MANNSVERK 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Vedtekter
Vedtekter
Protokoll 2024
Ferdigattest Fasadeendring
Bygningstegninger
Basiskart
Planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Mannsverk 4, 5094 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 797

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20498-1108 **Referansenummer:** TC1811

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

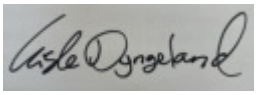
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold slik den fremstår på befaringsdagen, men det er viktig å poengtere bygningsdeler som våtrom og elektrisk anlegg må det regnes med oppgraderinger, men tidpunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
PVC vinduer med 2-lags isolerglass

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av eldre typen B30.
PVC balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Dør står plassert i innglasset balkong.

Balkonger:
Sør-vendt innglasset balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk av glass og dekke av ukjent type med vinylbelegg.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Gulv: Laminat og fliser i entre.

Vegger: Malte plater av typen gips, malte vegger av betong.

Himling: Malt himling av betong dekke.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Malte glatte dører.
Innvendig dør mot bad og bod er av nyere type.
Innvendig dør mot soverom er av eldre type.
Normal slitasje som må forventes.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.

Himling:
Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 15mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger av betong og kjøkken tilliggende våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp,
stekeovn og komfyrvakt.
Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye
fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk til felles luftekanal.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Avløp:
Avløpsrør er ikke kontrollert men antatt av støpejern.
Nærmere undersøkelse kreves.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Konvektor radiator plassert i stue med tilførsel fra felles vann til vann varmepumpe.

Varmtvannstank:
Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Sikringsskap henger utenfor gatedør.
-Kurser:
10 amper: 2stk.
20 amper: 1stk.
25 amper: 1stk.

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den
er bestående av faste masser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

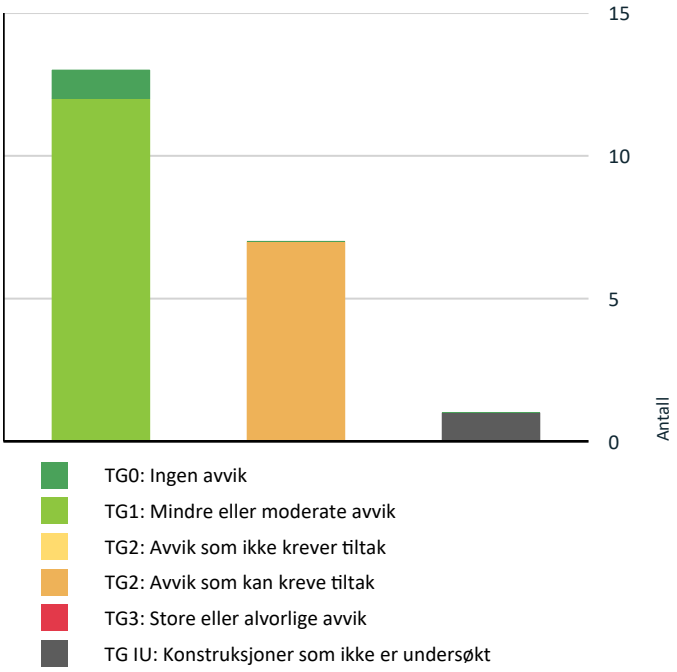
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.
Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 7 Etasje H0709 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje H0709 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje H0709 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje H0709 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje H0709 > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer
Type:
PVC vinduer med 2-lags isolerglass

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med produksjonsår 1985

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet alder og levetid på vinduer må det påregnes vinduer må byttes i nærmeste fremtid.

TG 1 Dører

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av eldre typen B30.
PVC balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Dør står plassert i innglasset balkong.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger:
Sør-vendt innglasset balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk av glass og dekke av ukjent type med vinylbelegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater
Gulv: Laminat og fliser i entre.

Vegger: Malte plater av typen gips, malte vegger av betong.

Himling: Malt himling av betong dekke.

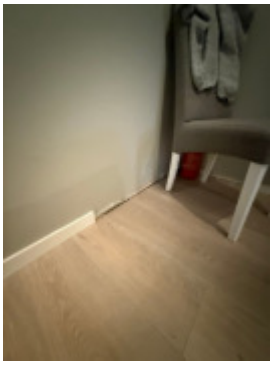
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

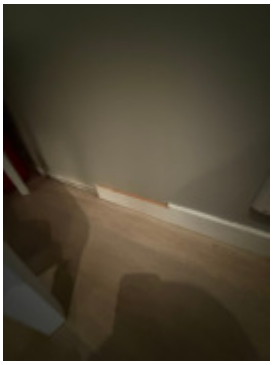
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvlist mangler i hjørne på soverom.
Rekvirent opplyser om at varmekabler i entre virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvlist må etableres på soverom for å lukke avviket.
Det kreves en nærmere undersøkelse av varmekabler ved entre, utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Malte glatte dører.
Innvendig dør mot bad og bod er av nyere type.
Innvendig dør mot soverom er av eldre type.
Normal slitasje som må forventes.

VÅTROM

7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.

Himling:
Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlights.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med bom (hulrom) er utsatt for å løsne eller sprekke. Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Badet fungerer med dette avviket.



7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 15mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

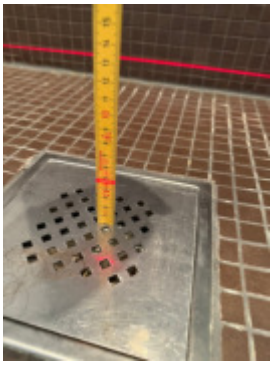
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å belyse at badet fungerer med dette avviket og det trengs ikke å utarbeide noe tiltak rundt det når det ikke er opplyst om problemer med våtrom.
Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Fliser med bom (hulrom) er utsatt og kan løsne eller sprekke.



Tilstandsrapport







7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

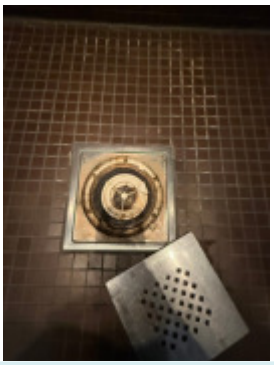
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning er passert, kan det være aktuelt at denne må byttes ut, men tidpunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Badet fungerer slik det er i dag.



7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

7 ETASJE H0709 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger av betong og kjøkken tilliggende våtrom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

7 ETASJE H0709 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp,
stekeovn og komfyrvakt.
Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

7 ETASJE H0709 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk til felles luftekanal.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

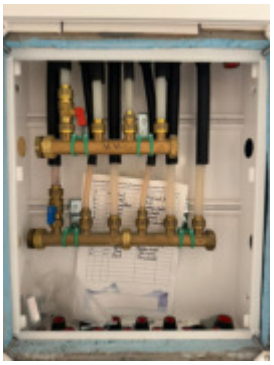
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Avløp:
Avløpsrør er ikke kontrollert men antatt av støpejern.
Nærmere undersøkelse kreves.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral:
Konvektor radiator plassert i stue med tilførsel fra felles vann til vann varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Sikringsskap henger utenfor gatedør.
-Kurser:
10 amper: 2stk.
20 amper: 1stk.
25 amper: 1stk.

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.
   2011 Innhent opplysninger når det elektriske anlegget ble rehablitert.
   Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det opplyses det ikke er utført elektrisk arbeid på anlegget i rekvirents eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er utført elektrisk arbeid på bad og kjøkken.
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 En må forvente generell oppgradering av det elektriske anlegget. En samlet TG 2 for det elektriske anlegget er satt med bakgrunn i alder og sikringsskap har noe skru sikringer.
    Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
    Rekvirent opplyser om at varmekabler i entre ikke virker.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

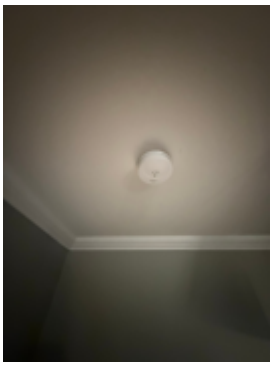
Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

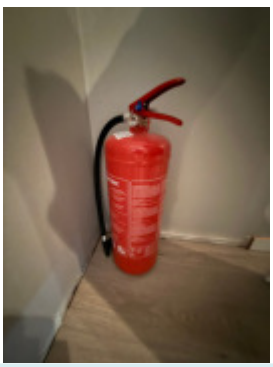
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den er bestående av faste masser.

TOMTEFORHOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

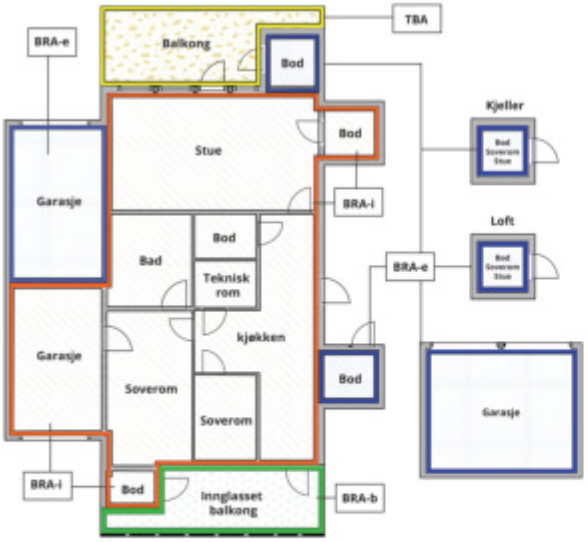
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 Etasje H0709	68	1	17	86	
SUM	**68**	**1**	**17**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7 Etasje H0709	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken	Bod Utvendig	

Kommentar

Entre/Gang: 7m²
Innvendig bod: 7m²
Bad: 6m²
Soverom: 13m²
Stue/Kjøkken: 30m²

Innglasset balkong: 17m²
Utvendig på på balkong: 1m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved befaringsdag var innvendig bod disponert som soverom, rommet er ikke godkjent som soverom.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Areal i innvendig bod er mål opp i sin helhet og er inkludert i BRA-e. Rommet er målt til 7m² Det informeres om målbart areal på 4m². Det er bygget en opphevet seng for overnattingsmuligheter for gjester og dette er ikke et rom for varig opphold. Under sengen er det et oppbevaringsrom med tilgang fra gang. ikke målbart areal på gulv er 3m². Løsningen som er etablert kan fjernes og det er tatt en vurdering på å måle opp hele rommet og er inkludert i BRA-e ettersom rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Renathe Rismo	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Mannsverk 4

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Mannsverk Boliglag AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boliglaget har sentral beliggenhet på Mannsverk/Landås.
Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Nesttun, Ytre Sandviken og Bergen vest direkte.

Fra boligen tar det ca. 10 minutter å gå til Sletten senter, der du også har Bybanen tilgjengelig. Denne tar deg til mange holdeplasser i Bergen sør, samt til Flesland. I tillegg er det shoppingmuligheter på senteret, med både Vinmonopolet, stor dagligvare, apotek og hyggelige butikker.

Av studiesteder er det kort vei til Haukeland Universitetssjukehus/Haraldsplass/Odontologen via buss eller sykkel (ca. 25-35 min gange). Det går bybane til Florida (som er like ved både BI og UiB), til Inndalsveien (ved HVL), samt direktebuss til NHH.

Ved Slettebakken er det flere fritidsaktiviteter i idrettsanlegg som ligger her som Turnkassen, tennishall, Fysakhall og Bergenshallen med skøyteis.
Gangavstand til Tveitevannet med grussti rundt vannet. Godt egnet for løpetur, rusletur med barnevogn eller hund. For de litt lengre turene, er det gangavstand til det varierte terrenget opp til, og på Ulriken.
For innendørstrening er det mulighet ved MOVA Mannsverk et par minutters gange unna.

Området er populært og svært velegnet for de fleste aldersgrupper. Det er ca. 4-10 min gangavstand til flere barnehager, og 10-20 min gange til tre ulike barneskoler. Videre er det kort kjørevei og tilkomst med buss til flere ungdomsskoler og videregående skoler. Gangavstand til Langhaugen VGS.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med oppstillingsplasser for beboere og gjester. Rekvirent opplyser om at man kan søke om faste parkeringsplasser og garasjeplass. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning, lekeplass og plen.
Fra gateplan er det adkomst via heis eller trapp.
Leiligheten ligger i 7 etg.
Leiligheten har sørvendt inn glasset balkong.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
1959	Kilde Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	10.03.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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

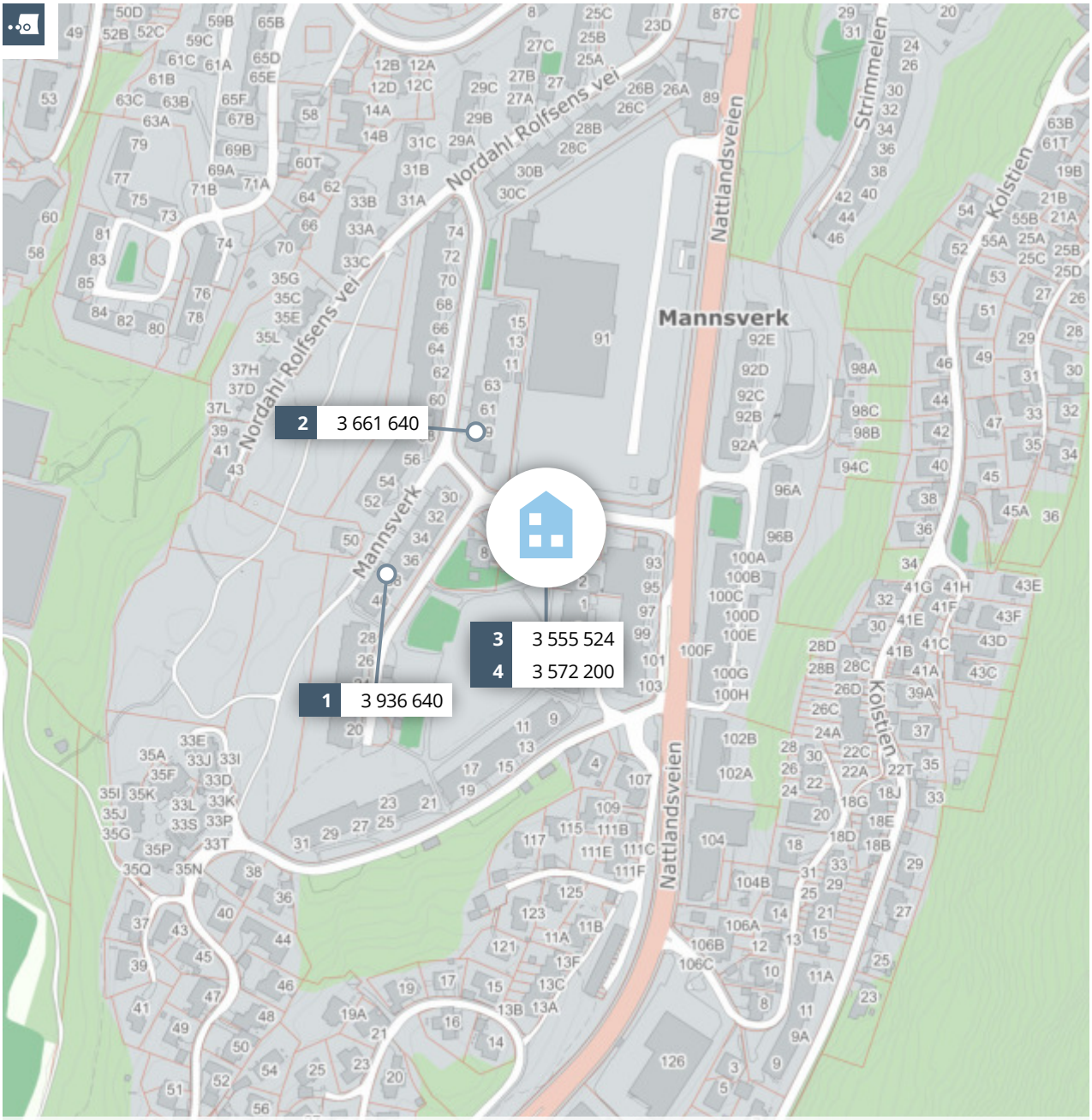
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TC1811

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MANNSVERK 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 14.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mannsverk 4, 5094 BERGEN

Aksjeleilighet på festetomt, bygget i 1959

GNR 160 BNR 797 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS MANNSVERK

Verdivurdert til

3 200 000

152 200	3 352 200	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 199
Formue	-
Soverom	1
Etasje	-

