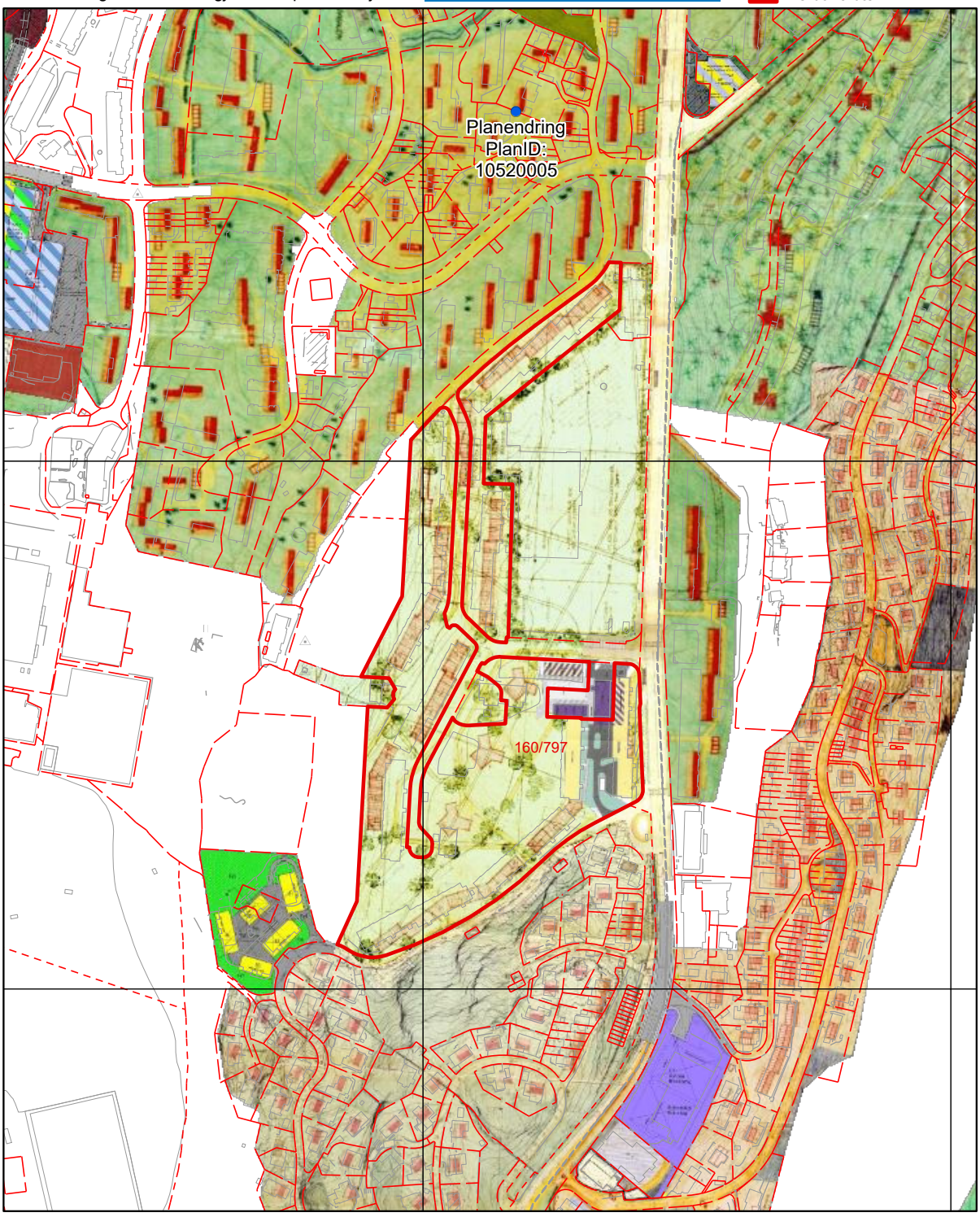
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

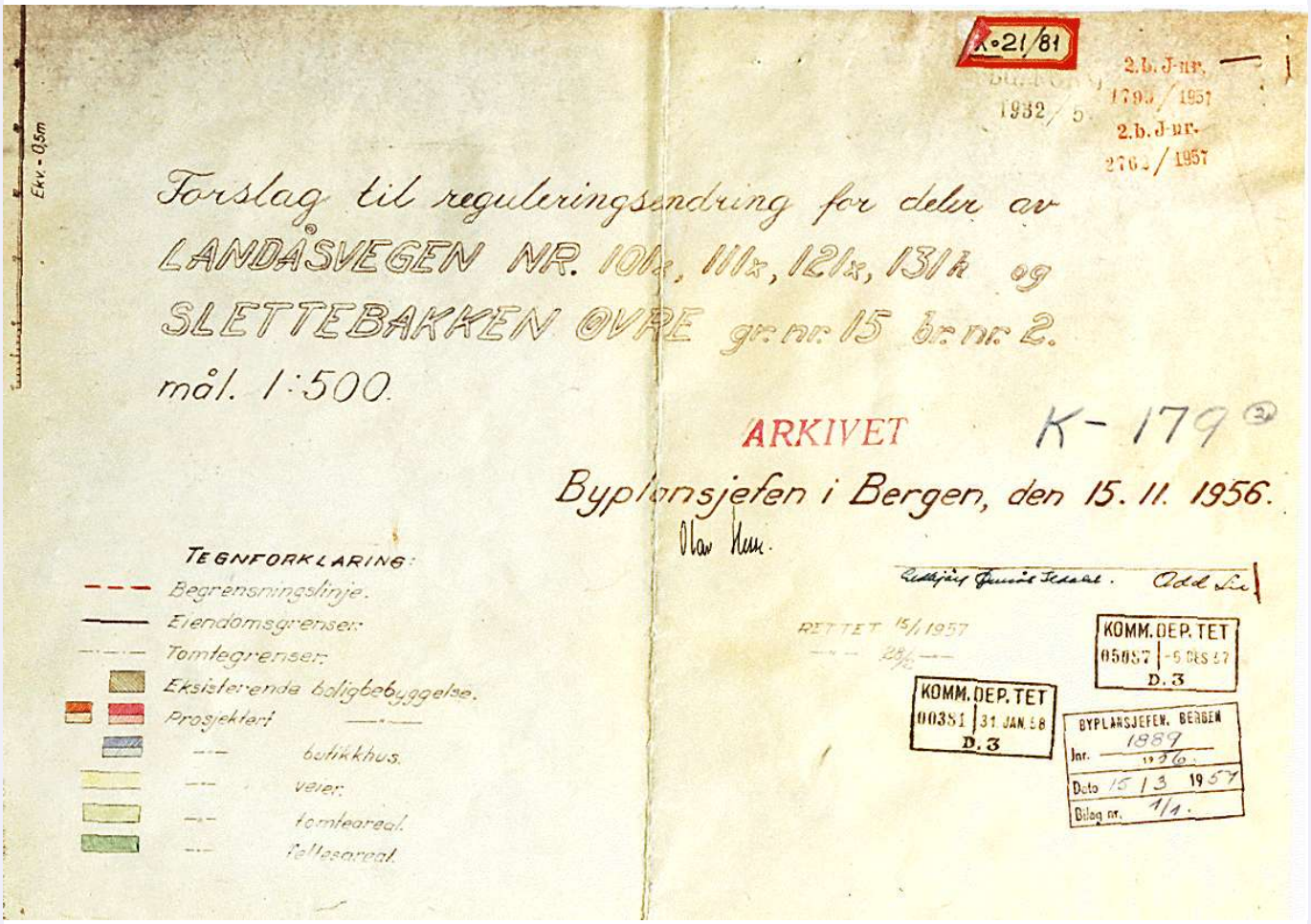
PlanID(er): 10770000,10520000,10776001,10890000,11170100,10950000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

