

Egenerklæring

Nattlandsveien 103, 5094 BERGEN

24 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nattlandsveien 103

Postadresse

Nattlandsveien 103

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1970

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lønne, Stein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen har vært i avdødes eie siden ca 1970, og det har blant annet ikke vært større oppgraderinger på kjøkken eller bad i denne perioden. Kjenner ellers ikke til større mangler i boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95506069

Egenerklærings skjema

Name

Lønne, Stein

Date

2025-10-24

Identification

 **bankID** Lønne, Stein



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lønne, Stein

24/10-2025
18:15:13

BANKID

Innkalling til
Generalforsamling
Mannsverk Boliglag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Mannsverk Boliglag AS

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

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

12.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr 90 000 pr. år

Styremedlem kr 40 000 pr. år

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtok godtgjørelsen

5. Valg

I år er det tre styremedlemmer på valg

Styreleder Monica Haugstvedt - stiller til gjenvalg

Styremedlem Marsel Sweidan - stiller til gjenvalg

Varamedlem Andreas Sjo - stiller ikke til gjenvalg

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar gjenvalg på styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Valg av styremedlem avholdes

Kandidater å stemme over er:

Marcel Sweidan

May Gunn Hommen

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det er valg av vara

Kandidater er

Freddy Ludvigsen

May Gunn Hommen

Vigdis Thoresen

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

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

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

Styret kan da stille med de resterende 3 kandidatene

7. Saker

- IN ordning (innbetalingsmulighet av fellesgjeld for aksjonærer)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for Mannsverk Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

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

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

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

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

Her legger vi ut informasjon fortløpende

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

mvh
Styret

.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

Internkontroll / HMS

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

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

- Kvalitetskontroll

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

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

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer:

- Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

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

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

Disse skyldes i hovedsak:

- Vannskade(Radiator, hovedledning, oppvaskemaskin mm)

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 04.06.2024 bestått av:

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

Varamedlem, Andreas Bøe Sjo

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkommite 24/25
Anne Elisabeth Berg
Tina M Mathisen

PÅ VALG :

Styret:

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

Valgkommite:

1. Anne Elisabeth Berg
2. Tina M Mathisen

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

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

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

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

Sted: _____, dato: _____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 137 082 356 |
| 1101 Rehabilitering/påkostning | 642 010 |
| Sum | 137 724 366 |

Note 4 - Egenkapital

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har hatt en ansatt første mnd. i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lån 13551881910 og 13551881920

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

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

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

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

Resultat og balanse med noter for Mannsverk Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mannsverk Boliglag AS

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Mannsverk Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 21. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-05-21 20:10:37 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Kandidater til Styreverv 2025 Mannsverk Boliglag AS

1. Freddy Ludvigsen:

Gerhard Grans Vei 1, 5094 BERGEN

- *Stiller til valg som varamedlem.*

Alder 55 år.

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

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

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

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

Ps: Er dessverre utenlands på valgdagen.

2. May Gunn Hommen:

Gerhard Grans Vei 27, 5094 BERGEN

- *Stiller til valg som styremedlem, varamedlem*

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomitéens innstilling:

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

Komité innstiller overnevnte.

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

Styrets innstilling

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

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

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

INFORMASJON OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)

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

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

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

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

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

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

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

FORMELLE PROSEDYRER FOR INNFORING AV IN-ORDNING

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

BEGRESNINGER VED IN-ORDNING

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

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

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

Med vennlig hilsen
Vestbo BBL
Autorisert regnskapsførerselskap

Alice Skudal
Controller/Statsautorisert regnskapsfører

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



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

Nattlandsveien 103

Nabolaget Mannsverk - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Offentlig transport

| | |
|------------------------------|----------|
| 🚗 Bolstad | 1 min 🚶 |
| Linje 6, 20, 81 | 0 km |
| 🚗 Sletten | 12 min 🚶 |
| Linje 1 | 1 km |
| 🚗 Jernbanestasjonen i Bergen | 11 min 🚶 |
| Linje F4, L4, R40 | 5.6 km |
| ✈️ Bergen Flesland | 18 min 🚶 |