Balkong Heis Parkering

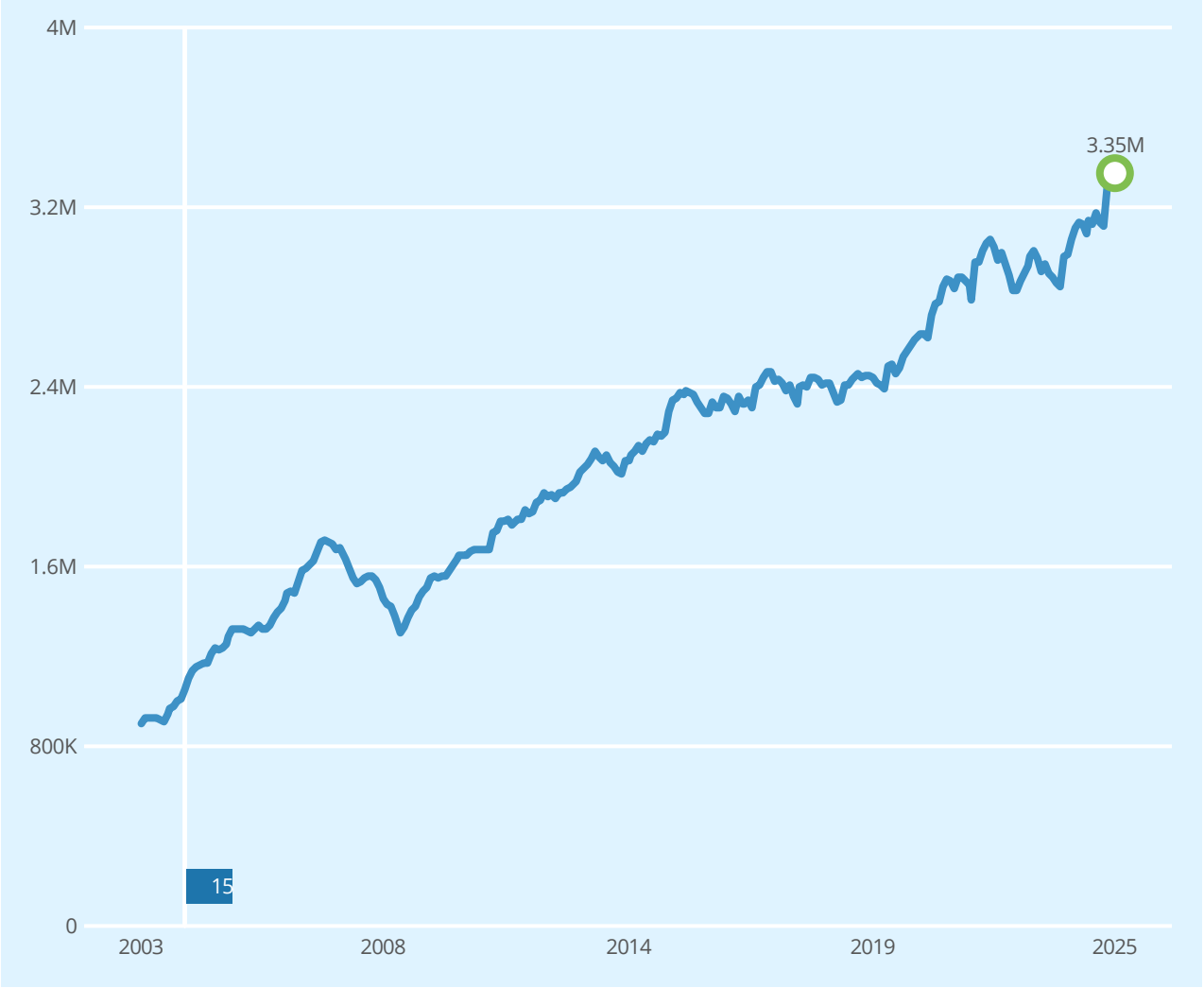
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mannsverk 38 58 m²	1958	4. etg	1 sov	07.02.2025	3 290 000	**3 775 000**	161 640	3 936 640	**67 873**
2	Mannsverk 59 57 m²	1958	3. etg	1 sov	21.02.2025	2 990 000	**3 500 000**	161 640	3 661 640	**64 239**
3	Mannsverk 4 67 m²	1958	2. etg	1 sov	23.09.2024	3 090 000	**3 400 000**	155 524	3 555 524	**53 068**
4	Mannsverk 4 64 m²	1959	5. etg	1 sov	25.02.2025	2 990 000	**3 420 000**	152 200	3 572 200	**55 816**

Normalverdi fra kr. 3.000.000 - 3.400.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+8 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MANNSVERK grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

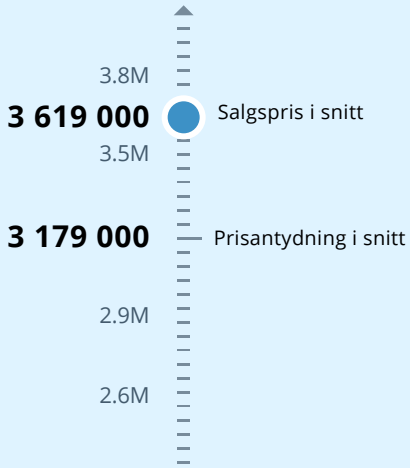


Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

Leiligheter solgt i MANNSVERK grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

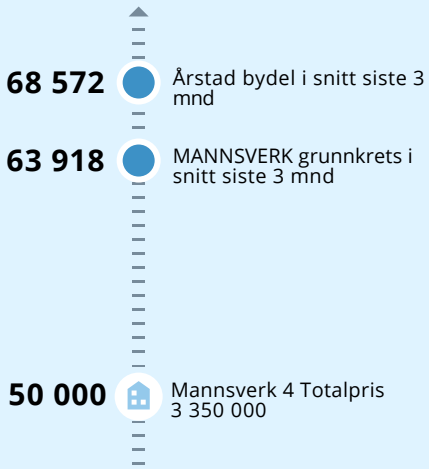


Solgt i snitt i løpet av

6
dager

for 14.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jarle Johnsen	Renathe Rismo

Gateadresse
Mannsverk 4

Poststed	Postnr
Bergen	5094

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250065

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250065

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250065

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250065

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Johnsen	6559aea07055b4d96d4730 1534f1728115fc00da	28.02.2025 14:20:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renathe Rismo	87253d232351c2ccab41469 ad3d17c55d82a92f6	28.02.2025 14:29:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 166250065

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

VEDTEKTER

INFORMASJON
FOR
MANNSVERK BOLIGLAG AS

INNHOLDSFORTEGNELSE:

- Velkommen fra styret

- Generell informasjon

- Ordensregler

- Regler for hundehold

- Vedtekter

VELKOMMEN TIL MANNSVERK BOLIGLAG AS

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

styret

GENERELL INFORMASJON

1. MANNSVERK BOLIGLAG AS

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

2. BUTIKKER OG SERVICETILBUD

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

3. GENERALFORSAMLING

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

4. STYRET

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

5. SEKRETÆR

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

6. FORRETNINGSFØRER

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

7. INFORMASJON RUNDSKRIV OG INTERN-TV

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

8. TV-TILBUD

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

9. GARASJER/BILPLASS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER

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

Alminnelige ordensregler:

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

Felles ansvar:

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

Leiligheten og boområdet

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

Fremaltan

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

Tørkealtan

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

Dyrehold

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

Boss/Søppel

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

Renhold/Skader etc.

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

WC og avløp

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

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

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

Leiekontrakten
Det vises for øvrig til leiekontrakten/vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av leiligheten.

Ved fremleie (bruksoverlating) må søknad sendes til styret i boliglaget for godkjenning. Skjema for fremleie kan fås ved henvendelse til vårt driftskontor. Skjema for bruksoverlating finnes også på Vestbo sine hjemmesider www.vestbo.no.

REGLER FOR HUNDEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLER FOR KATTEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2013.

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

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

(2) Boliglaget skal ha forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjonærer

2-1 Aksjekapital

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksje

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

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

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

(1) En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boliglaget for at ervervet skal bli gyldig overfor boliglaget.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Andre komiteer

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til burettsloven og aksjeloven

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

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

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

VEDTEKTER

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

(2) Boliglaget skal ha forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjonærer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

6-2 Boliglagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Andre komiteer

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til burettsloven og aksjeloven

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

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

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

PROTOKOLL 2024

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte:52

I tillegg ble det fremlagt 5 fullmakter.

Til sammen 57 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret instiller Trond Losvik til møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Trond Losvik valgt.

1.4 Valg av referent

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

Vedtak:

Som referent ble _____Eric Klausen_____ valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av 2 aksjonærer

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Nina Bjørkaas og Aksel Larsen

2. Årsberetning 2023

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

Vedtak:

Årsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse fastholdes fra foregående periode

Styreleder 90 000,- pr år

Styremedlem 40 000,- pr år

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

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

I år skal vi velge 3 styremedlemmer

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

Kandidater til Styreverv 2024 Mannsverk Boliglag AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Valg av varamedlemmer

Valg av Varamedlem

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt: Andreas Sjo

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Haugstvedt som styreleder valgt for 2 år i 2023

Marcel Sweidan som styremedlem valgt for 2 år i 2023

Ragnhild Nesse som styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jon Erik Møll som styremedlem valgt for 2 år i 2024

Sebastian Barstad som Styremedlem for 2 år i 2024

Andreas Sjo som varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.4 Valg av valgkomité

Etter valget Består Valgkomite av:

Tina-Melissa Mathisen

Anne Elisabet Berg

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

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

Anne Elisabet Berg som valgkomite for 2 år i 2023

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

588 andeler gir 6 delegater og 6 vara

Vedtak:

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

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

7.1 Utvendig vask av vinduer

Det ble fremlagt et ønske om vask av Glassbalkonger.

