

DIGITAL SALGSOPPGAVE








Takk for din interesse for
Mannsverk 4

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

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

-  Leilighet i høyblokk
-  Mannsverk 4, 5094 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 160, bnr. 797
-  # Aksjenummer 485

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 10147-1676

Referansenummer: JD9455

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDESEN
TAKST



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Edwardsen Takst AS

Edwardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edwardsen. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edwardsen er utdannet tømrer, byggmester og takstmann, med 14 års erfaring innen taksering.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edwardsen

frode@edwardsentakst.no

401 00 642

EDVARSDEN
TAKST

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:

2-roms andelsleilighet beliggende i 2 etasje.
Adkomst via felles trappegang med heis.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1958.
Gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet var byggeforskriftene fra 1949. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskriftene fra 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leilighet med flere gode kvaliteter, funksjonell planløsning og med normal standard.

Leiligheten er modernisert i perioden 204-2017, fremstår i dag med en moderne standard på overflater/innredninger.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Leilighet i høyblokk - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

- Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

- Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadepalter.

Takkonstruksjon/tekking:

- Flatt tak tekket med papp/belegg.

Vinduer med isolerglass i pvc og trekarm, datert 1983 og 1985.

I innglasset balkong er det vinduer med enkle glass i aluminiumskarm fra ca. 2005-2007.

Terrassedør i PVC med isolerglass, datert 1985.

Ytterdør i teak.

Innglasset balkong på 17 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: fliser og laminat, beleggt i innglasset balkong.

- Vegger: Malte flater.

- Himlinger: Malte flater.

Bygningen har etasjeskille av betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad/vaskerom er i tidligere salgsprospekt opplyst renoveret i 2014/2015 i regi av 123 Bad AS og egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av rommet. Bad med fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv.

Innredet med vegghengt toalett, badekar og servant møblement med speil.

Opplegg for vaskemaskin i nisje.

Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Epoq med benkeplate av kompositt, nedfelt stålvask, god skapplass, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt vegg over benkeplate.

Integrert platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

Ventilator med mekanisk avtrekk tilkoblet felles ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør i rør i rør system og kobber, avløpsrør av støpejern/plast.

- Felles ventilasjonssjakt i bygget med avtrekk fra kjøkken og bad.

- Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert på svalgang.

Oppvarming:

- Sentralvarme med radiator i stue.

- Felles varmtvannstank i bygget.

- Varmekabler på bad og i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

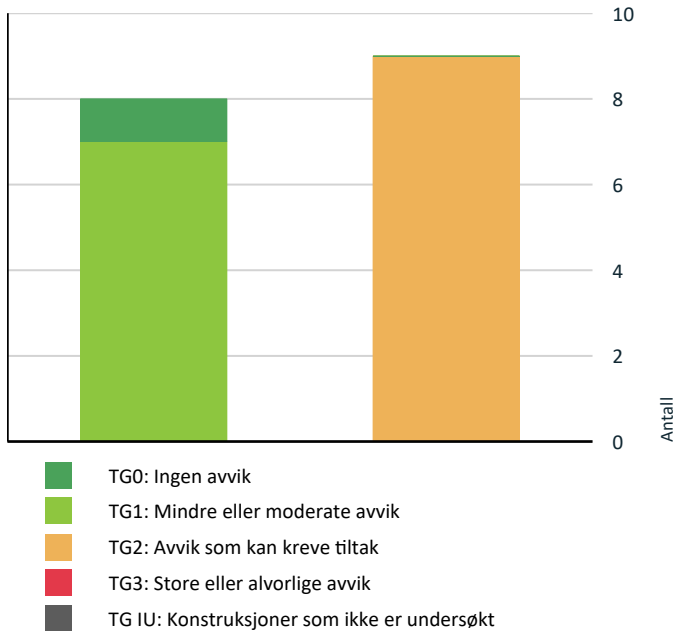
Leilighet i høyblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i høyblokk

! TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger til kjøkken [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger til bad [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I HØYBLOKK

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/modernis 2005 - 2007. Utvidelse/innglassing av balkongering

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i pvc og trekarmen, datert 1983 og 1985.
I innglasset balkong er det vinduer med enkle glass i aluminiumskarmen fra ca. 2005-2007.