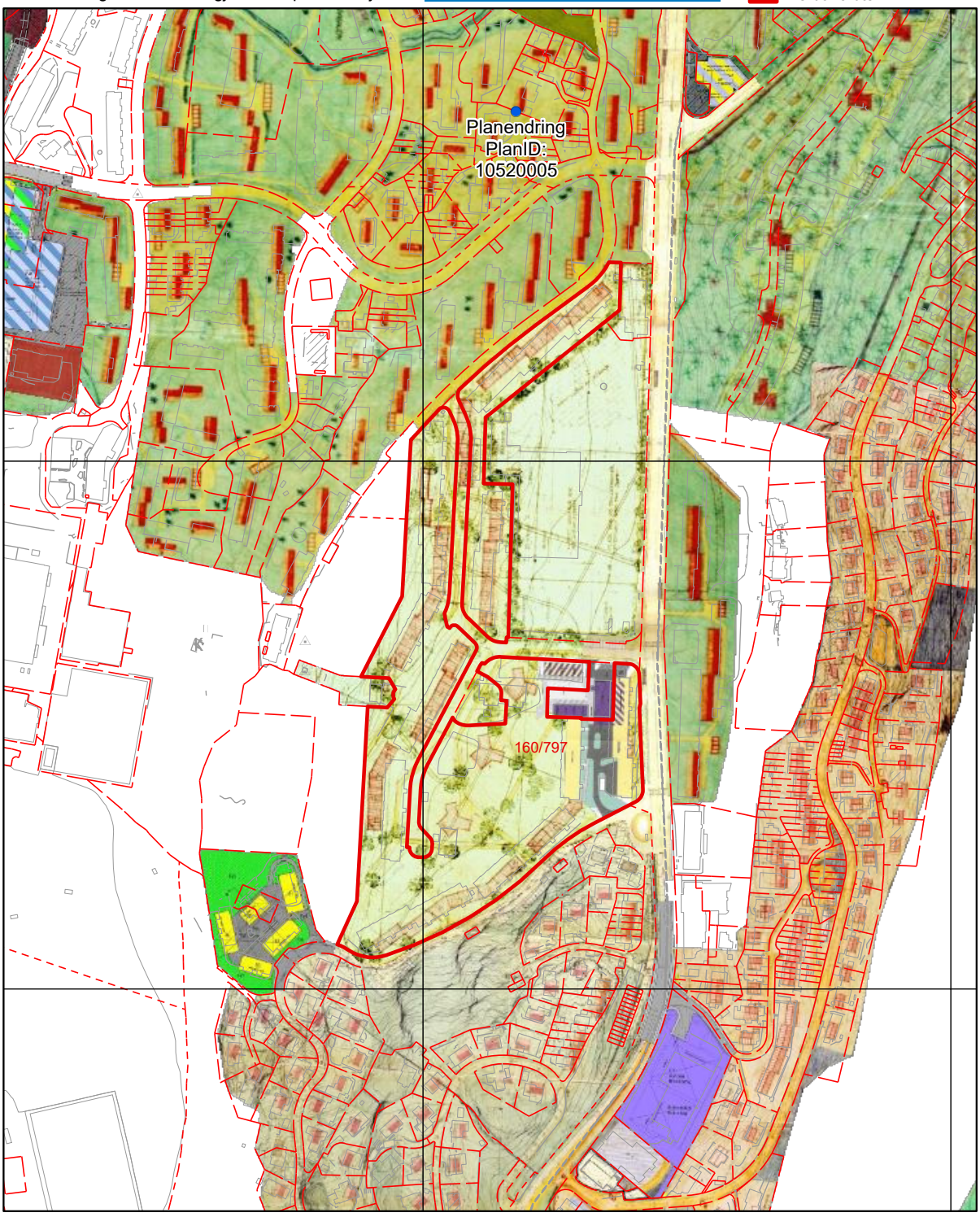
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

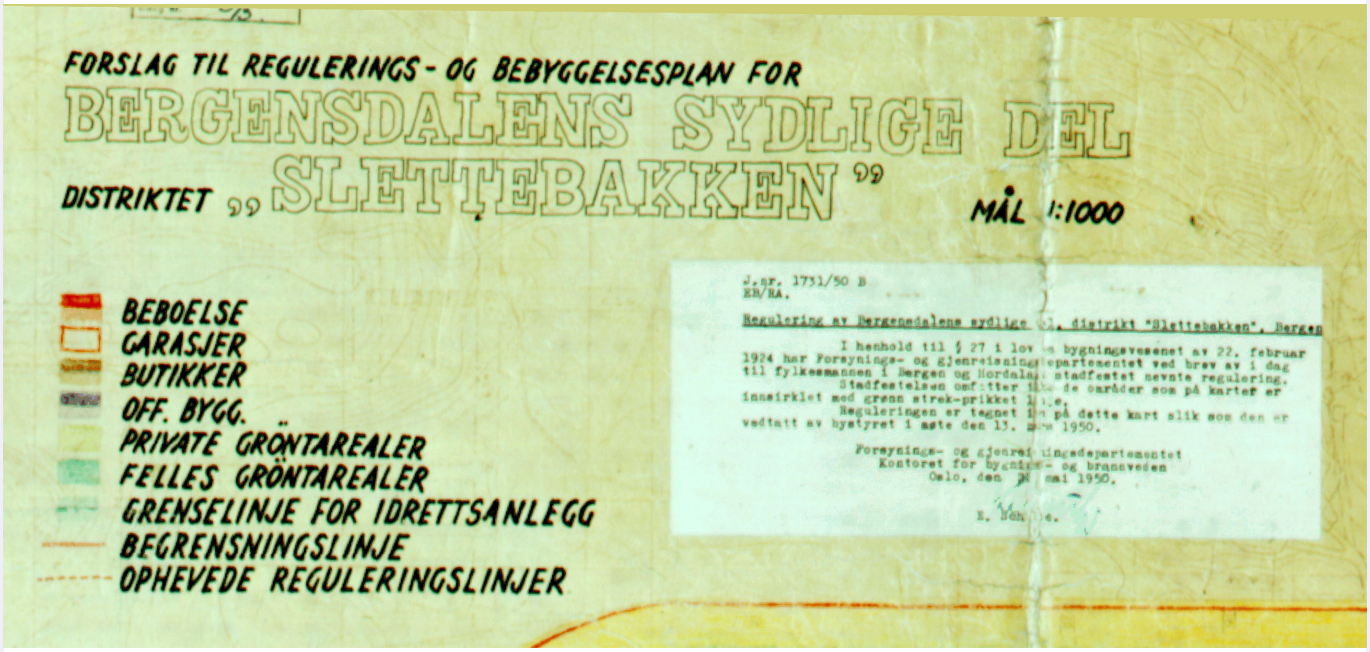
PlanID(er): 10770000,10520000,10776001,10890000,11170100,10