Vedtak:

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

Protokoll for Mannsverk Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

FERDIGATTEST
FASADEENDRING

Forum Arkitekter A/S
Torgny Segerstedt vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200414849/15 TEMO	BYG–5210	25.04.2007

FERDIGATTEST

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

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 797
Tiltakets adresse	:	GERHARD GRANS VEI 1
Tiltakets art	:	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Mannsverk Boligbyggelag AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 23.04.07.
I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200414849.

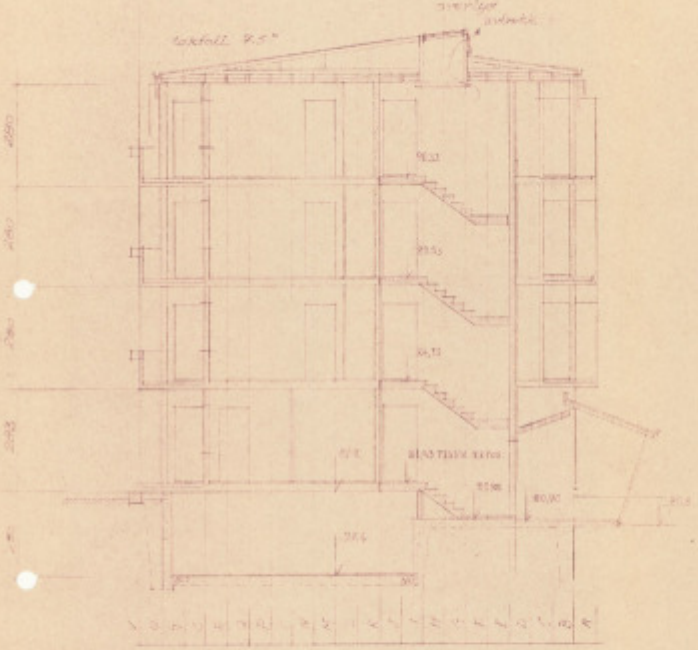
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

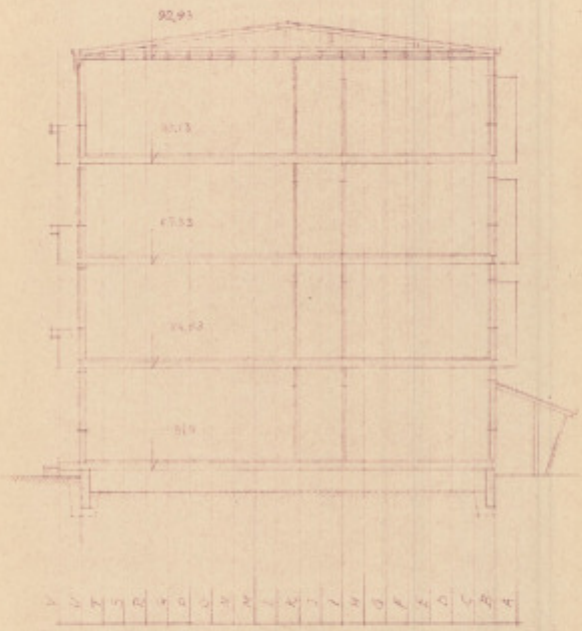
Terje Moe
saksbehandler

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

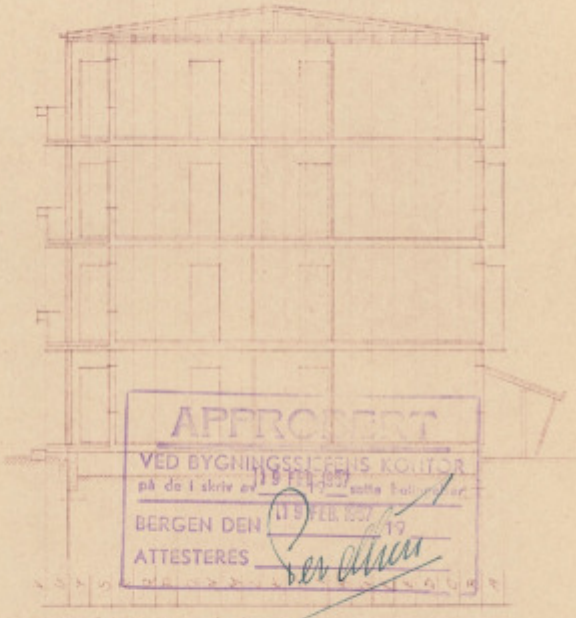
BYGNINGSTEGNINGER



snitt nr 41



snitt nr 9, 21, 33, 45, 57, 63, 81, 93



snitt nr 4 28

15 DES 1955
BYGNINGSINSPEKT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 19 [illegible] satte betingelser
BERGEN DEN 15 DES 1955 19
ATTESTERES

MOTTATT
16 DES 1955
BYGNINGSSJEFEN

PADDEMYREN Bergen kommune

19-9-55	K	19-7-55
	SNITT	1 : 100
		238

M. & J. SVENDSEN SØN og AALL & LUD
ARKITEKTER M.N.A.L. BERGEN

FAGDEMYREN

K

KJELLER

1:100

235

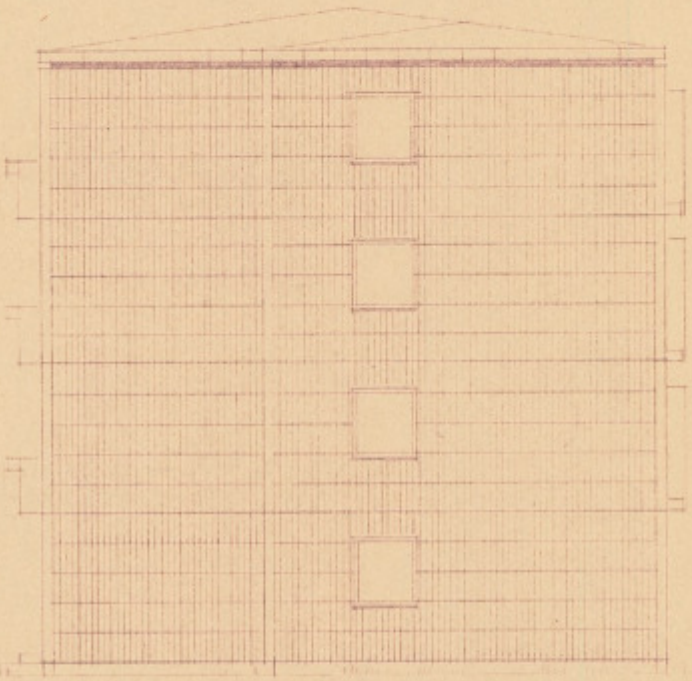
APPROBERT

VED BYGNINGSTEKNISK KONTOR

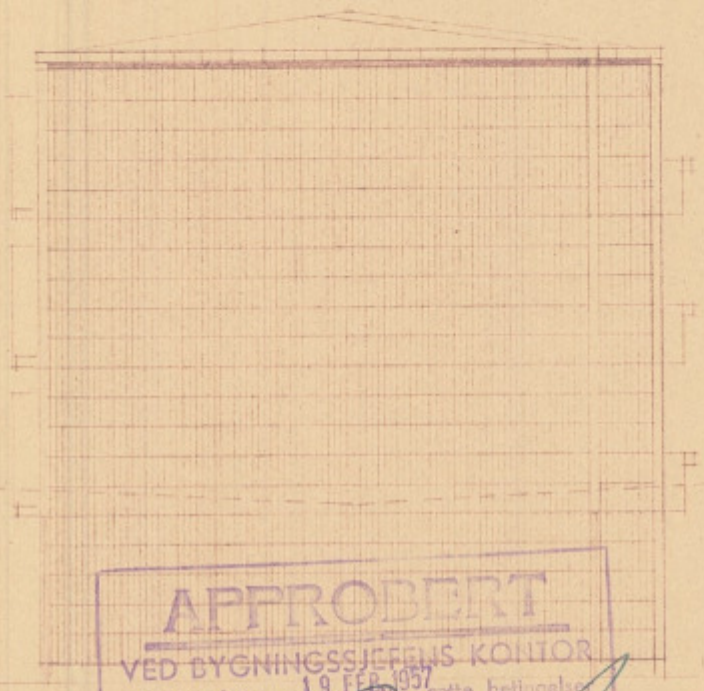
BERGEN DEN 19

ATTESTERES

15 OKT. 1956
BYGNINGSINSPEKT



Sydfasade



Nordfasade

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 19 FEB. 1957 satte betingelser
BERGEN DEN 19 FEB. 1957 19
ATTESTERES