Kommentar:

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer på slutten av forventet levetid, vinduer har endel utvendig slitasje og eiring på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger av vinduer.

TG 1 Dører

Terrassedør i PVC med isolerglass, datert 1985.
Ytterdør i teak.

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 17 m² med adkomst fra stue.
Rekkverk er målt til 1,10 meter.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning og membranlag på altanen, siden gulvet er beskyttet av glassvegger/ klimaskjold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
- Gulv: fliser og laminat, belegget i innglasset balkong.

Tilstandsrapport

- Vegger: Malte flater.
- Himlinger: Malte flater.

Kommentar:

Laminatgulv har noe ujevnheter.

Overflater er opplyst modernisert i 2016/2017 i regi av tidligere eier av leiligheten.

Leiligheten holder normal standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-21 mm.

MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad/vaskerom er i tidligere salgsprospekt opplyst renoveret i 2014/2015 i regi av 123 Bad AS og egeninnsats av tidligere eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av rommet.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv.

Innredet med vegghengt toalett, badekar og servant møblemet med speil.

Opplegg for vaskemaskin i nisje.

Mekanisk avtrekkventil.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

Kommentar:

- Vindu med er plassert i våtsone, karmen av pvc og flislagte tilsetninger.

Antydning til svertesopp i silikonefuger rundt vinduer. anbefalt vedlikehold av disse.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke oppkant mot dør fra badet.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 20 mm.
- Enkelte gulvfliser har registrert bom (Hulrom under flis). Det er noe riss i fuger i det aktuelle området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene, eller mot vindu i dusjsone.
- Sluk er plassert under badekar, og har begrenset mulighet for full inspeksjon.
- Opprinnelig har disse leilighetene støpejernsluk og det er ukjent om sluket er skiftet da det ikke er dokumentasjon på utført arbeid. Ved enkel kontroll er det registrert at slange fra badekar er ført direkte i sluket, med selve sluker er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, badekar og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin i nisje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er en utførelse med innebygget sealingbag etc. Det bør undersøkes om det er tilfelle, hvis ikke er det manglende drenering fra sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon via felles avtrekk i bygget.
Tilluft under dør.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD/VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET (2.ETG) > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med benkeplate av kompositt, nedfelt stålvaske, god skapplass, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin. Flislagt vegg over benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

Det er ikke registrert skader, fuktskoder eller knirk i gulv på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET (2.ETG) > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk tilkoblet felles ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger til kjøkken

Vannrør i kobber.

Stoppekran er plassert på kjøkken, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Synlige kobberrør under kjøkkenbenken. Utover dette er installasjonene skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Vannledninger til bad

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap fra kjøkken.

Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern/plast.

Kommentar:

Synlige støpejernsrør under servant på kjøkken. Begrenset kontroll fra bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Felles ventilasjonssjakt i bygget.

- Avtrekk fra kjøkken og bad.

Kommentar:

Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Dagens standard er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventil i vegg, eller splateventil i vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Sentralvarme i bygget, radiator i stue.

Felles varmtvannstank i bygget.

Kommentar:

Varmelegg er felles i borettslaget, er dermed ikke tilstandsvurdert av takstmann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har sikringskap med jordfeilautomater.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent. Utført før nåværende eier.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

Opplyst i tidligere salgsprospekt:

- Samsvarserklæring datert 27/11-2017 fra Eitel Networks AS i sikringsskap, denne omhandler montering av AMS-måler.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

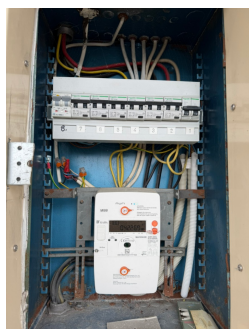
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegget. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko ved, overnevnte forhold.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Ikke rømmning iht. dagens krav da det bare er 1 stk. rømningsvei (trappegang).