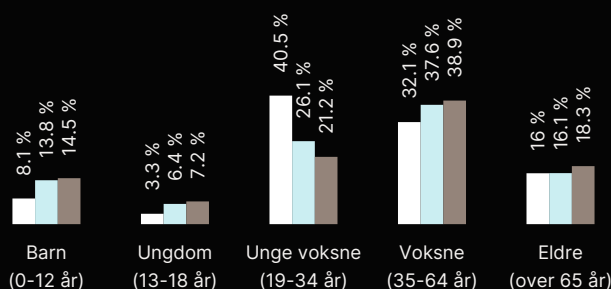
Skoler

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Slettebakken skole (1-7 kl.) | 12 min 🚶 |
| 434 elever, 25 klasser | 1 km |
| Landås skole (1-7 kl.) | 15 min 🚶 |
| 454 elever, 31 klasser | 1.3 km |
| Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) | 19 min 🚶 |
| 99 elever, 4 klasser | 1.6 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.) | 22 min 🚶 |
| 129 elever, 8 klasser | 1.9 km |
| Storetveit skole (8-10 kl.) | 6 min 🚶 |
| 436 elever, 23 klasser | 2.9 km |
| Langhaugen videregående skole | 17 min 🚶 |
| 567 elever, 21 klasser | 1.5 km |
| NTG Brann Stadion | 22 min 🚶 |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------|----------|
| 🚗 Slettebakken Borettslag | 13 min 🚶 |
|---------------------------|----------|

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|------------------------------|----------|
| Mannsverk barnehage (0-5 år) | 2 min 🚶 |
| 41 barn | 0.2 km |
| Kidsa Erleveien (1-5 år) | 9 min 🚶 |
| 70 barn | 0.8 km |
| Sletten barnehage (1-5 år) | 10 min 🚶 |
| 43 barn | 0.8 km |

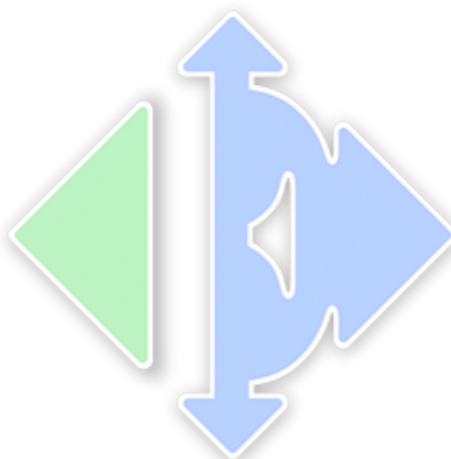
Dagligvare

| | |
|--------------------|---------|
| Rema 1000 Nattland | 4 min 🚶 |
| Rema 1000 Landås | 7 min 🚶 |
| PostNord | 0.6 km |



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

Leilighet
Nattlandsveien 103
5094 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 5 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 3 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|--------------|--|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:160, Bnr: 797 |
| Hjemmelshaver: | Inger-Johanne Høvig |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1959 |
| Tomt: | 52 716 m ² |
| Kommune: | Bergen |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver: | Stein Lønne |
| Befaringsdato: | 15.10.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med interne veier, grøntarealer, beplantning, lekeplass og ballbinge.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengestein/grov pukkl på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i beotng- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte pvc-karmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtak av tresperrer, taket er tekket med takpapp. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om aksjeselskapet:

Styretsleder: Monica Haugstvedt

Kontaktperson: Monica Haugstvedt

Beliggenhet:

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana og Nattlandsfjellet hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser og kort vei til bybanestopp.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 930 642 983

Navn/foretaksnavn: MANNVERK BOLIGLAG AS

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 08.06.1957

Takstobjektet:

2-Roms aksjeleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 19,1m² (inkludert bod).

Fra vaskerommet er det utgang til felles tørkealtan på 4,1, på altanen er det bod på 0,7m².

Oppvarming: Radiator i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gulvbelegg og laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Laminatgulvene i gangen og stuen er lagt i nyere tid.
 - Innglasset balkong fra 2005/2007.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 4. Etasje | 58 | 0 | 19 | 4 | 58 | 0 |
| SUM BYGNING | 58 | 0 | 19 | 4 | 58 | 0 |
| SUM BRA | 77 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:

Gang(5,2m²), bad(3,3m²), vaskerom(3,2m²), soverom(12,9m²), stue(23m²), kjøkken(9,1m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Representant for hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/10/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for skader på platene og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på våtrommene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking er åpen på undersiden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjkabinett.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknad/vurdering av avvik:

Enkelte av overflatene i leiligheten er av eldre dato, modernisering må påregnes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer og pvckarmmer.

Vinduene er fra 1985.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, av eldre dato.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 19,1m² inklusiv bod.

Fra vaskerommet er det utgang til felles tørkealtan på 4m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for aksjelaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på våtrommene, det bør monteres automatisk avtrekksvifte for å unngå kondens/fukt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, oppgradering av sikringsskapet og det elektriske anlegget må påregnes.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

3.1 Andre rom

Enkelte av overflatene i leiligheten er av eldre dato, modernisering må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på våtrommene, det bør monteres automatisk avtrekksvifte for å unngå kondens/fukt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for skader på platene og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/797/0/0

Utlistet 17. september 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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 m ² | Usikker | - | Ja |

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

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 TROLLEYBUSLINJE 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 m ²) |

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 | Beskrivelse | 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 | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Landås | 100,0 % |

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | 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 - Bygeområde | < 0,1 % (0,2 m ²) |

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|---|------------|---------------------------|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 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 |
| 11150000 | 30 | ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSSOMRÅDE | 3 | - |
| 65510000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 694 MFL., KRISTOFER JANSONS VEI | 3 | 202221827 |
| 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 | 23601273 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 31.03.2023 | - |

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 17. september 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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

Dato: 17.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0

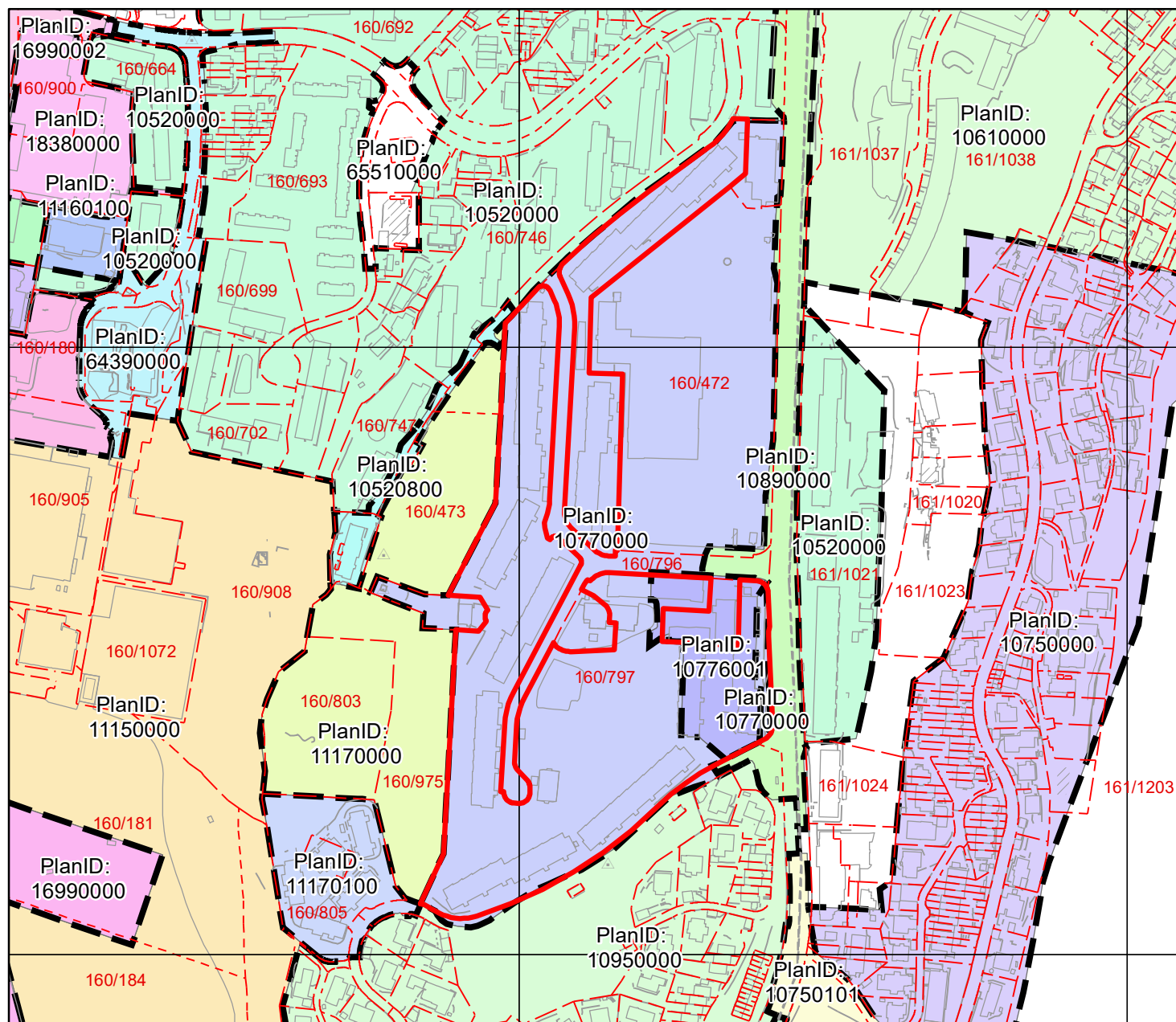
Adresse: Gerhard Grans vei 1

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10520000, 10770000, 10776001, 10890000, 10950000, 11170000, 11170100

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

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

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktzone

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 gårds plass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10770000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 17.09.2025

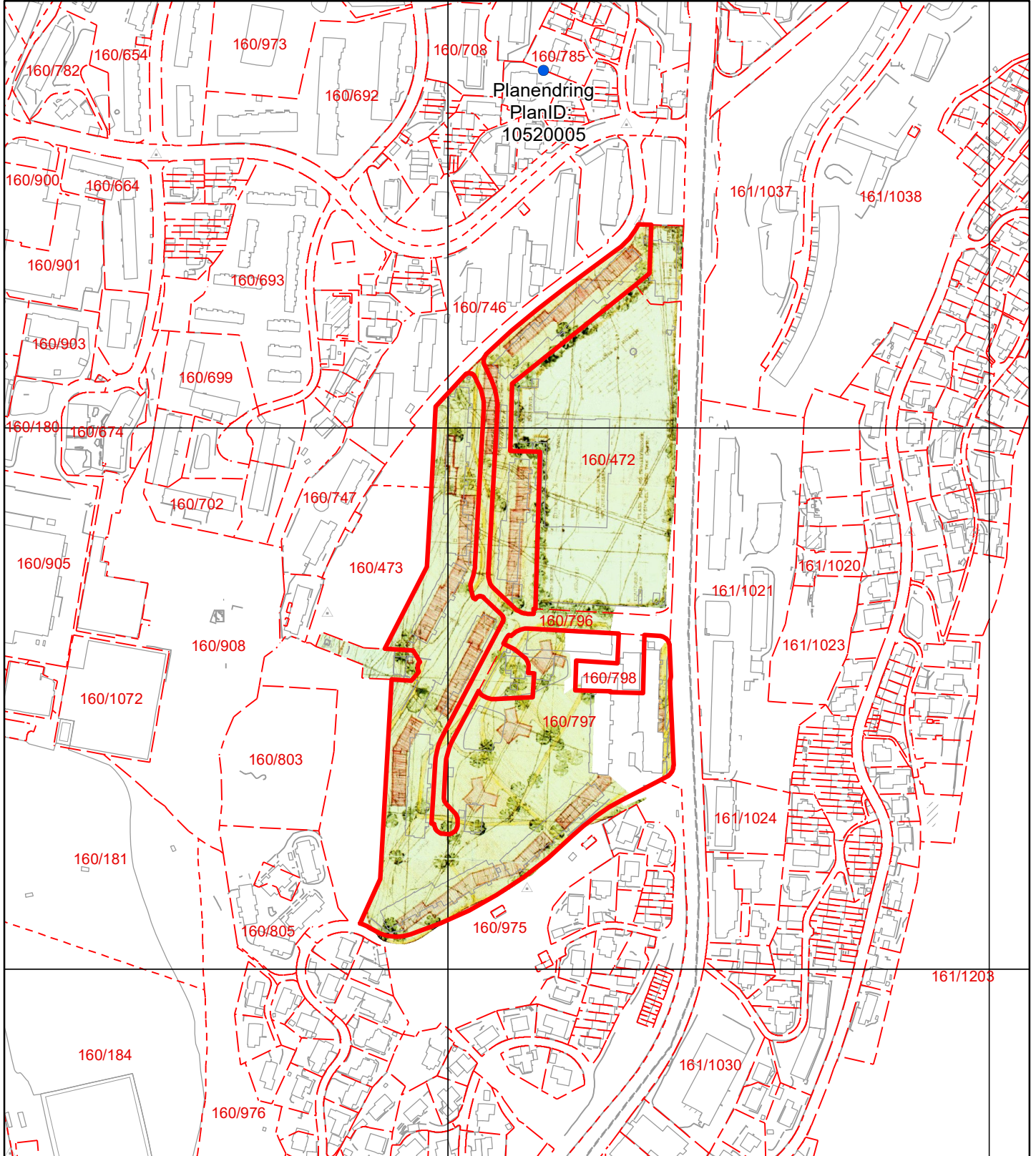
Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0

Adresse: Gerhard Grans vei 1



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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
"PADDEMYREN"

MÅL 1:1000

Reguleringsjefeni Bergen.

5-9-1958

Planens utarbejdet av

Per Oudalstad.

Reguleringslinje for "Paddemyren"

(Det område som er holdt utenfor den stadfæstede Slettebalkplan)

Reguleringslinje for Bergens Sporvejsdepotområde

Reguleringslinje som foreslås opphevet

Foreslått ny reguleringslinje



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 17.09.2025


Arealplan-ID: 65270000

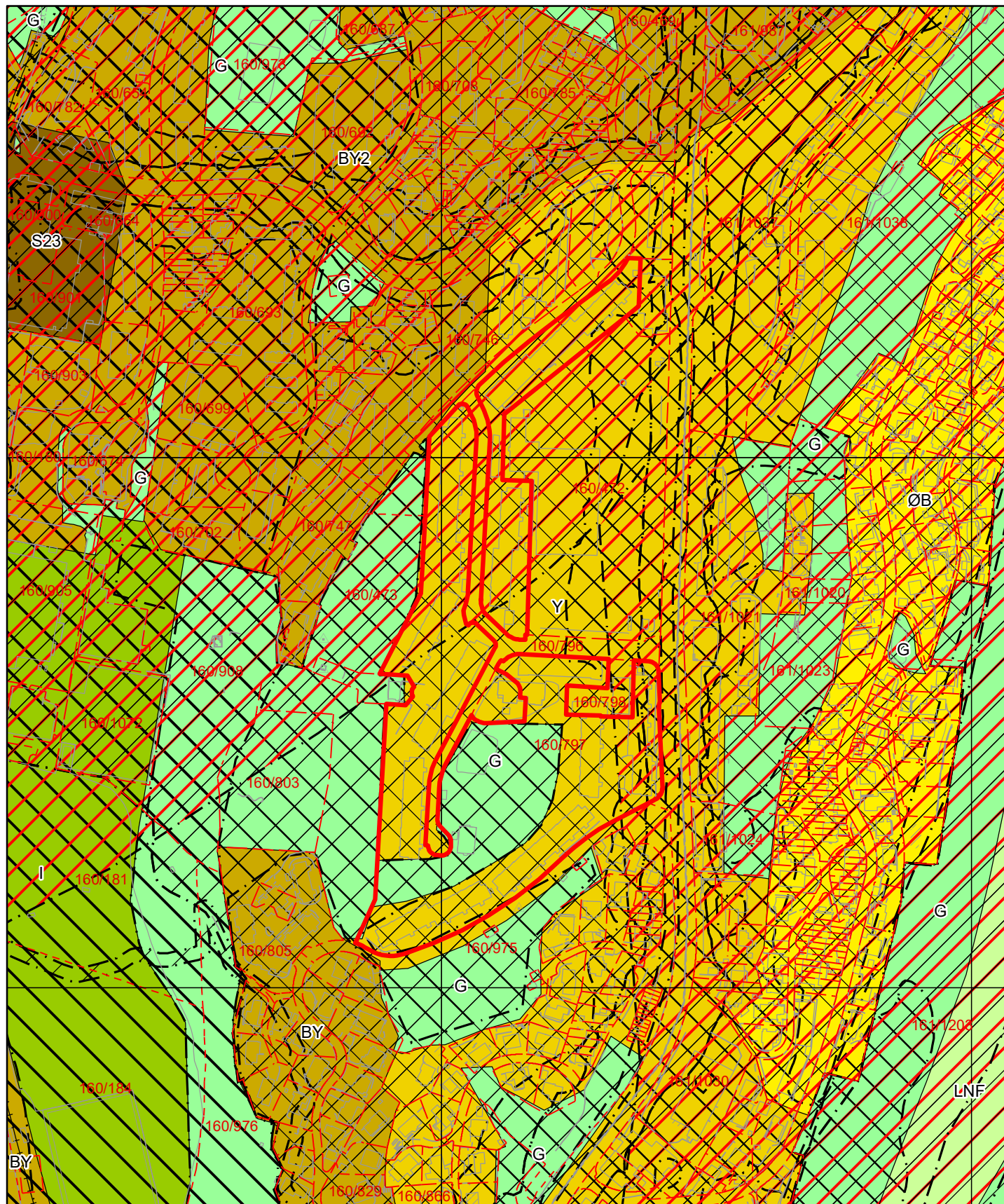
Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0

Adresse: Gerhard Grans vei 1



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

 Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


KPA2018 Arealformål


Samferdselslinjer

 Bybane


 Bybane - tunnel


 Angitthensyn friluftsliv

 Angitthensyn kulturmiljø

 Angitthensyn naturmiljø

 Faresone


 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone


 Støysone grønn

 Støysone gul

 Støysone rød


 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Øvrig byggesone

 Idrettsanlegg

 Grønnstruktur

 LNF



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:4000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/797/0/0

Dato: 17.09.2025

Adresse: Gerhard Grans vei 1

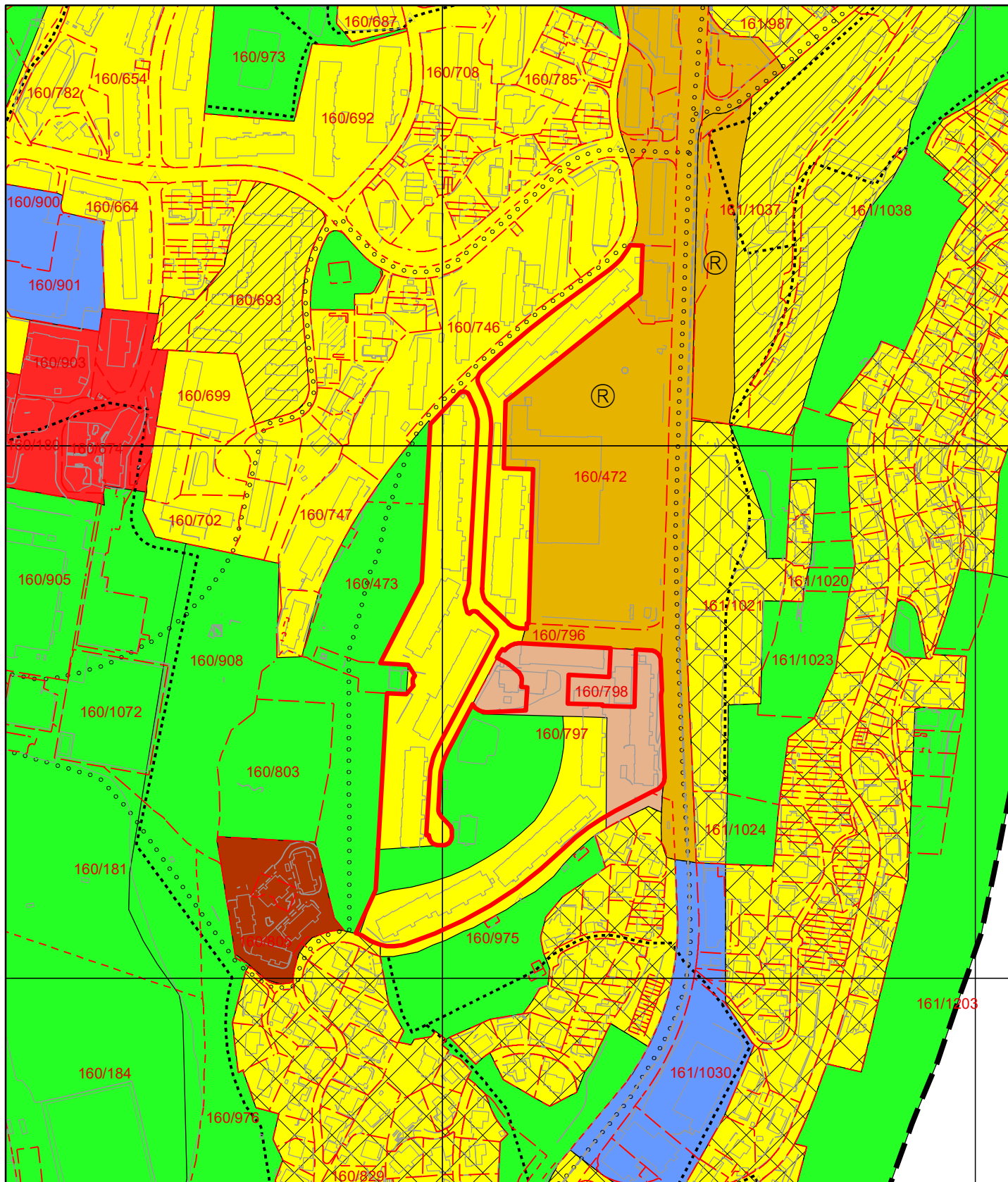
N




BERGEN
KOMMUNE


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


Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommunedelplan


 Kommunedelplangrense


 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Unntatt rettsvirkning


 Andre restriksjoner


KDP Arealbruk-PBL1985

 Byggeområde (N)

 Boligområde (N)

 Industri (N)


 Offentlig bebyggelse (N)

 Bygninger, allmennyttig (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)

 Park-/turveg (N)

 Annet byggeområde (N)

INFORMASJON FOR MANNVERK BOLIGLAG AS

INNHOLDSFORTEGNELSE:

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

VELKOMMEN TIL MANNVERK BOLIGLAG AS

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

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

For de yngste kan vi tilby trygge og gode lekeområder, såvel sommer som vinter, godt skjermet fra biltrafikk.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

styret

GENERELL INFORMASJON

1. MANNSVERK BOLIGLAG AS

Mannsverk boliglag AS omfatter 11 blokker, varmesentral og butikksenter.

En av blokkene er en 13 etasjers høyblokk, mens de øvrige er lavblokker på 4 etasjer. Høyblokken har 108 leiligheter, mens lavblokkene har tilsammen 480 leiligheter.

2. BUTIKKER OG SERVICETILBUD

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

3. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er boliglagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret. Saker som skal behandles fremgår av vedtektene og innkalling.

Aksjonærer som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen må senest innen utgangen av mars sende skriftlig forslag om dette til styret.

Vedtak på generalforsamlingen treffes med alminnelig flertall.

På generalforsamlingen har hver aksje (leilighet) én stemme. Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig (en som er gitt fullmakt) på såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger. Fullmektigen må medbringe og fremvise fullmakten på møtet. Fullmakten må være utskrevet til den person som skal ha den og underskrevet av den aksjeeier som gir den. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Det er viktig å møte på generalforsamlingene for å ta del i beslutningene.

Vedtak som fattes kan påvirke din husholdning, ved f.eks. husleieøkning, rehabilitering, vedtektsendringer o.l.

4. STYRET

Styret består av fem medlemmer hvorav ett medlem er oppnevnt av Vestbo.

Styret leder lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret sørger for at det foretaes jevnlig ettersyn av selskapets eiendommer. Det holdes normalt ett styremøte i måneden eller oftere hvis nødvendig.

Styrets sammensetning finner du i protokollen fra lagets siste generalforsamling, samt på www.mannsverk-boliglag.no. Vestbo har også oversikt over hvem som til enhver tid sitter i styret.

5. SEKRETÆR

Boliglaget har ansatt driftssekretær

Sekretæren svarer på henvendelser fra beboere og er bindeledd mellom styret og beboere/leietakere.

Henvendelser kan rettes via telefon 47 14 00 66 eller epost: info@mannsverk-boliglag.no.

Sekretæren bemanner driftskontoret som ligger i 1. etasje i høyblokken. Driftskontorets åpningstider finner du på www.mannsverk-boliglag.no.

6. FORRETNINGSFØRER

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

7. INFORMASJON RUNDSKRIV OG INTERN-TV

Boliglagets oppslagstavler brukes til å gi informasjon til beboerne.

Rundskriv sendes også som hovedregel direkte i posten. **Vi anbefaler at våre beboere holder seg oppdatert ved å lese oppslag/rundskriv fra boliglaget.**

Boliglaget har også egen hjemmeside: www.mannsverk-boliglag.no, og egen side på Facebook.

8. TV-TILBUD

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

9. GARASJER/BILPLASS

Boliglaget har for utleie 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser.

Søknad om parkeringsplass og garasjeplass rettes til driftskontoret enten per brev eller e-post info@mannsverk-boliglag.no

10. VEDLIKEHOLD

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

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

11. SKADER OG MANGLER

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

12. FORSIKRING

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

Beboer må selv tegne innboforsikring.

13. SIKRINGSSKAP

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

14. STOPPEKRANER

Leilighetene har stoppekranter for varmt- og kaldtvann plassert under kjøkkenbenken ved vannlås.

15. VASKEMASKIN

Vaskemaskin må kobles på egen stoppekran montert foran blandebatteri.

NB! Vaskemaskin må ikke tilkobles tappetut på blandebatteri på vaskerom.

16. BAD/VASKEROM

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

17. ENTREDØRER LAVBLOKKER

Ved utskifting av entrédør skal nye dører være av typen lyd- og branndør, lydklasse 35 dB eller bedre og brannklasse B - 30. Vi anbefaler dørkikkert og en låstypen som er godkjent av forsikringsselskapene.

Dør skal monteres etter NBI sine forskrifter for lyd- og branndører.

18. VENTILASJON

Ventilasjon av leilighetene er basert på mekanisk og manuell ventilasjon. Ventilering skjer gjennom veggventiler og ventiler i vinduskarmer. God ventilering vil gi et godt innneklima.

I lavblokkene er ventilering av bad, vaskerom og avtrekk kjøkken basert på ventilasjon med egen vifte hvor bryter er plassert på kjøkkenet.

I høyblokken er det felles avtrekk for kjøkken, bad og vaskerom. **Det er ikke tillatt å montere vifter med egen motor tilkoblet fellesavtrekket i høyblokken.**

19. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

20. NAVNESKILT

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

21. FREMLEIE (bruksoverlating)

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

22. TRAPPEOPPGANG OG INNGANGSPARTI

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

23. SYKKEL- OG BARNEVOGNROM

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

24. REDSKAPSROM

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

25. BALKONGER

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

Tøy må ikke luftes, tørkes eller ristes over altankanten eller i vinduene.

26. FELLESLOKALE

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

27. VELFERD- OG PENSJONISTAKTIVITETER

Boliglaget har egen velferdskomité.

I boliglaget er det aktiviteter for pensjonister med jevnlig samlinger. Ungdomsklubben samles hver torsdag.

Dartklubb for voksne har samling hver fredag.

Samlingene finner sted i boliglagets felleslokaler i høyblokken.

ORDENSREGLER

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

Alminnelige ordensregler:

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skjer iht. gjeldende regler og oppsatte skilt.

Dører til inngang og kjeller skal holdes låst i samsvar med ordensreglene.

Felles ansvar:

Gatedørene låses kl. 18.00.

Lys utenfor gatedør skal være på om natten.

Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fugler og dyr i boområdet.

Leiligheten og boområdet

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

Fremaltan

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

Tørkealtan

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

Dyrehold

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

Boss/Søppel

I bosshusene må det holdes god orden. Avfall plasseres i bosscontainerene. Kun avfall som går opp i container er tillatt plassert i bosshus. BIRs plastsekker for plasresirkulering fås i de fleste dagligvarebutikker og kan plasseres i bosshusene på samme tømmedag som papir.

Papir, glass og metall leveres til egen miljøstasjon for tiden plassert ved krysset Mannsverk - Nattlandsveien.

Renhold/Skader etc.

Renhold av fellesarealer utføres av ekstern leverandør. Snømåking og strøing utføres av boliglaget. Beboerne har likevel et ansvar for ev. rengjøring, måking og strøing i tillegg til det som blir utført.

Beboerne plikter å melde fra om skader på felles anlegg, f.eks lyspærer som er utbrent.

WC og avløp

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

Sykkel- og barnevognrom

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

Meldinger og henvendelser

Boliglaget gir informasjon til beboerne gjennom rundskriv/oppslag .

Alle klager vedrørende ordensregler skal skje per brev eller e-post til info@mannsverk-boliglag.no.

Meldinger om skader o.l som boliglaget plikter å ta seg av må gis skriftlig til driftskontoret.

Leiekontrakten

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

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

REGLER FOR HUNDEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

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

1. Hundehold i boliglaget er kun tillatt med styrets tillatelse i følgende tilfeller.
 - a. Under spesielle forhold, f.eks. førerhund e.l..
 - b. Dersom samtlige beboere i en oppgang har gitt skriftlig samtykke til styret.
 - c. Beboere med fremleie kan også søke om tillatelse om hundehold.
2. Husdyret skal registreres med rase, alder, kjønn og anskaffelsesdato. Disse data oversendes styret.
3. Det er båndtvang, jevnfør gjeldende regler for båndtvang.
4. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer, er eieren ansvarlig for at dette fjernes omgående
5. Hunden skal ikke være til sjenanse eller ulempe f.eks. ved langvarig bjeffing, uling, 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 godkjenning ved anskaffelse av ny hund.
9. Brudd på reglene om hundehold kan bl.a. føre til at:
 - a. Tillatelsen til å ha hund trekkes tilbake.
 - b. Oppsigelse av leieforholdet som følge av brudd på regler for hundehold.

REGLER FOR KATTEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2013.

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

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

2. Aksjekapital og aksjonærer

2-1 Aksjekapital

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksje

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

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Boliglagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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 pantsikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Boliglaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Forretningsføreren har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i boliglaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av aksjekapitalen, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst en uke.
- (2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det i henhold til aksjeloven §5-11.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Andre komiteer

Generalforsamlingen oppnevner valgkomite som består av 3 medlemmer.

Styret har rett til å oppnevne ett av medlemmene. Valget skjer for 2 år om gangen.

Valgkomiteen velger selv sin leder.

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

Styret har rett til innsyn i disse komiteer sin virksomhet.

Beretningen om komiteens virksomhet avgis til generalforsamlingen.

11. Vedtektsendringer og forholdet til burettsloven og aksjeloven

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til burettsloven og aksjeloven

Selskapet skal ikke ha daglig leder og skal ikke registreres i et verdipapirregister.

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