MOTTATT
16 OKT. 1956
BYGNINGSSJEFEN

PADDEMYREN Bergen kommune

ATTEST 19-2-57

K

GAVLER

TEGN. AV HL

DATO 11-8-56

MÅL 1:100

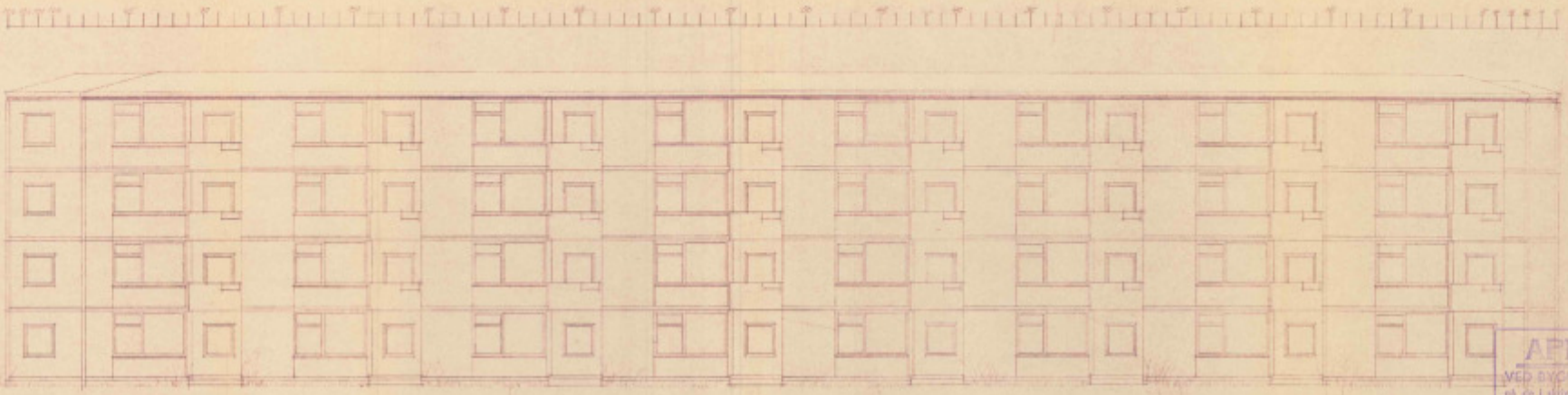
NR. 241

M. P. J. SVEN INGSSON og ARNE [illegible]
ARKITEKTER M.N.A.L.

APPROBERT
VED BYGNINGSSERVICENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES

K

ØST FASADE

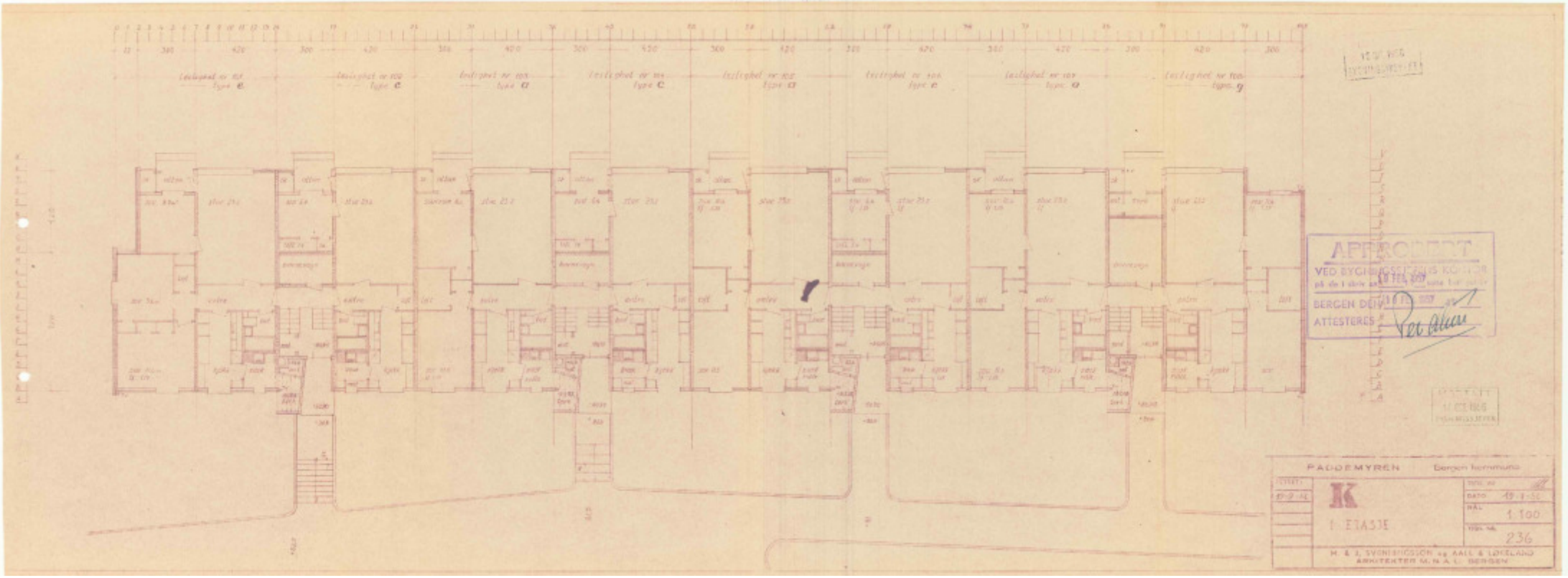


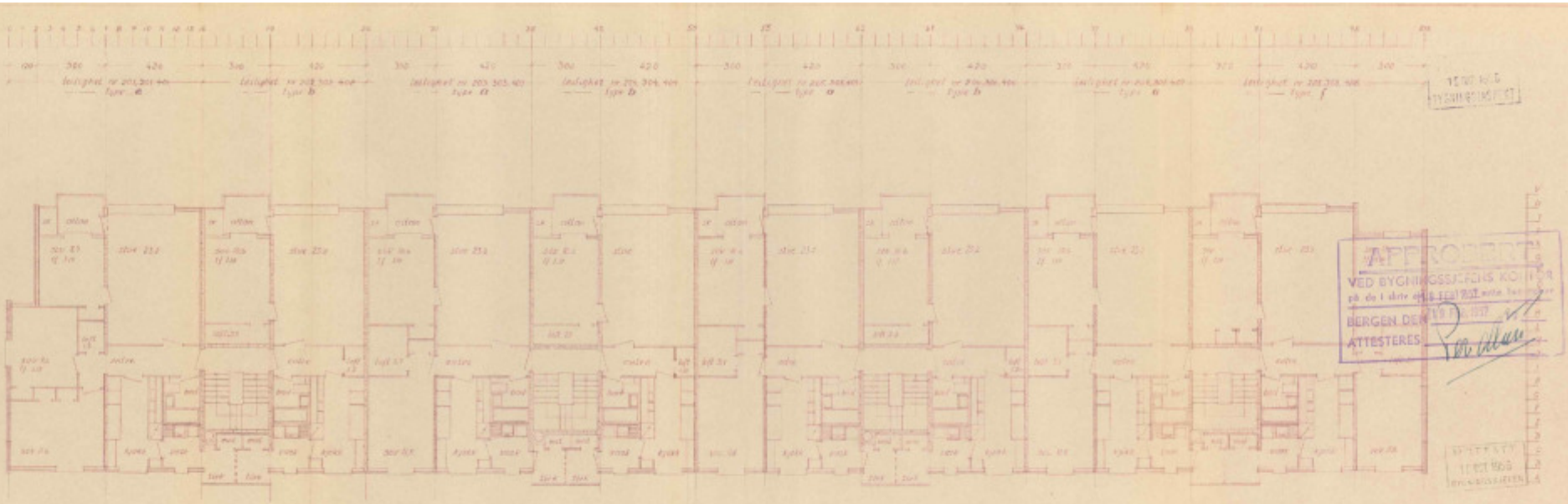
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES

PADDEMYREN Bergen kommune

K

239


PADDEMYREN
Bergen kommune
K
1. ETASJE
DATO 19-1-50
MÅL 1:100
TEGN. NR. 236
M. & J. SVENSRIGSSON og AALL & LØKELAND
ARKITEKTER M.N.A.L. BERGEN
APPROBERT
BERGEN DEN
ATTESTERES