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Behov for tiltak for å tilfredsstillе dagens krav. Men dette er ikke nødvendigvis noe som må utbedres.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i høyblokk

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Leilighet (2.etg) | 66 | 18 | | 84 | |
| SUM | 66 | 18 | | | |
| SUM BRA | 84 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet (2.etg) | Entré, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken, utv. bod | | Innglasset balkong |

Kommentar

- 2 etasje (Leilighet)
- Entré/gang: 14,1 m².
- Bad/vaskerom: 6,1 m².
- Soverom: 12,,4 m².
- Stue: 21,1 m².
- Kjøkken: 8,7 m².
- Bod (adkomst fra innglasset balkong): 0,6 m². Medtatt som bra-i.
- Innglasset balkong: 17,2 m².

Takhøyde i stue er målt til 2,47 m.

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/rekvirent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------------------|------------|------------|
| Leilighet i høyblokk | 66 | 18 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 13.2.2026 | Frode Støldal Edvardsen | Takstingeniør |
| | Rebekka Lunde Hansen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|---|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 797 | | 0 | 48704.6 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

Adresse

Mannsverk 4

Hjemmelshaver

Bergen Kommune er hjemmelshaver til grunn.
Mannsverk Boliglag AS er fester.

Kommentar

Tomten festes av borettslaget.
Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne.

Aksjeobjekt

| Boligselskap | Leil. nr. | Forretningsfører |
|------------------------|-----------|------------------|
| /Mannsverk Boliglag AS | | |

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

485

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet på Landås.
Gangavstand til de fleste servicetilbud.
Buss og barnehage like ved. Gangavstand til bybanestopp ved Sletten senter.
Kort vei til Høgskolen og Haukeland sykehus.
Kort vei til flere flotte tur- og rekreasjonsområder som Ulriken og Nattlandsfjellet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles tomt som er pent opparbeidet med grøntarealer, parkering. etc.
Fellesarealer i aksjelaget:
- Møtelokaler i 1.etg, festlokaler i kjeller, trappegang/heis og utearealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen) | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 19.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JD9455>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Mannsverk 4, 5094 BERGEN

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------|-------------|--------------|
| Mannsverk 4 | Mannsverk 4 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

1 år og 3 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Rebekka Lunde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ref egenerklæring fra tidligere eier: Rehabilitering av bad. Av faglært og ufaglært/egeninnsats /dugnad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

123Bad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ukjent

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak ifb stormen "Amy". Dette har berørt de øverste etasjene. Aktuell leilighet har ikke fått skader som følge av dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Tak har blitt utbedret i forbindelse med skader etter stormen "Amy".

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flere firma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert noen få sølv/skjeggkre.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ventilasjonsanlegg skal bytte til mekanisk avtrekk. Styret informerer om at det vil monteres friskluft-ventiler i stue og soverom, samt en avtrekksventil på bad/vaskerom. Det er ikke informert om noe merkostnad knyttet til dette.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26561848

Egenerklærings skjema

Name

Date

Hansen, Rebekka Lunde

2026-02-23

Identification

 **bankID** Hansen, Rebekka Lunde



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hansen, Rebekka Lunde

23/02-2026
09:42:58

BANKID

Innkalling til
Generalforsamling
Mannsverk Boliglag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

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

12.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr 90 000 pr. år

Styremedlem kr 40 000 pr. år

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtok godtgjørelsen

5. Valg

I år er det tre styremedlemmer på valg

Styreleder Monica Haugstvedt - stiller til gjenvalg

Styremedlem Marsel Sweidan - stiller til gjenvalg

Varamedlem Andreas Sjo - stiller ikke til gjenvalg

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar gjenvalg på styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Valg av styremedlem avholdes