950000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

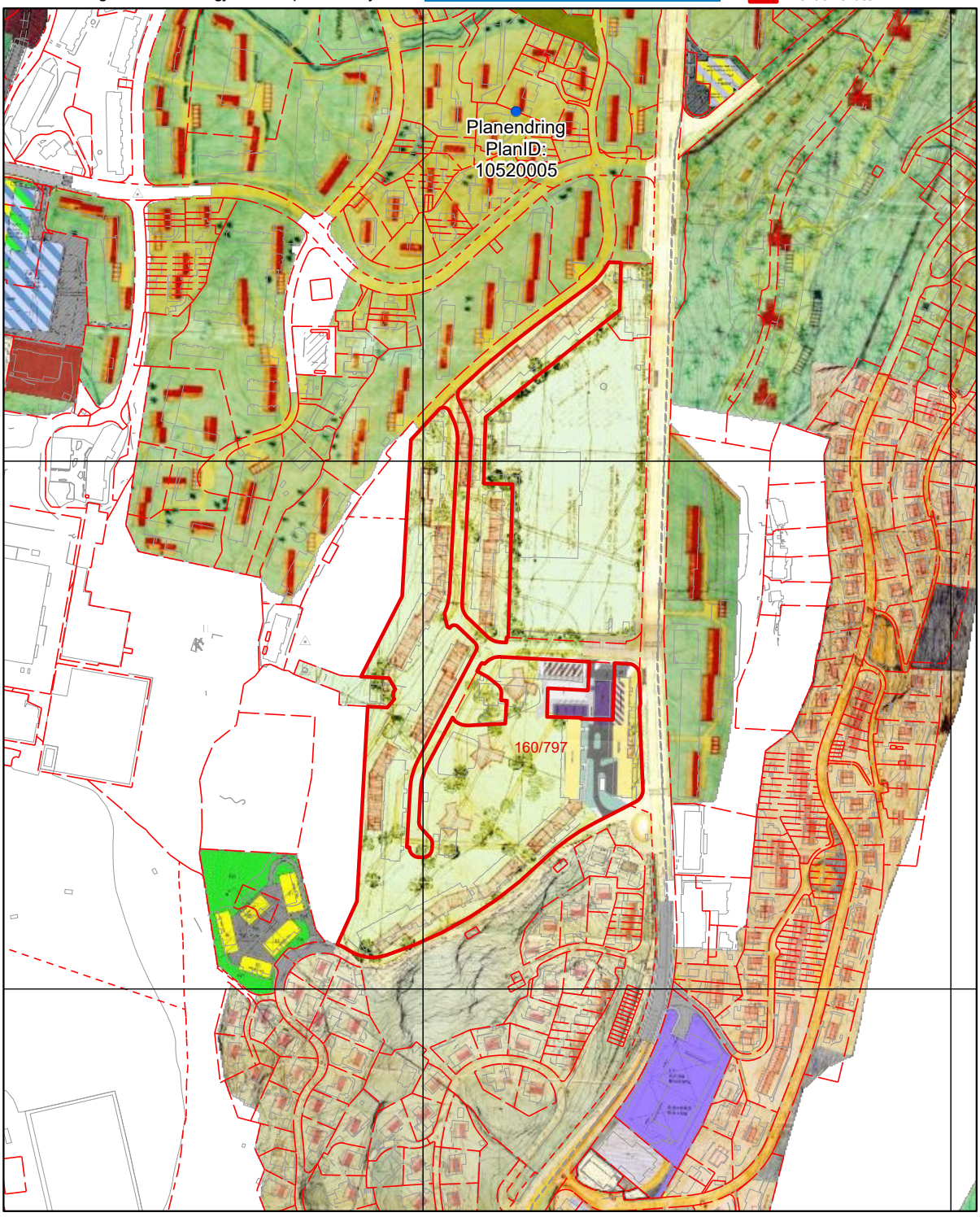
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

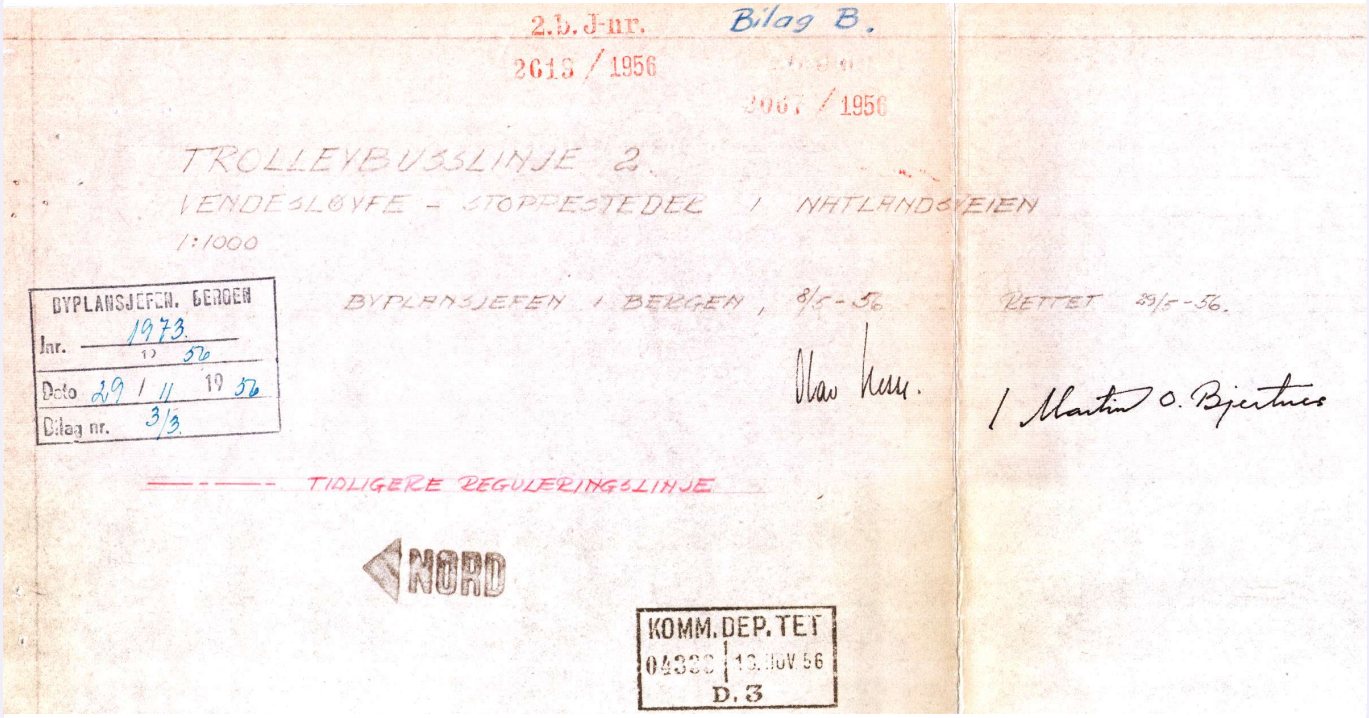