APPROVED
VED BYGNINGSSPESIALKONTORET
BERGEN DEN
ATTESTERES

PADDEMYREN

K

2, 3, 4. ETASJE

M. 1:100

237

H. & J. SVENDSEN AS ARILL & LO LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. BERGEN

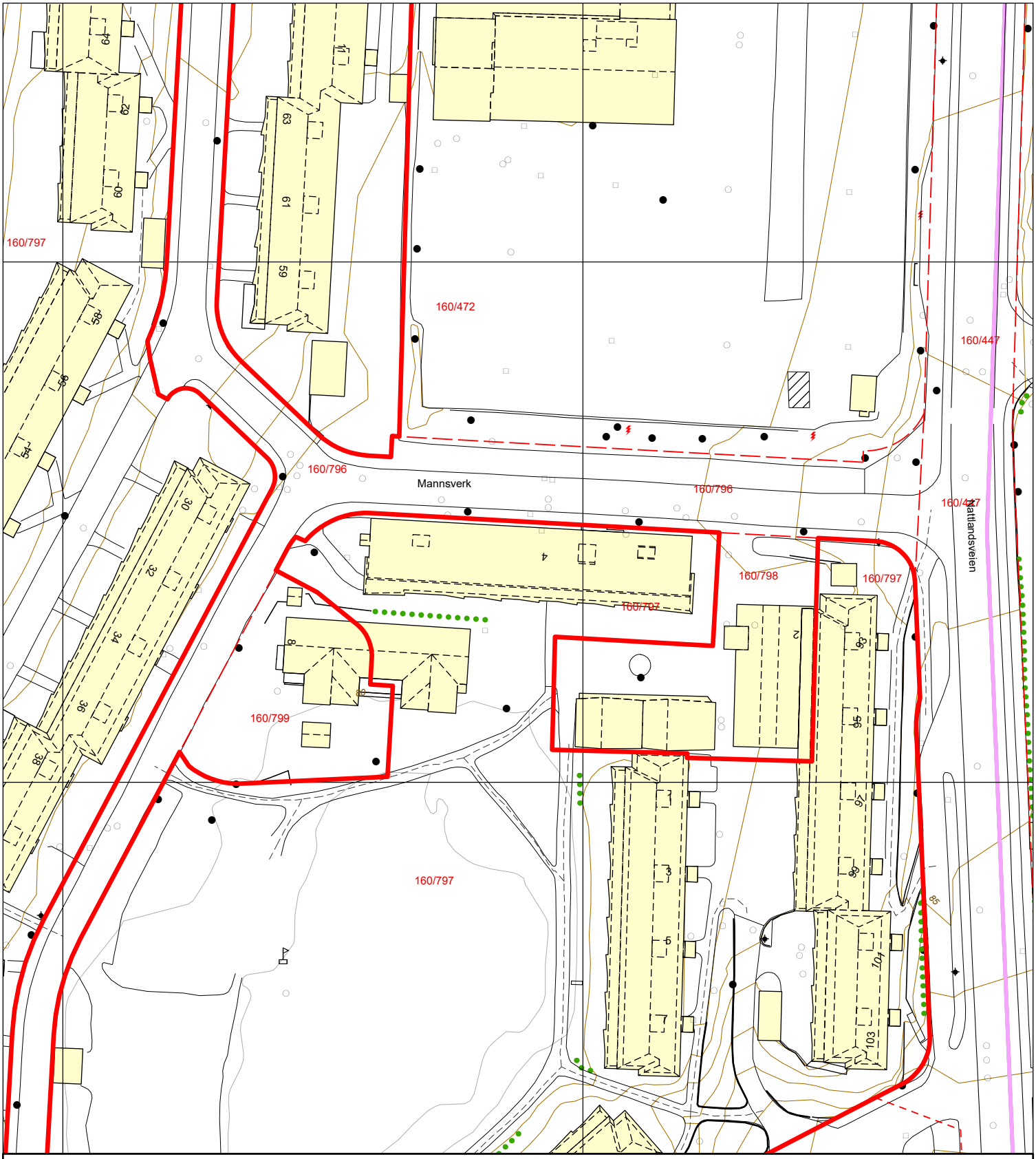
BASISKART

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 31.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

BERGEN KOMMUNE



Bygning	Høydekote	E	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/797/0/0
Utlistet 31. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		85,7 %
10776001	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.08.1999	199932509	12,2 %
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1954		1,8 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		0,3 %
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.03.1958		< 0,1 % (111,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	75,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	24,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

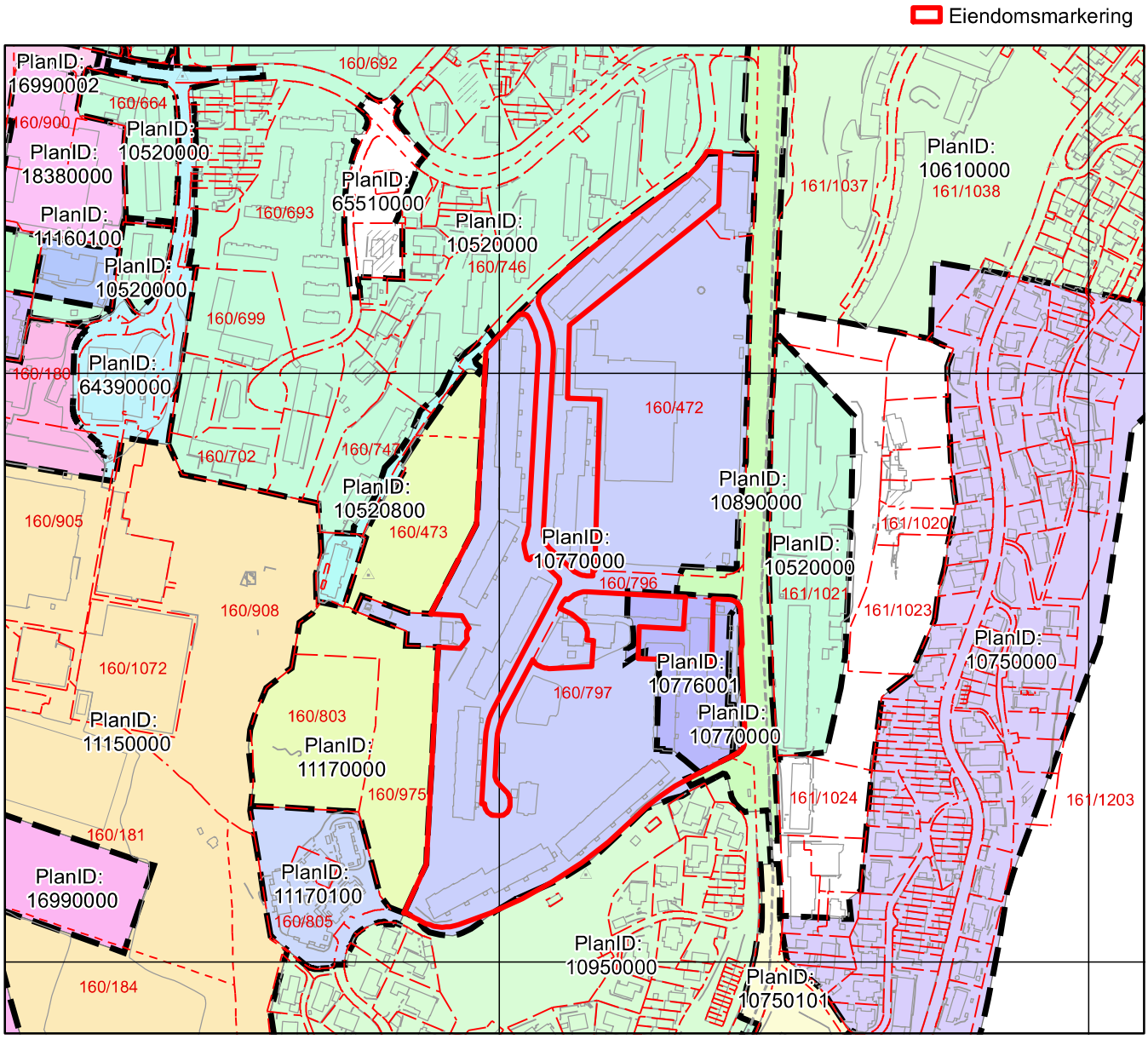
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 31.01.2025 Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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