Kandidater å stemme over er:

Marcel Sweidan

May Gunn Hommen

Forslag til vedtak: Generalforsamling velger May Gunn Hommen eller Marcel Sweidan til styremedlem

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Marcel Sweidan fortsetter som styrelem

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det er valg av vara

Kandidater er

Freddy Ludvigsen

May Gunn Hommen

Vigdis Thoresen

Forslag til vedtak: Generalforsamling velger Freddy Ludvigsen, May Gunn Hommen eller Vigdis Thoresen til vara

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Freddy Ludvigsen går inn som varamedlem

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

I år ønsker styret at det velges 3 kandidater fra salen som stiller på Vestbo sin generalforsamling

Styret kan da stille med de resterende 3 kandidatene

7. Saker

- IN ordning (innbetalingsmulighet av fellesgjeld for aksjonærer)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for Mannsverk Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

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

Styret har som overordnet mål å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø, slik at beboerne kan føle trivsel og trygghet i sin tilværelse.

Sjekk ut Mannsverk Boliglags Facebook side
<https://www.facebook.com/mannsverkboliglag>

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

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

Det er satt opp infoskjermer i Styrelokalet (fram og bakside HB og i Ventesonen for heis i 1.etg)

Her legger vi ut informasjon fortløpende

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

mvh
Styret

.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

Internkontroll / HMS

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

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

- Kvalitetskontroll

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

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

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer:

- Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

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

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

Disse skyldes i hovedsak:

- Vannskade(Radiator, hovedledning, oppvaskemaskin mm)

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 04.06.2024 bestått av:

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

Varamedlem, Andreas Bøe Sjo

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkommite 24/25
Anne Elisabeth Berg
Tina M Mathisen

PÅ VALG :

Styret:

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

Valgkommite:

1. Anne Elisabeth Berg
2. Tina M Mathisen

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

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

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

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

Sted: _____, dato: _____

Monica Haugstvedt
Styreleder_____
Sebastian Ulvøy Barstad
Styremedlem_____
Ragnhild Nesse
Styremedlem_____
Marcel Salem Sweidan
Styremedlem_____
Jon Erik Møll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Byggningsmessig Anlegg | Strømmålere | Plattinger | 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 2024 |
|--------------------------------|--------------------|
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 137 082 356 |
| 1101 Rehabilitering/påkostning | 642 010 |
| Sum | 137 724 366 |

Note 4 - Egenkapital

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Husbanken | Husbanken | DnB Bank ASA |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Lånenummer: | 13551881910 | 13551881920 | 12113414063 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2006 | 2006 | 2007 |
| Rentesats: | 4.677 % | 4.677 % | 5.54 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende | Flytende |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2036 | 31.12.2036 | 30.09.2057 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 50 450 000 | 71 550 000 | 43 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 21 851 058 | 37 397 776 | 35 412 889 |
| Avdrag i perioden: | 1 325 453 | 2 154 040 | 364 362 |
| Lånesaldo 31.12: | 20 525 605 | 35 243 736 | 35 048 527 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 12 921 438 | 22 887 896 | 32 855 645 |
| Andelssaldo 01.01: | 1 235 005 | 2 113 692 | 0 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 74 914 | 121 745 | 0 |
| Andelssaldo 31.12: | 1 160 091 | 1 991 948 | 0 |
| Sum pantegjeld for lån: | 21 685 696 | 37 235 684 | 35 048 527 |

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har hatt en ansatt første mnd. i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lån 13551881910 og 13551881920

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|------------------|------------------|
| 1599 IB 01.01. | 559 332 | 26 108 |
| 3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan | 5 029 860 | 5 029 860 |
| 3643 For lite innbetalt i året | 529 559 | 533 224 |
| SUM | 6 112 487 | 5 563 084 |

| | | |
|----------------------|-----------|-----------|
| 2265 Avdrag altanlån | 3 479 493 | 3 674 480 |
|----------------------|-----------|-----------|

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

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

Resultat og balanse med noter for Mannsverk Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mannsverk Boliglag AS

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Mannsverk Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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.