PlanID(er): 10770000,10520000,10776001,10890000,11170100,10950000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

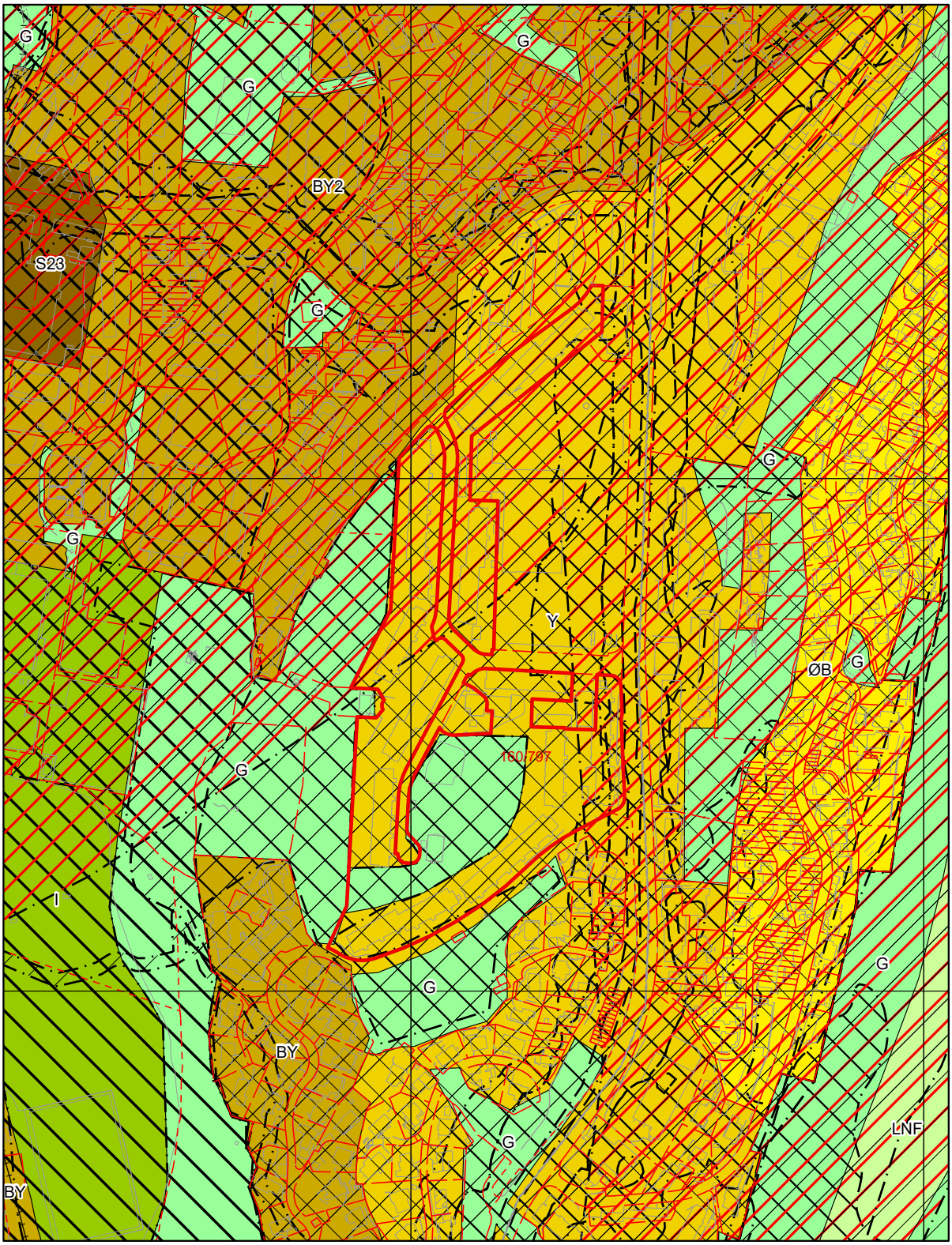
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 25.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

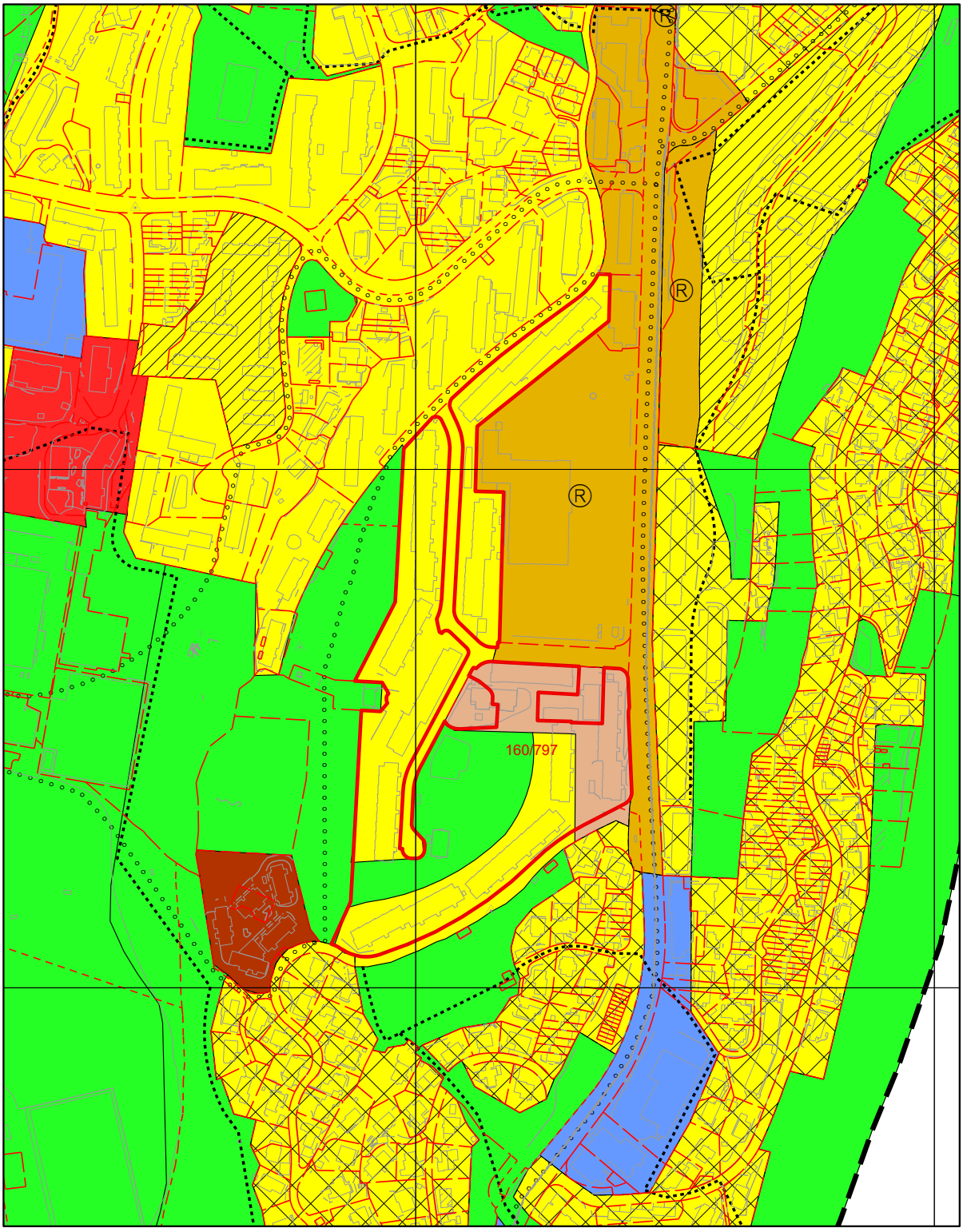
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 25.09.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 74 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2704260153 / Malin Skaflestad, tlf.
Mannsverk 74, 5094 Bergen
Aksje nr. 77 i Mannsverk Boliglag AS, org.nr. 930642983

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

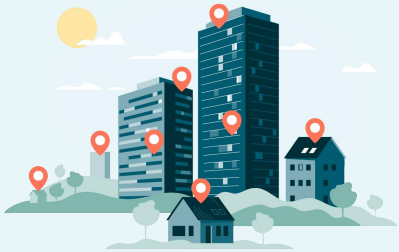
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2704260153
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Malin Skaflestad
Eiendomsmegler

959 05 734
malin.skaflestad@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no