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



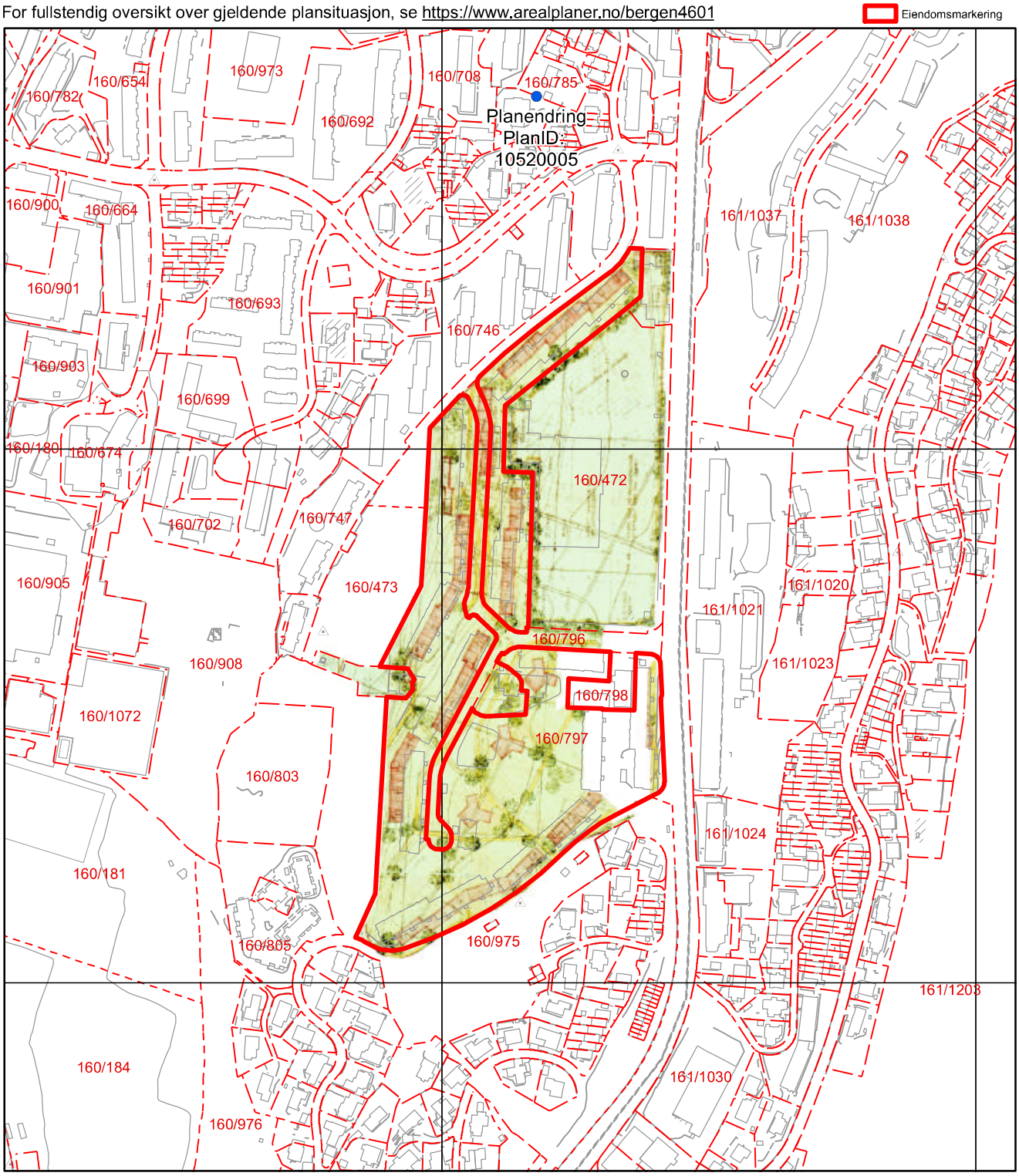
BERGEN KOMMUNE

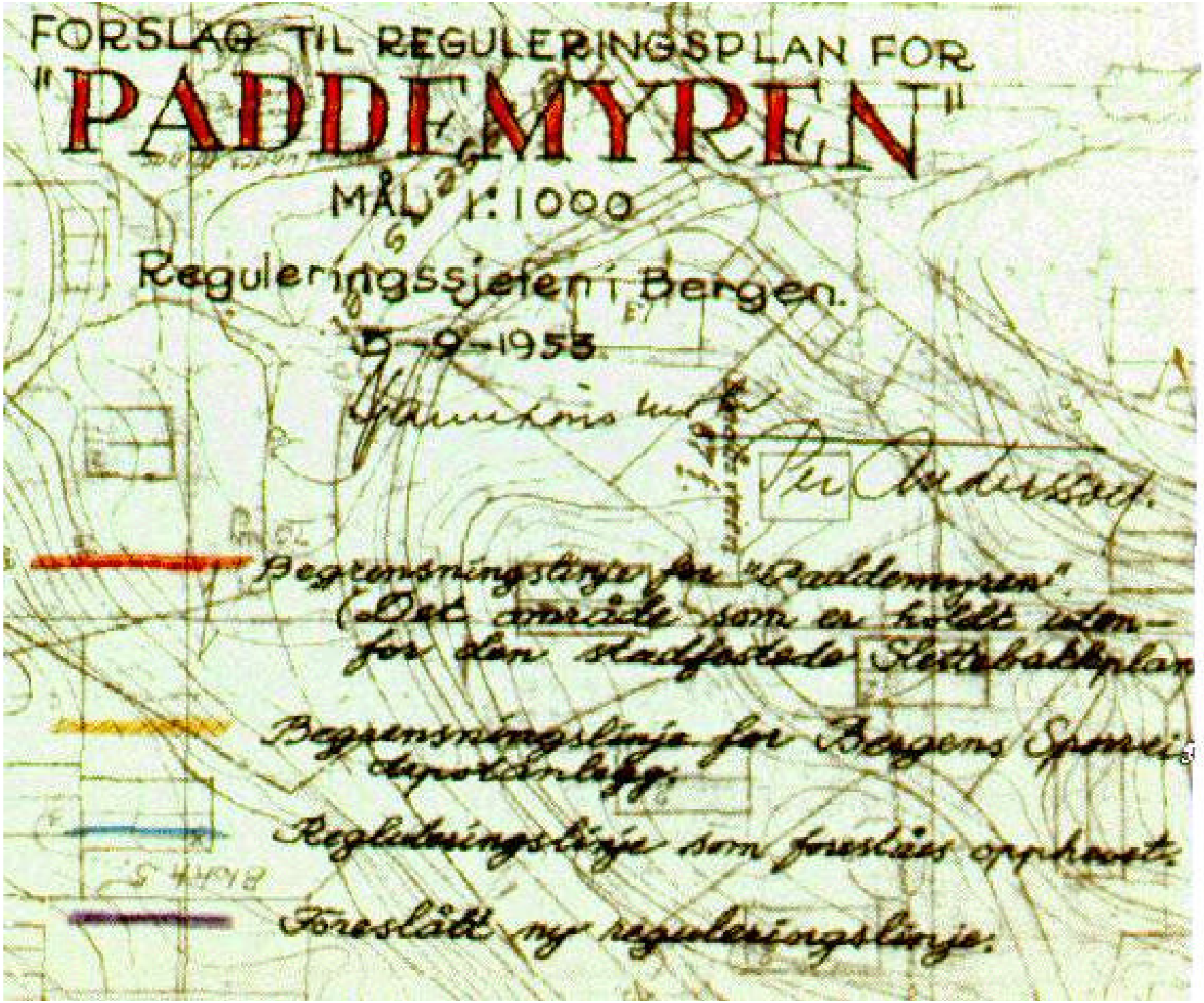
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10770000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 31.01.2025 Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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




FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
"PADDEMYREN"
MÅL 1:1000
Reguleringssjefen i Bergen.
5-9-1958.
Per Andersen.
Begrensningslinje for "Paddemyren".
(Det område som er holdt utenfor den vedtatte Slettebakkplan
Begrensningslinje for Bergens Sporveis
Reguleringslinje som foreslås opphevet.
Foreslått ny reguleringslinje.