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 modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Bergen, 21. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-05-21 20:10:37 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Kandidater til Styreverv 2025 Mannsverk Boliglag AS

1. Freddy Ludvigsen:

Gerhard Grans Vei 1, 5094 BERGEN

- *Stiller til valg som varamedlem.*

Alder 55 år.

Født og oppvokst i høyblokken, bodde 12 år på andre siden av Nattlandsveien før jeg flyttet tilbake til Mannsverk i 2002.

Sjåfør siden 1988, satt 11 år på kontor før jeg gikk tilbake til å kjøre igjen i 2022.

Vinter består av ski, topptur og slalåm, sommer består av MC turer i inn og utland. Har vært involvert i dartklubb under deler av 90-tallet og godt inn på 2000 tallet.

Var også litt med i barneklubben under oppveksten til min niese på slutten av 90-tallet.

Ps: Er dessverre utenlands på valgdagen.

2. May Gunn Hommen:

Gerhard Grans Vei 27, 5094 BERGEN

- *Stiller til valg som styremedlem, varamedlem*

Alder 69 og i 100% arbeide ut året hos NAV som spesialrådgiver psykisk helse/rus. Gift 3 voksne barn. Flyttet til Gerhard Gransvei i februar i år. Tidligere bodd og hatt styreverv i borettslag. Lerkeveien. Har og sittet i styret i Fellesorganisasjonen Hordaland i fagutvalg. Fikk der Årets sosialarbeider pris noen år tilbake.

Har laget Veteranplan Bergen, med Bergen kommune og veteranorganisasjonene. Har vært leder Bofellesskap Landås 7 år og Styret Alders/sykehjem på Storhaugen. Jobbet med Rus og psykisk helse siste 20 år. Arbeidet som leder og fagkonsulent i Bergen kommune siden 1993.

Utdanning: Vernepleier, videreutdanning høyskole: psykiatrisk sykepleie, ledelse, traumer/vold/selvmordsforebygging. BI- org.psykologi. Alltid vært aktiv innenfor fag, ledelse og organisasjon. Arbeider i min stilling ut året og ser frem til å få fortsette å bruke min erfaring og være delvis aktiv.

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

Jeg flyttet inn på nylig Mannsverk nr. 59 rett før jul.

Jeg har ikke erfaring fra styreverv i borettslag. Imidlertid har jeg arbeidet med mange prosjekter i det offentlige knyttet til jobb. Privat har jeg hatt ulike verv i Rotary o.l

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

Valgkomitéens innstilling:

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

Komité innstiller overnevnte.

Dersom kandidater ikke velges i opprinnelig valg kan de i tillegg velges til valgkomite for 2 år

Styrets innstilling

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

| Vara | Styremedlem | Styreleder |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Freddy Ludvigsen | Marcel Sweidan | Monica Haugstvedt |

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

INFORMASJON OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD (IN)

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

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

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

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

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

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

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

FORMELLE PROSEDYRER FOR INNFORING AV IN-ORDNING

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

BEGRESNINGER VED IN-ORDNING

- IN-ordning kan kun innføres for lån med flytende rente. Det betyr at lån som i dag er bundet opp med fastrente først kan åpnes for IN innbetalinger når bindingstiden er ute.
- Boligselskapet kan ikke endre nedbetalingstiden på lånet, eller foreta egne ekstraordinære nedbetalinger eller opplånninger på lånet når IN er etablert.
- Boligselskapet kan ikke gi fritak for felleskostnadene som er omfattet av IN-ordningen.
- Har man først innført IN-ordning kan man ikke reversere dette og gå tilbake til «gammel ordning».
- IN forutsetter at boligselskapet har ryddig økonomi og at långiver i egen avtale aksepterer innføringen av IN og inntredelsesrett for andelseier i långivers pantobligasjon.

- IN-innbetalinger vil ha sideordnet prioritet i bankens pant. Med denne sideordnede prioriteten er de ekstra innskuddene sikret like godt som banken er for sitt lån til boligselskapet.
- Minimumsbeløp per innbetaling er kr 50 000,-, unntatt når rest fellesgjeld innbetales. Det påløper et gebyr til beboer på p.t. kr 1 250,- per innbetaling.
- Det er kun mulig å foreta innbetalinger to ganger i året. Skjema for innbetaling må være levert til Vestbo innen 25.05 eller 25.11 gjeldene år. På bakgrunn av skjema sendes en faktura på det opplyste beløp + gebyret på kr 1 250,- inkl. mva., som må betales innen den 20.06. eller 20.12. gjeldende år. Deretter betales pengene videre til boligselskapets bank og finansleien vil reduseres fra 01.07. gjeldende år eller 01.01. for kommende år.
- Andelseier som har benyttet seg av IN-ordningen kan ikke få lånt opp igjen det nedbetalte delen av fellesgjelden. Det er kun mulig å betale ned.

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

Med vennlig hilsen
Vestbo BBL
Autorisert regnskapsførerselskap

Alice Skudal
Controller/Statsautorisert regnskapsfører

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



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 52

I tillegg ble det fremlagt _5_ fullmakter.

Til sammen _57_ stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Trond Losvik

1.4 Valg av referent

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

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Eric Klausen

1.5 Valg av protokollvitne

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

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ut av de fremmøtte på generalforsamlingen

Vedtak:

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

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 255000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Som styreleder ble følgende valgt: Monica Haugstvedt

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Valg av styremedlem avholdes

Kandidater å stemme over er:

Marcel Sweidan
May Gunn Hommen

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt: Marcel Sweidan

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det er valg av vara

Kandidater er
Freddy Ludvigsen
May Gunn Hommen
Vigdis Thoresen

Vedtak:

Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Freddy Ludvigsen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styrets sammensetning

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Monica Haugstvedt styreleder valgt for 2 år i 2025

Marcel Sweidan styremedlem valgt for 2 år i 2025

Sebastian Barstad styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ragnhild Nesse styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jon Erik Møll styremedlem valgt for 2 år i 2024

Freddy Ludvigsen varamedlem valgt for 2 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

May Gunn Hommen Valgkomite medlem valgt for 2 år i 2025

Vigdis Thoresen Valgkomite medlem for 2 år i 2025

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

May Gunn Hommen

Britt Bjørndal

Hans Petter Boge Eriksen

7. Saker

- IN ordning (innbetalingsmulighet av fellesgjeld for aksjonærer)

Vedtak:

Stemt ved håndsopprekning. IN ordning ble nedstemt.

Protokoll for Mannsverk Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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 burettslovens § 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) Nekte 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 brukeren 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 karmen. Aksjonærer som eier leilighet med terrasse og leegger 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 oppsteking 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 1 av 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Mannsverk Boliglag AS | Vår ref.: 30/485 | Fødselsdato eier: 28.03.1997 |
| Mannsverk 4 HB | Type: Tilknyttet bolig A/S | |
| 5094 BERGEN | Eiere: Rebekka Lunde Hansen | |
| Organisasjonsnr: 930 642 983 | Aksje: 485 | Aksjeboenhetsnr: 133 |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 396

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|-----------------------|-------|
| Felleskostnader: | Andel felleskostnader | 3 421 |
| | Fellesstrøm | 30 |
| | Balkong/fasade | 945 |

3: Fellesgjeld

| | | |
|----------------------------|---------------|------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 145 200 | Gjeld siste årsoppg.: 146 879 |
| Klient ajourf. lån: | 89 703 572,03 | Klient gj. s. årsoppg.: 87 826 222 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12113414063, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 11.02.2026: 34 658 176

Andel av saldo: 54 526

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2057)

Lånenummer: 13551881920, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 11.02.2026: 32 972 296

Andel av saldo: 57 384

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 13551881910, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 11.02.2026: 19 128 410

Andel av saldo: 33 291

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 5 000 000,-. Lånet skal tilbakebetales/konverteres annen bank innen 31.10.2030. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Monica Haugstvedt

Adresse: Gerhard Grans Vei 7

Postnr/-sted: 5094 BERGEN

Telefon: Mob.: 47285938

E-post: vaktmester@mannsverk-boliglag.no

6: Ligning - 2025

| | | | | |
|---------------|--------|-----------|------------------|-----|
| | Gjeld: | 146 879 | Andre inntekter: | 249 |
| Annen formue: | 301 | Utgifter: | 7 216 | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 171 | Opprinnelig innskudd: | 6 918 |
|------------|-----|-----------------------|-------|

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 2 av 3

| | | |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Mannsverk Boliglag AS | Vår ref.: 30/485 | Fødselsdato eier: 28.03.1997 |
| Mannsverk 4 HB | Type: Tilknyttet bolig A/S | |
| 5094 BERGEN | Eiere: Rebekka Lunde Hansen | |

Organisasjonsnr: 930 642 983

7: Pålydende

| | | | | | |
|----------|-----|-----------------------|------|------------------|-----|
| Aksjenr: | 485 | Partialobligasjonsnr: | 0485 | Aksjeboenhetsnr: | 133 |
|----------|-----|-----------------------|------|------------------|-----|

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 160/975, 160/800, 160/797, 160/798

Bygningstype: Høyblokk

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

| | | | | | |
|-------------------|--------------------|---------------------|-------------|--------|-------|
| Etasje: | 2 | Første innflytting: | 01.01.1959 | SSBnr: | H0205 |
| Heis: | Nei | Oppvarmingstype: | Elektrisk | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 | | |

Fasiliteter:

LNR. M205

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, treningssenter 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 fasaderhabilitering med blant annet innglasset balkonger. Festet tomt-Bergen Kommune. Alle trappeopp ganger og fellesrom blir rengjort av eget firma. Boliglaget har driftskontor med sekretær og vaktmester.

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

HEFTELSE 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

OPPVARMINGSTYPE: 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 strømleverandør, og ikke over husleien.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 3 av 3

Mannsverk Boliglag AS

Vår ref.: 30/485

Fødselsdato eier: 28.03.1997

Mannsverk 4 HB

Type: Tilknyttet bolig A/S

5094 BERGEN

Eiere: Rebekka Lunde Hansen

Organisasjonsnr: 930 642 983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 pantsettelse. 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:

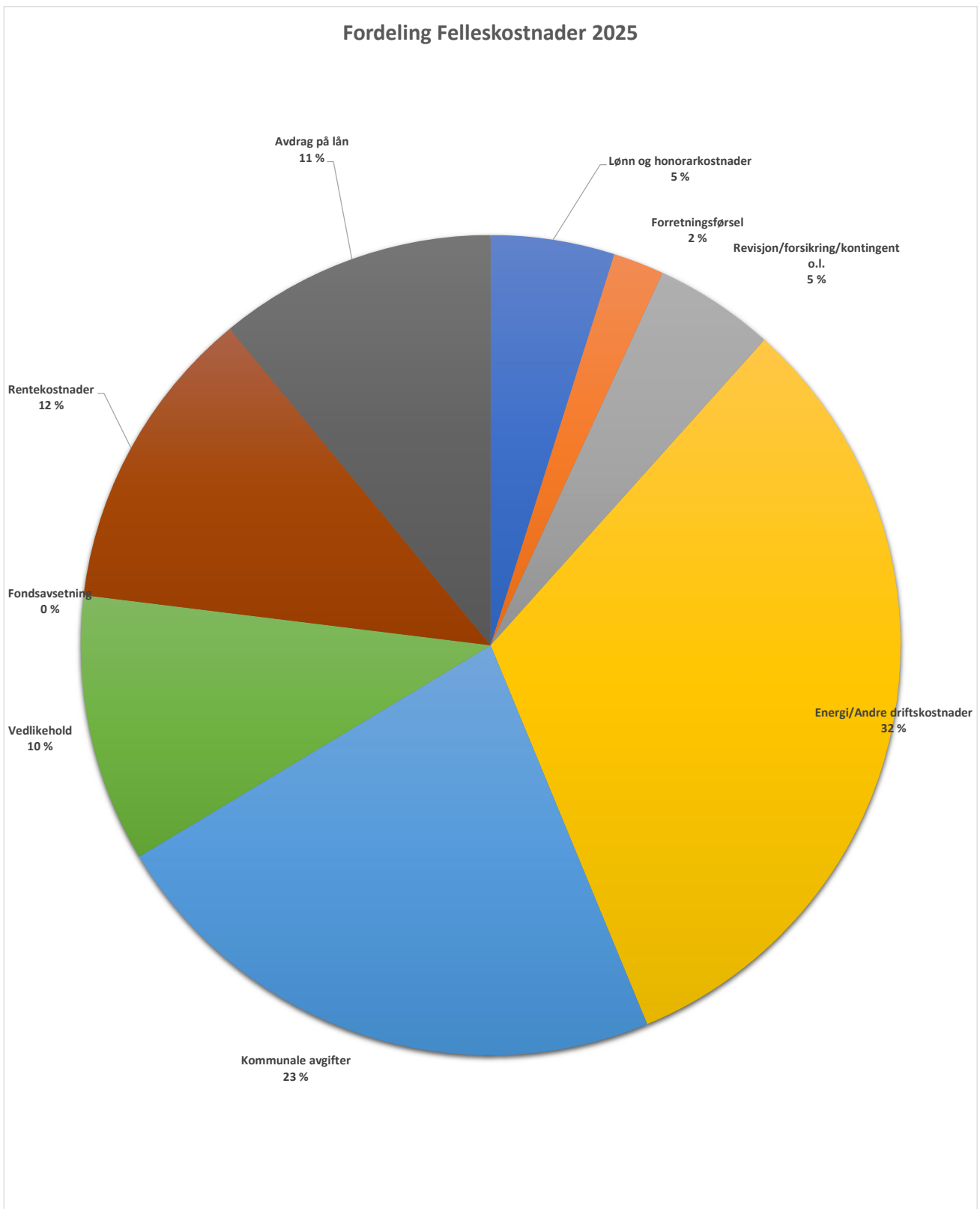
Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

Rebekka Lunde Hansen
Andelseiers underskrift

30 Mannsverk Boliglag AS

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



INFORMASJON FOR MANNSVERK BOLIGLAG AS

INNHOLDSFORTEGNELSE:

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

VELKOMMEN TIL MANNVERK 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. regnskapsføring, 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 bredbåndoppkobling 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 låstypen 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 slukkeutstyret er beboers ansvar. Det anbefales at håndslukkeapparatet 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 rømningsveier 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 jevnlig 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 luften, 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 treplattung og levegger og da kun i henhold til egne regler for treplattung og levegger. Man må søke styret før man setter opp treplattung eller levegger. De som har plattung 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 toalett-papir. 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, krafising 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 godkjenning ved anskaffelse av ny hund.
9. Brudd på reglene om hundehold kan bl.a. føre til at:
 - a. Tillatelsen til å ha hund trekkes tilbake.
 - b. Oppsigelse av leieforholdet som følge av brudd på regler for hundehold.

REGLER FOR KATTEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2013.

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

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

- (1) Boliglaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Boliglaget skal ha forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjonærer

2-1 Aksjekapital

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksje

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

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

- (1) En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boliglaget for at ervervet skal bli gyldig overfor boliglaget.
- (2) Boliglaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter boliglaget å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boliglaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boliglagets felles-/hovedledning. Aksjonær skal også rens 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 unødige ulemper 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 besluttet 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/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: Baderom, 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.