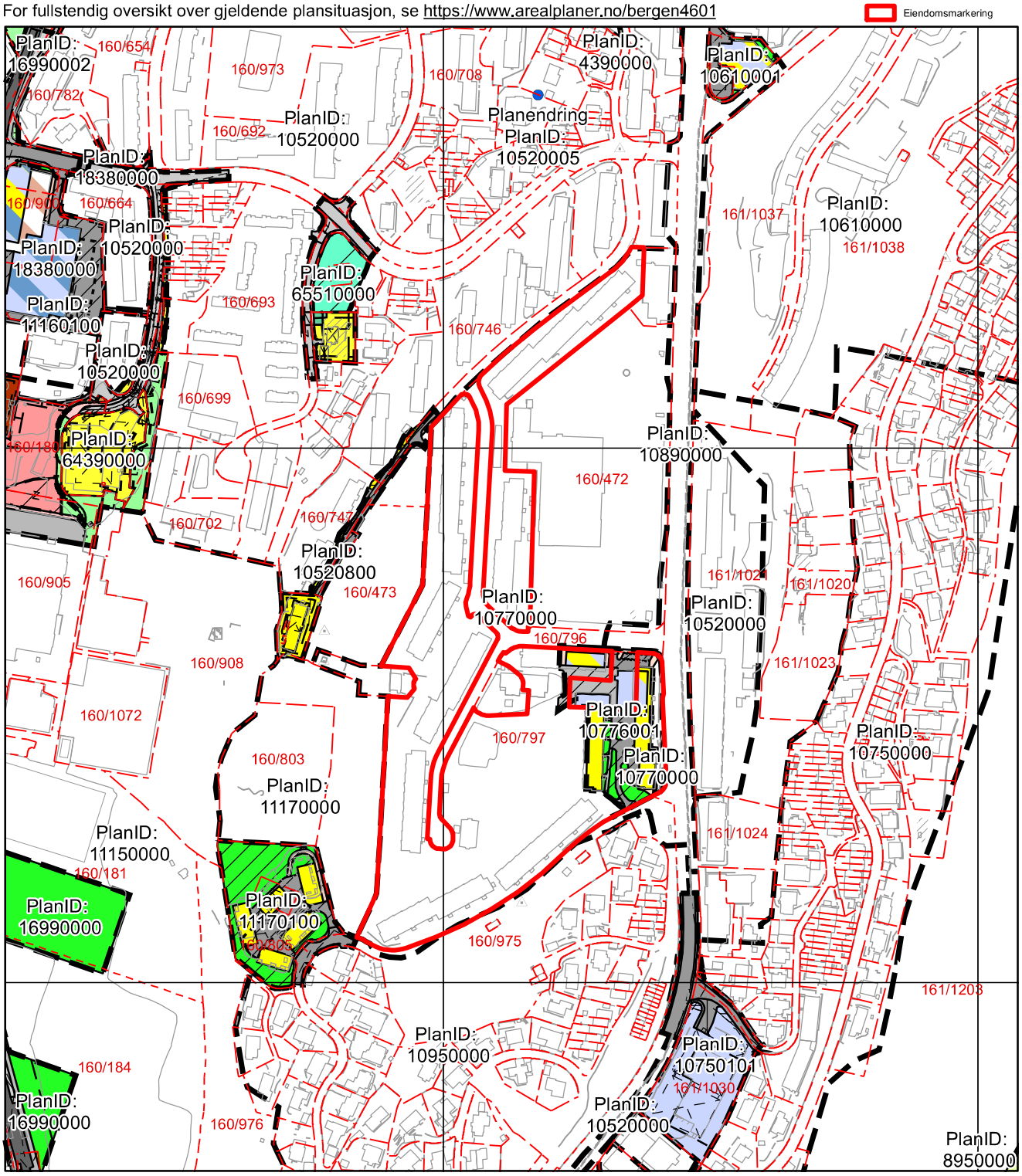
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Dato: 31.01.2025 Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Områder for forretning

Allmennyttig kirke

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Park

Anlegg for idrett og sport

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1560 - Øvrige komm tekn. anl

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 31.01.2025

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

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

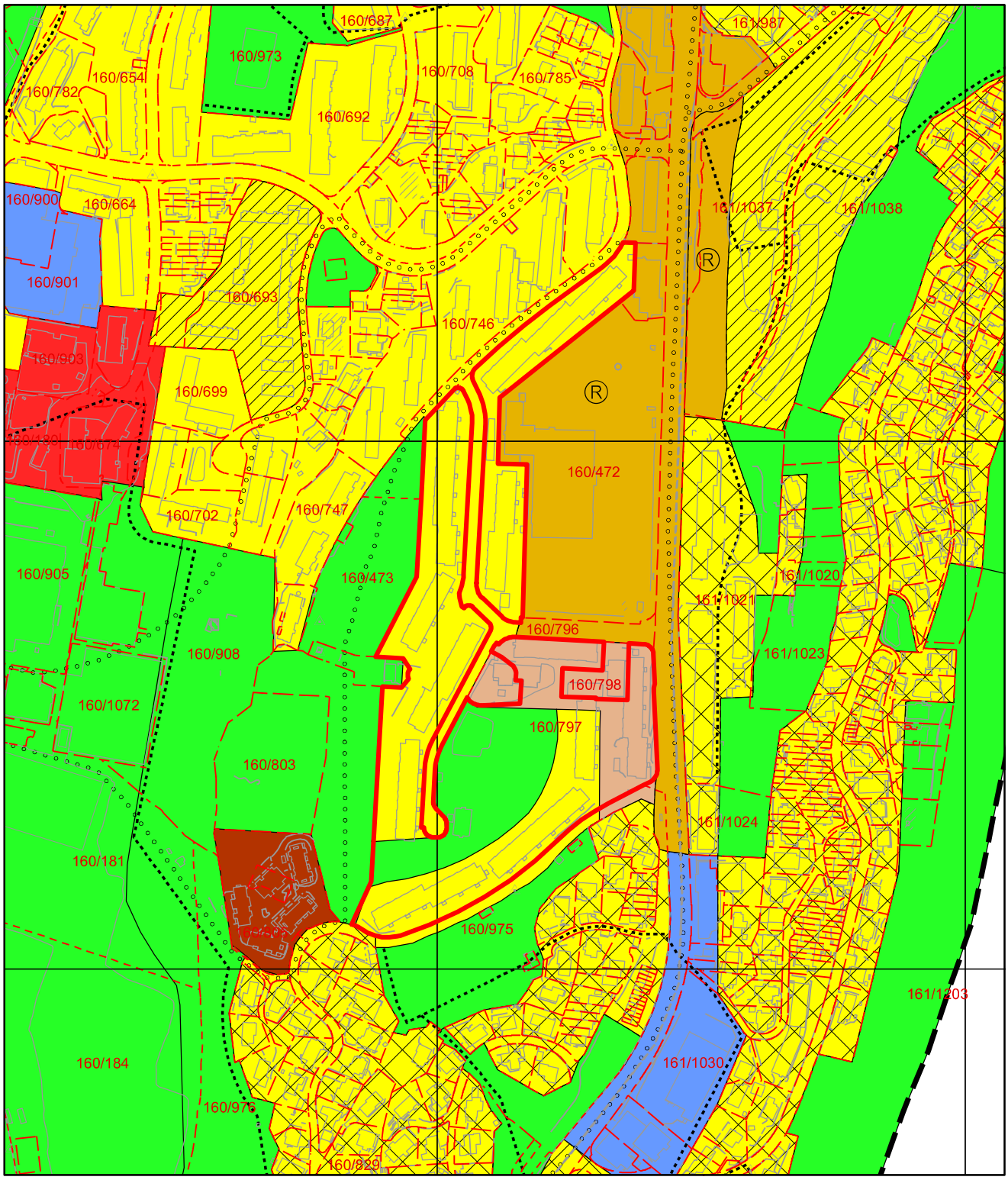
Kommunedelplan

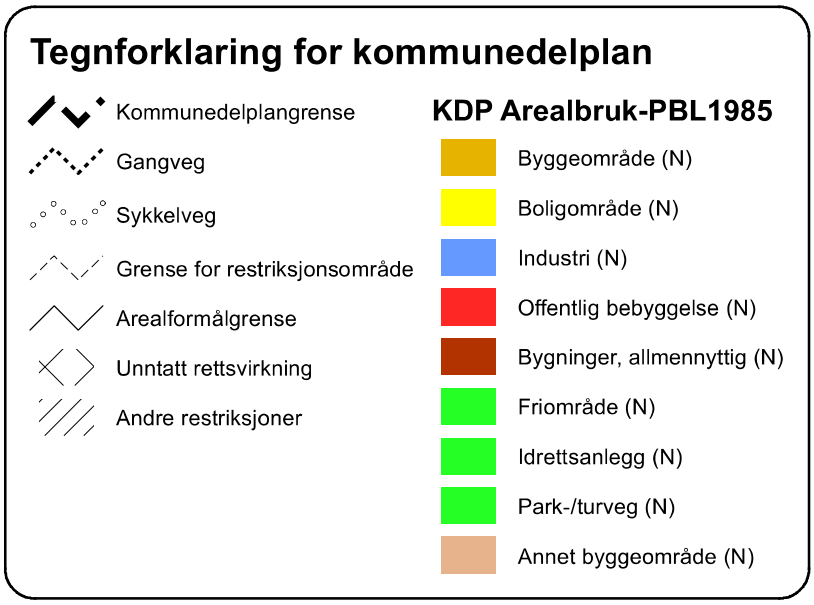
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 31.01.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 4 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
Idrettsanlegg (N)
Park-/turveg (N)
Annet byggeområde (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Mannsverk 4
Aksjebrevnr. 534 Orgnr. 930642983 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0065

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 89 57 88
E-post: Marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater