# EIERSKIFTERAPPORT™

**Andelsleilighet**
**Ibsens gate 69**
**5052 Bergen**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 2 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Ole Henrik Berg**
Dato: 06/05/2026

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616027
ole@berg-takst.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.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 eigedom.

**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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:162, Bnr: 334 |
| Hjemmelshaver: | Arild Horvei Instanes Og Hanna Grøsland |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 7 |
| Byggeår: | 1941 |
| Tomt: | 383 m² |
| Kommune: | Bergen |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Arild Horvei Instanes |
| Befaringsdato: | 05.05.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM TOMTEN:**
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse pent opparbeidet med gruset oppholdsplass, murer/bed og diverse beplantning. Det er felles hage/bakgård.

**OM BYGGEMETODEN:**
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur og yttervegger av murkonstruksjoner. Etasjeskiller og gulv mot grunn er av betong. Det er sperrekonstruksjon med yttertekking av sarnafil/membran eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1941 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**
Beliggenhet:
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Landås i Bergen. Området byr på kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport og gode turmuligheter. Det er gangavstand til blant annet Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass, Høgskulen på Vestlandet og flere studiesteder, noe som gjør området attraktivt for både familier, studenter og pendlere. Bybanestopp og busstilbud i nærområdet gir enkel tilgang til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet har også flere flotte tur- og rekreasjonsområder, herunder Ulriken og omkringliggende turområder. Beliggenheten fremstår som sentral, praktisk og attraktiv.

Takstobjektet:
Andelsleilighet.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad og kjøkken.
Det er vedovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk av plast og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Gulv: Det er benyttet heltregulv. Det er fliser på bad og kjøkken.
Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Himling: Det er malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 4.etasje | 51 | 2 | | 23 |
| Kjeller | | 3 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 51 | 5 | | 23 |
| SUM BRA | 56 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

---

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

4.etasje:
Gang:5,2m²
Bad: 2,8m²
Kjøkken: 6,3m²
Stue: 21m²
Soverom: 12,1m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BRA-e:**
Ekstern bod i samme etasje: 2,4m²
Ekstern bod i kjeller: 2,7m²

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde i stue er målt til 2,51m.

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer eksterne boder i samme etasje og i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Arild Horvei Instanes

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**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

---

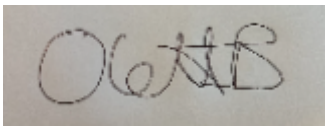
*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

---

06/05/2026



Ole Henrik Berg

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Helfliset bad med naturlig ventilasjon, inneholder:
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger og vegghengt toalett.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

---

**Merknader:** Det er dør i våtsone ved dusj og vask. Uegnede materialer (dør/lister/foring i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre malingsavskalling og at vedlikeholdsintervallet øker.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i himling. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det er observert riss i servant. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

---

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er påvist sprekk i flis i dusj. Slike skader kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Skadet flis bør skiftes.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

Det er tidligere gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Det er ikke påvist mansjett/tetting ved rørgjennomføring i forbindelse med drensrør til rørskap. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje og vannsør fra bruk av dusj. Jevnlig observasjon og tetting av rørgjennomføring anbefales.

Membranen har passert sin forventede levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet 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.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.

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

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

---

HTH kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder:
Nedfelt vask, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator og kjøleskap.

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.

---

**Merknader:** Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved vask, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Montering av tilstrekkelig damptett sikring av benkeplate ved vask og oppvaskmaskin anbefales.

Det er registrert merkbart trykkfall i vask når man tar på kran på bad. Forholdet kan indikere redusert kapasitet i røropplegget, delvis tilstopping eller trykkproblemer i installasjonen, og kan medføre redusert brukerkomfort. Det anbefales nærmere undersøkelse av røranlegget og eventuelle nødvendige utbedringer.

Det er påvist sår/skader i front til oppvaskmaskin. Det må påregnes utskiftning av denne.

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. Det er ukjent dette ble gjort ved oppussing av kjøkkenet i sin tid.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

## 3. Andre Rom

### Ingen 3.1 Andre rom

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019, som er utvendig aluminiumsbelagt.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2019, som er utvendig aluminiumsbelagt.
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2008, som er utvendig aluminiumsbelagt.
Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 30db) entrédør.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er balkong på ca 8m² med tilkomst fra kjøkken.
Det er balkong på ca 15m² med tilkomst fra stue.

**Merknader:**

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 50 år.

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

Stoppekran til varmt- og kaldtvann er plassert i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:** Det er ikke lokalisert egen stoppekran innvendig i leiligheten. Manglende egen avstengningsmulighet kan medføre utfordringer ved lekkasjer, vedlikehold og reparasjoner på det innvendige røropplegget. Det anbefales å undersøke avstengningsmuligheter nærmere og vurdere etablering av egen stoppekran dersom dette ikke foreligger.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

---

Det er varmtvannsbereder på 70 liter fra 2008 som er plassert i gang.

---

**Merknader:** Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret. Dette kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort, med risiko for fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjoner. Det anbefales etablering av godkjent lekkasjesikring.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Kontroll og utbedring av rørlegger anbefales.

Stikkontakt til varmtvannsbereder er tilkoblet via skjøteledning. Forholdet anses som en uheldig og lite forskriftsmessig løsning som kan medføre økt risiko for varmgang og driftsforstyrrelser over tid. Det anbefales at strømtilførselen etableres med fast og egnet tilkobling utført av kvalifisert elektriker.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring, strømtilførsel og tilkoblet pexrør (plast).

### TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

---

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

Boligen tilfredsstiller 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.

---

**Merknader:** Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i himling. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekksløsning på bad.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Kvassheim Elektro AS) fra 2024:
- Kjøkken: Bytte eldre tøykabler fra gang til stikk under kjøkkenskap. Finne gjennplatet takboks kjøkken. Punkt under kjøkkenskap flyttet opp i ventilatorkasse. Fjerne stikk og koblingspunkt på vegg over platetopp.De/remontering av taklampe i stue/kjøkken ifm. omtrekking av ledninger.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Kvassheim Elektro AS) fra 2023:
- Soverom: Byttet dimmer, hengt opp kundens lampe, fremlegg og montering av 2 stikk u/j. Stue: Byttet dimmer, montert 2stk 4-veis u/j. Kjøkken: Byttet dimmer, fremlegg og montering av ny stikk under overskap. Entre: Byttet dimmer og hengt opp kundes lampe. Bad: Byttet 2stk dimmere og montere lampe. Bod: Byttet bryter og montert stikk. Kontroll av lampepunkt på stue og kjøkken.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte 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. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

---

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke 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.

## Tilleggsopplysninger:

Rekkverk balkong:
Rekkverkshøyden på balkongene er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr 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).

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

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/fellesområdet.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner. |
| 1.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner. |
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner. |
| 6.2 | Varmtvannsbereder |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring, strømtilførsel og tilkoblet pexrør (plast). |
| 6.3 | Ventilasjon |
| | TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekksløsning på bad. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet AS | Oppdragsnr. | 2260140 |
| Addresse | Ibsens gate 69 | | |
| Postnr. | 5052 | Sted | BERGEN |
| Selgers navn | Hanna Grøsland | | |
| Selgers navn | Arild Horvei Instanes | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

15.07.2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år og 10 måneder

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If, husforsikring tegnet gjennom borettslaget

**Polise/avtalenr.:**

SP6253351.1.3

### Våtrom

Initialer selger:
H G
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er riss/sprekk i en gulvflis v/sluk.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bader ble renovert i 2009. I følge forrige eier ble dette utført av Oddmund Rabben og hans daværende firma (2009) med kun faglærte. Jobben ble gjort som vennetjeneste.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vi har selv skiftet ut glassveggene i dusjsonen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

I følge forrige eier: Utført av Oddmund Rabben og fagfolk han leide inn.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

I følge forrige eier: Ny membran ble lagt på hele gulvet samt varmekabler. Nye rør samt ny sluk i dusj og vask. Også nytt opplegg for veggfast toalett

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Vet ikke mer enn ovennevnte som sto i forrige eiers egenerklæring.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Montering av ny lampe over speil.

Initialer selger:
H G
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentasjon elektrikerarbeid november 2023.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har opplevd tregt sluk på vask (kjøkken, bad) og i dusj. Dette har løst seg fint ved standard rens av sluk.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ifm. arbeid etter lekkasje ble det oppdaget et mangelfult grenrør til avløp. Dette ble tettet av rørlegger.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura rørlegger fra Svalland.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Vitek Rørfornying, 2017/2018 (ifølge forrige eier).

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

I følge eier: I forbindelse med at de skiftet hovedvannledningen i Ibsensgate i 2016/17 fikk alle hus tilbud om å legge nye rør samt sjekk av eksisterende. Det ble lagt nye rør fra hovedledningen inn, samtidig ble rørene i bygget sjekket og renset.

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ikke nåværende feil, men etter arbeid på takrenner i 2023 ble det oversvømmelse fra terrassene ved ekstremvær/rask snøsmelting. Takrenner fra hovedtaket var da lagt på innsiden av terrassene, og smeltevann dannet ispropp som hindret videre nedløp.

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Arbeid med takrenner utført av Fløysand Tak AS, først i 2023 og siden i 2025 etter klage- og forsikringssak etter lekkasje. Nå er takrenner fra hovedtak omlagt til utsiden av bygget, som synes å fungere godt. Arbeid organisert gjennom borettslaget.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Faglærte fra Fløysand Tak AS

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Skjevheter i gulv rapportert i tilstandsrapport ved kjøp av leiligheten: "Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert". Usikker på omfang etter tilbakeførsel til originale tregulv i stue.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

"Con Rehab: Hele byggets fasade ble pusset og malt i 2018/19. Det ble der også skiftet noen vinduer og altandører."Fløysand Tak: Arbeid på terrassedekke i 2023; Primet betongdekke, helsveist med Isola Mestertekk, lagt Sika Sarnafil-fliser på topp.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Mailkorrespondanse mellom styreleder i borettslaget og Geir Skogvang i Fløysand Tak AS.Har ikke dokumentasjon på arbeid utført av Con Rehab, da dette var utført før vi flyttet inn. Ovenstående informasjon fra forrige eier.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kjeller delvis under bakkenivå. Saltutslag på vegger tyder på fuktinnsig.

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I følge forrige eier: "Hovedsikringen og en kurs ble skiftet desember 2021." Utført av faglærte ved Laksevåg elektro.2023/24: Montering av dimmere, stikker, lamper rundt om i leiligheten. Bytte av eldre tøykabel på kjøkken, endre stikk på kjøkken.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Sluttrapport for arbeid november 2023 og februar 2024.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

I følge forrige eier: "Det blir utført jevnlig etter henhold til regler og anbefalinger, sist i 2020. Verdi: Usikker, men den var tilfredstillende".Ikke kjent med at det utført radonmåling i tiden vi har bodd her.

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vi har selv slipt og overflatebehandlet (lutet og oljet) originalt tregulv i stue og soverom, samt murt teglsteinsdekke under peisovn.

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Terrasser: måke snø, se til at nedløpet fra terrasse er fritt for is/løv osv. Om vår-høst ligger terrasseflis over (vann renner gjennom). Anbefales å løfte terrasseflis over nedløp/takrenne om vinteren for å sikre god tilgang til nedløp.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ikke kjennskap til nåværende problem. Tidligere: Ifm. forsikringsarbeid etter lekkasje/oversvømmmelse fra terrassene vinteren 2024 ble det oppdaget og fjernet et gipsparti med mugg i gangen. Arbeid utført av Recover ifm forsikringssak i brl.

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Nåværende: observert skrukketroll i kjeller. Tidligere: observert skjeggkre i enkelte leiligheter i borettslaget, dette ble håndtert av Anticimex sommer 2025. I følge forrige eier ble det observert en rotte i 2016, også håndtert av Anticimex.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Hanna Grøsland*

Signert av *Arild Horvei Instanes*

Initialer selger:
H G
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6161
BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

# Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 20:00 og lukker 15. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6161

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av varamedlemmer til styret

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Asbjørn Hollerud er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Hanna Grosland og Håkon Jansen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6161 Borettslaget Ibsensgate 69 Revisjonsberetning 2024.pdf
2. 6161 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 30 000.

---

Sak 6

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Innstilling**

Styret innstiller Asbjørn Hollerud til vervet som delegat, med Jan Jaap Boot som vara.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Asbjørn Hollerud
  Styreleder

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johannes Jacobus Boot
  Styremedlem

---

Sak 7

## Valg av varamedlemmer til styret

Styret består 1 styreleder og 2 styremedlemmer. i tillegg 2 varamedlemmer, som også er med på styremøtene. Styremøter avholdes med 4-6 ukers mellomrom eller etter behov.

### Innstilling

Kandidat til vervet som varamedlem i styret: Anette Dæmring

### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem til styret** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem til styret:

- Anette Dæmring

## Styrets årsrapport

Styret har hatt 6 styremøter i 2024. Den største saken har vært utbedring av terrassene i 4 etasje for å få stoppet lekkasjer ned til 3.etasje.  Terrassene er nå utbedret, og styret er i skrivende stund i dialog med Fløysand Tak for å utbedret takrenner. Det ble avholdt en dugnad, med godt oppmøte, og pågangsvilje blant alle som møtte opp.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ibsensgate 69

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Ibsensgate 69** som viser et overskudd på kr 107.490. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 borettslaget 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 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.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 10.04.2025
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET IBSENSGATE 69**
**ORG.NR. 942 554 052, KUNDENR. 6161**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **130 954** | **317 057** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 107 490 | -90 774 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -92 493 | -95 068 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -466 | -261 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **14 531** | **-186 103** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **145 485** | **130 954** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 148 229 | 152 077 |
| Kortsiktig gjeld | -2 744 | -21 123 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **145 485** | **130 954** |

**BORETTSLAGET IBSENSGATE 69**
**ORG.NR. 942 554 052, KUNDENR. 6161**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 662 448 | 579 984 | 662 000 | 711 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **662 448** | **579 984** | **662 000** | **711 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -4 230 | -4 200 | -4 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 449 | -5 170 | -5 400 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -34 210 | -32 490 | -34 400 | -36 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -1 455 | -688 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -1 600 | -1 600 | -1 600 | -2 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -92 347 | -256 126 | -65 000 | -65 000 |
| Forsikringer | | -60 183 | -41 684 | -45 900 | -130 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -113 031 | -105 010 | -113 600 | -125 000 |
| Energi/fyring | | -25 000 | -21 639 | -20 000 | -20 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -47 064 | -45 024 | -45 000 | -47 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -10 791 | -12 513 | -16 500 | -17 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-425 360** | **-556 174** | **-386 600** | **-487 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **237 088** | **23 810** | **275 400** | **224 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 088 | 1 359 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -130 686 | -115 943 | -128 600 | -126 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-129 598** | **-114 584** | **-128 600** | **-126 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **107 490** | **-90 774** | **146 800** | **98 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -90 774 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 107 490 | 0 | | |

**BORETTSLAGET IBSENSGATE 69**
**ORG.NR. 942 554 052, KUNDENR. 6161**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 2 330 526 | 2 330 526 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 14 481 | 12 310 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **2 345 007** | **2 342 836** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 6 654 | 6 271 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 141 575 | 145 806 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **148 229** | **152 077** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 493 236** | **2 494 913** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 8 * 100 | | 800 | 800 |
| Udekket tap | 13 | -1 243 737 | -1 351 227 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 242 937** | **-1 350 427** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 2 072 317 | 2 164 810 |
| Borettsinnskudd | | 1 647 400 | 1 647 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 15 | 13 712 | 12 007 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 733 429** | **3 824 217** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 048 | 2 028 |
| Påløpte renter | | 696 | 11 407 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 7 688 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 744** | **21 123** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 493 236** | **2 494 913** |
| Pantstillelse | 16 | 4 564 400 | 4 564 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 10.04.2025
Styret i Borettslaget Ibsensgate 69

Asbjørn Hollerud /s/ Ingerid Helsing Almaas /s/ Johannes Jacobus Boot /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 617 424 |
| Kabel-TV | 45 024 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **662 448** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 230** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 449.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 455 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-1 455** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -62 347 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-92 347** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -34 830 |
| Vann- og avløpsavgift | -45 849 |
| Feieavgift | -3 480 |
| Renovasjonsavgift | -28 872 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-113 031** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 876 |
| Andre fremmede tjenester | -1 802 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Bank- og kortgebyr | -2 058 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-10 791** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 622 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 466 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 088** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -130 686 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-130 686** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1987 | 2 330 526 |
| **SUM BYGNINGER** | **2 330 526** |

Gnr.162/bnr.334
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14**
**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**
Obos Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2018 | -2 917 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 752 190 | |
| Nedbetalt i år | 92 493 | |
| | | -2 072 317 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-2 072 317** |

**NOTE: 15**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -13 712 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-13 712** |

**NOTE: 16**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 1 647 400 |
| Pantelån | 2 072 317 |
| **TOTALT** | **3 719 717** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 2 330 526 |
| **TOTALT** | **2 330 526** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
**Selskapsnummer:** 6161 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Asbjørn Hollerud er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Hanna Grosland og Håkon Jansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 30 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Asbjørn Hollerud

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Johannes Jacobus Boot

**Sak 7 Valg av varamedlemmer til styret**

**Varamedlem til styret** (kun 1 skal velges)

☐ Anette Dæmring

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6161
BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

# Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6161

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Asbjørn Hollerud (styreleder) er foreslått til å lede møtet.

**Forslag til vedtak**

Asbjørn Hollerud (styreleder) er valgt til å lede møtet.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Jan Jaap Boot og Hanna Grosland foreslås til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Jan Jaap Boot og Hanna Grosland er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Tidligere varamedlem Espen Hjertholm solgte sin leilighet i borettslaget, og vi trenger et nytt varamedlem. Håkon Jansen har stilt seg til rådighet, og har allerede deltatt på flere styremøter for å sette seg inn i pågående saker, men varamedlem må i flg. borettslagets vedtekter godkjennes av 2/3 av andelseierne.

### Innstilling

Styret vil gjerne ha fulltalleg besetning (3 ordinære medlemmer og 2 varamedlemmer), og har derfor innkalt til ekstraordinært årsmøte for å formalisere valget av nytt varamedlem. Møtet og avstemming avholdes digitalt.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Jansen

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.25
**Selskapsnummer:** 6161 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Asbjørn Hollerud (styreleder) er valgt til å lede møtet.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Jan Jaap Boot og Hanna Grosland er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Jansen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

**Organisasjonsnummer:** 942554052
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 20:00 til 15. mai kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asbjørn Hollerud er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanna Grosland og Håkon Jansen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 30 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Innstilling**
Styret innstiller Asbjørn Hollerud til vervet som delegat, med Jan Jaap Boot som vara.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Asbjørn Hollerud (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Hollerud

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Johannes Jacobus Boot (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johannes Jacobus Boot

## 7. Valg av varamedlemmer til styret

Styret består 1 styreleder og 2 styremedlemmer. i tillegg 2 varamedlemmer, som også er med på styremøtene. Styremøter avholdes med 4-6 ukers mellomrom eller etter behov.

**Innstilling**
Kandidat til vervet som varamedlem i styret: Anette Dæmring

**Varamedlem til styret (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anette Dæmring (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anette Dæmring

PROTOKOLLEN SIGNERES AV:

Møteleder Asbjørn Hollerud /s/

Protokollvitne Hanna Grøsland /s/

Protokollvitne Håkon Jansen /s/

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

**Organisasjonsnummer:** 942554052
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 09:00 til 7. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Asbjørn Hollerud (styreleder) er foreslått til å lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Asbjørn Hollerud (styreleder) er valgt til å lede møtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Jan Jaap Boot og Hanna Grosland foreslås til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Jaap Boot og Hanna Grosland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av tillitsvalgte

Tidligere varamedlem Espen Hjertholm solgte sin leilighet i borettslaget, og vi trenger et nytt varamedlem. Håkon Jansen har stilt seg til rådighet, og har allerede deltatt på flere styremøter for å sette seg inn i pågående saker, men varamedlem må i flg. borettslagets vedtekter godkjennes av 2/3 av andelseierne.

**Innstilling**
Styret vil gjerne ha fulltalleg besetning (3 ordinære medlemmer og 2 varamedlemmer), og har derfor innkalt til ekstraordinært årsmøte for å formalisere valget av nytt varamedlem. Møtet og avstemming avholdes digitalt.

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Håkon Jansen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Jansen

Møteleder: Asbjørn Hollerud /s/

Protokollvitne: Johannes Jacobus Boot /s/

Protokollvitne: Hanna Grøsland /s/

# Ordensregler for eiendommen Ibsensgt. 69.

1. **Det påhviler enhver andelseier å sørge får ro og orden i leiligheten. Andelseier er ansvarlig for at egen husstand, eventuelle framleiere og andre som gis adgang til eiendommen, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for de andre andelseiere.**

2. **Andelseier plikter å sørge for at musikk, sang, radio og tv avdempes slik at de øvrige andelseiere ikke forstyrres. Til sang og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.**

3. **Husdyr av noen art må ikke holdes i eiendommen uten spesiell tillatelse fra styret.**

4. **Banking av tepper, risting og lufting av tøy må bare finne sted på dertil anvist plass. Risting av tepper, tøy og sengeklær fra altan eller vindu er forbudt ifølge offentlige vedtekter. Dette gjelder også lufting av tøy ut vinduer og over rekkverk på altan.**

5. **Klesvask må kun finne sted i vaskekjeller. Styreleder sørger for at liste for reservasjon av vaskemaskiner og tørkerom til enhver tid er tilgjengelig for beboerne. Denne vil ligge i vaskerommet lengst fra tørkerommet. Beboerne kan reservere vaskemaskiner og tørkerom ved å skrive seg på denne listen. Dersom ingen har skrevet seg på listen, kan man fritt benytte vaskekjelleren. Bruk av vaskemaskiner og tørkerom må ikke finne sted etter kl.23 dersom dette er til plage for noen av beboerne. Etter endt vask må beboeren sørge for at vaskerom og tørkerom er rengjort og ryddet, og at maskiner, kraner og lys er avstengt.**

6. **Bosstømming, samt rengjøring, salting og måking av fortau utføres av den som har påtatt seg vaktmestervervet.**

7. **De to andelseierne i hver etasje, eller leietaker hos disse, har ansvar for renhold av trappen ned til etasjen under, samt vindu tilhørende denne trappen. Renhold skal utføres alternerende annenhver uke etter oppsatt plan. Renhold av kjeller ( soping, spyling og vask av vindu ) utføres en gang per måned av beboer etter oppsatt plan.**

8. **Det påhviler andelseier selv å foreta oppstaking av avløpsrør fra leilighetens vannlås til hovedstamme, og selv vedlikeholde vannkraner, klosettskåler, elektriske brytere, kontakter og sikringer, låser og nøkler, badeovner og varmtvannsbeholdere, samt ruter i leiligheten uansett av hvem de er knust. I vinterhalvåret må kjellervinduer, ytterdører og vinduer til w.c. holdes tillukket så frysing av vann- og avløpsledninger unngås.**

9. **Avfall må anbringes i godkjente spann som er plassert utenfor bygningen. Lokket på disse må alltid holdes forsvarlig lukket, da spill av matrester trekker rotter og mus ti huset. Av samme grunn må ytterdøren alltid holdes godt lukket.**

10. **Barnevogner ,sykler og lignende må ikke plasseres i oppganger eller kjeller ganger, men oppbevares i de rom som anvises for slik bruk.**

11. **Hage og beplantninger må vernes og benyttes med forstand.**

12. **Antenner, markiser, espalier og altankasser må ikke oppsettes uten spesiell tillatelse. Andelseier plikter å godta styrets anvisning på dimensjoner farge og utførelse.**

13. **Orden, renslighet, ro og vennlighet skaper hygge og tilfredshet for alle.**

# Vedtekter

for Ibsensgate borettslag org nr 942554052

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.mars 1987, sist endret den 15. juni 2005.
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.
Endret på GF den 26.05.2020, 04.06.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Ibsensgate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 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) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget 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 borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

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

## 3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) En andelseier 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.

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier. 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) Andelseier 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 uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(0) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

### 8-2 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.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
– Godkjenning av årsberetning fra styret
– Godkjenning av årsregnskap
– Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
– Eventuelt valg av revisor
– Fastsetting av godtgjørelse til styret
– Andre saker som er nevnt i innkallingen
– Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

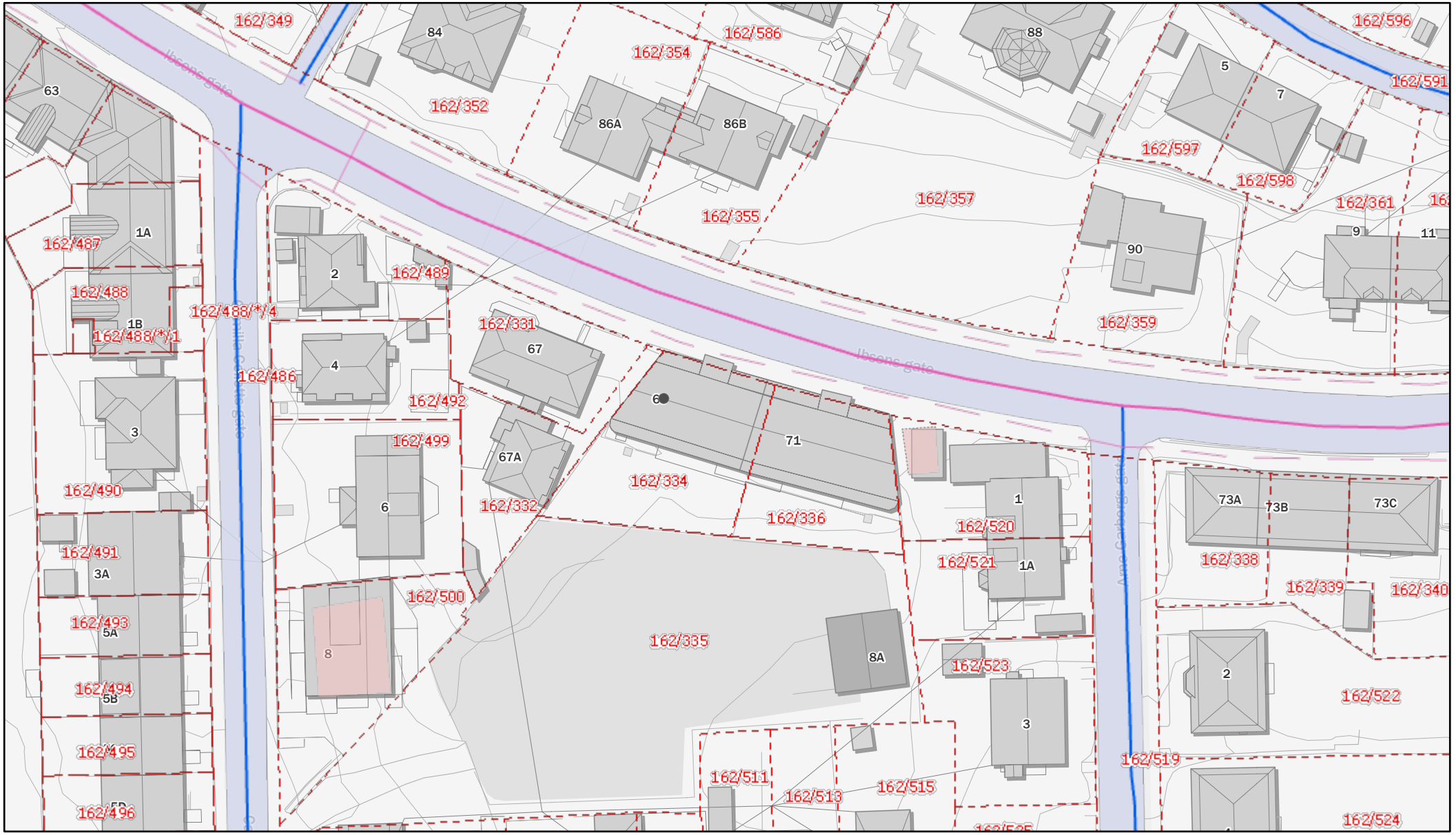
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

# BASISKART




19.5.2026, 11:51:53

1:625

0 0.01 0.01 0.02 mi

0 0.01 0.01 0.03 km

Flate
Eiendomsflater

Eiendomsgrenser
Sikker grense

Usikker grense
Eiendomstekster

Vegflate

Fortau/gangfelt
Fortau, Fylkesveg
Gangfelt, Fylkesveg

Veg
Enkelbilveg, Fylkesveg
Enkelbilveg, Kommunalveg

Hentet fra Bergenskart.no

© Kartverket, Geovekst, kommuner, OSM og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Informasjon om vann og avløp må ansees som orienterende.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 162/334/0/0
Utlistet 28. april 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260887750** | Grunneiendom | 0 | Ja | 383,3 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| **65270000** | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_3 | Danmarksplass-Kronstad | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpFareSone | H390_1 | Luftkvalitet - rød sone | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 21,8 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 13,7 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **70000** | 30 | ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD | 4 | - |
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **10170000** | 30 | ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS | 3 | - |
| **70550000** | 35 | Årstad. Gnr. 162, bnr. 555 mfl., Bjørnsons gate, næringsbygg | 3 | 202220670 |
| **63800000** | 35 | ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE | 3 | 201319978 |
| **16980000** | 30 | ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND | 3 | 201014884 |
| **90011000** | 30 | ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **162/508** | 139259769-1 | Ombygging | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 25.06.2024 | 202410574 |
| **162/512** | 139259807-2 | Ombygging | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 05.03.2025 | 202415932 |
| **162/549** | 139260155-2 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 10.10.2025 | 202514215 |
| **162/511** | 139259793-1 | Ombygging | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 22.01.2026 | 202510913 |
| **162/500** | 13937389 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 01.07.2016 | 201613102 |
| **162/335** | 13937338 | - | Lekepark | Bygning godkjent for riving/brenning | 07.06.2021 | 202115820 |
| **162/335** | 13937338 | - | Lekepark | Bygning godkjent for riving/brenning | 07.06.2021 | 201718782 |
| **162/491** | 139259580-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 12.12.2024 | 202416837 |
| **162/491** | 139259580-2 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 21.10.2025 | 202416837 |
| **162/339** | 139258134-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 23.01.2026 | 202517587 |
| **162/338** | 139258118-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 20.06.2025 | 202510690 |
| **162/586** | 23667665 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 28.10.2014 | - |
| **162/596** | 139260716-1 | Tilbygg | Tomannsbolig, horisontaldelt | Meldingssak registrer tiltak | 25.01.2010 | 200919093 |
| **162/594** | 139260694 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 30.07.2022 | - |
| **162/594** | 301086209 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 19.11.2022 | 202219829 |

## Andre opplysninger

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

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

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/334
Dato: 28.04.2026 Adresse: Ibsens gate 69

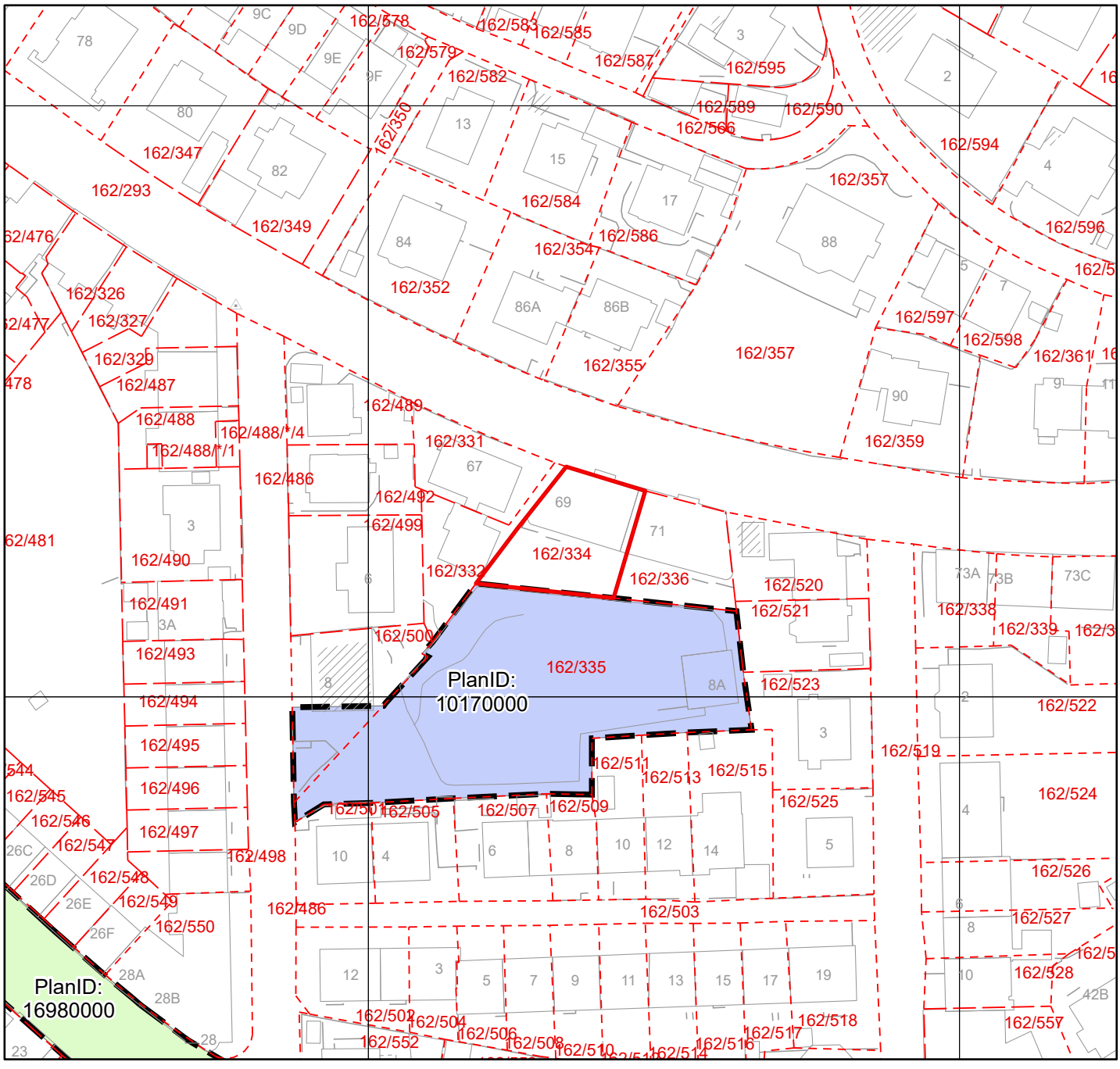
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10170000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

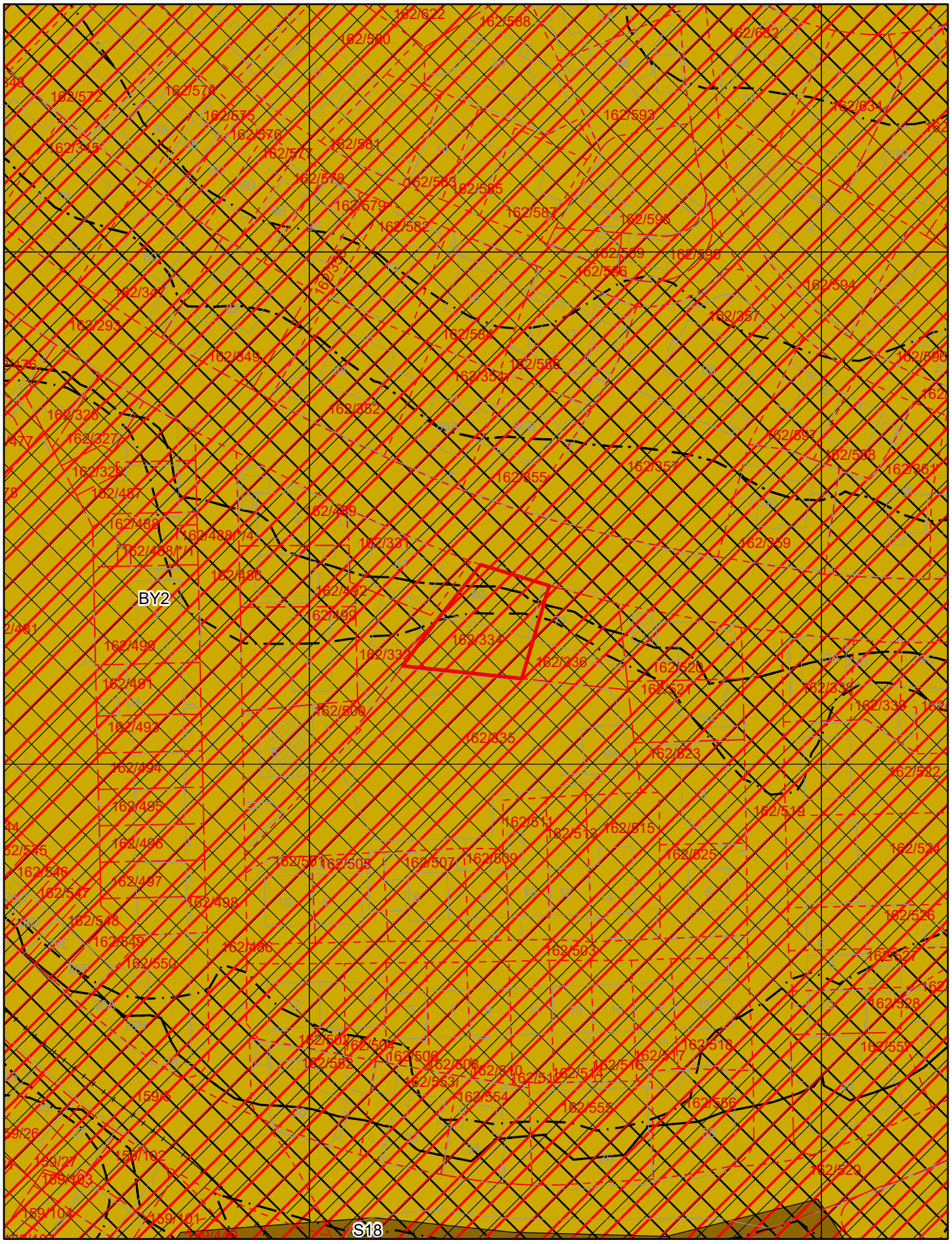
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 28.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/334
Adresse: Ibsens gate 69

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

## Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

# Nabolagsprofil

Ibsens gate 69 - Nabolaget Arne Garborgs gate/Camilla Colletts gate - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Hunstadsvingen<br>Linje 20, 27 | 3 min<br>0.2 km |
| Kronstad<br>Linje 1, 2 | 5 min<br>0.4 km |
| Danmarks plass<br>Buss, trikk | 5 min<br>0.4 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 3 min<br>1.9 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 5 min<br>2.5 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)<br>249 elever, 20 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>416 elever, 20 klasser | 13 min<br>1 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>73 elever, 6 klasser | 12 min<br>1 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>196 elever, 12 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| NTG Brann Stadion | 14 min |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

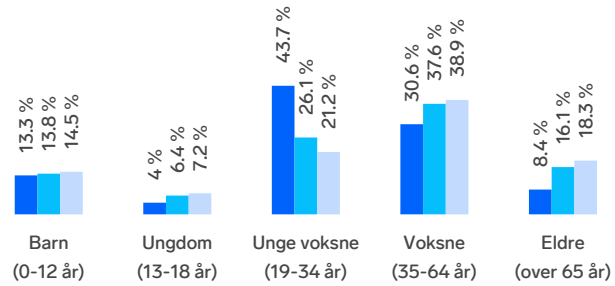
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Arne Garborgs gate/Camill... | 582 | 359 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...<br>74 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-5...<br>45 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år)<br>55 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Kronstad X | 3 min |
| Bunnpris Kronstad<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Bybane
2. Gående

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

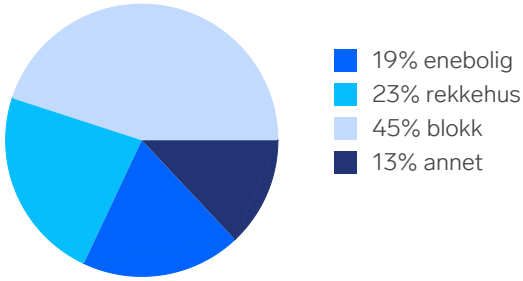
### Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Kronstad skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min<br>0.4 km |
| Bergen yrkesskole<br>Aktivitetshall | 6 min<br>0.5 km |
| Sammen Kronstad | 3 min |
| MOVA Kronstad | 6 min |

## Boligmasse



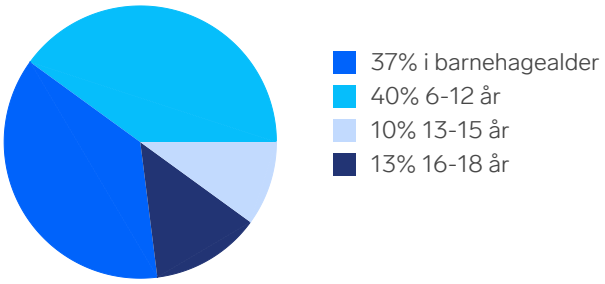

«Nabolaget er del av det som blir det nye sentrum i Bergen. Med lokaliseringen av Høgskolen i Bergen rett i nærheten, flere nye boliger og flere nye spisesteder, er det midt i blinken»

Sitat fra en lokalkjent

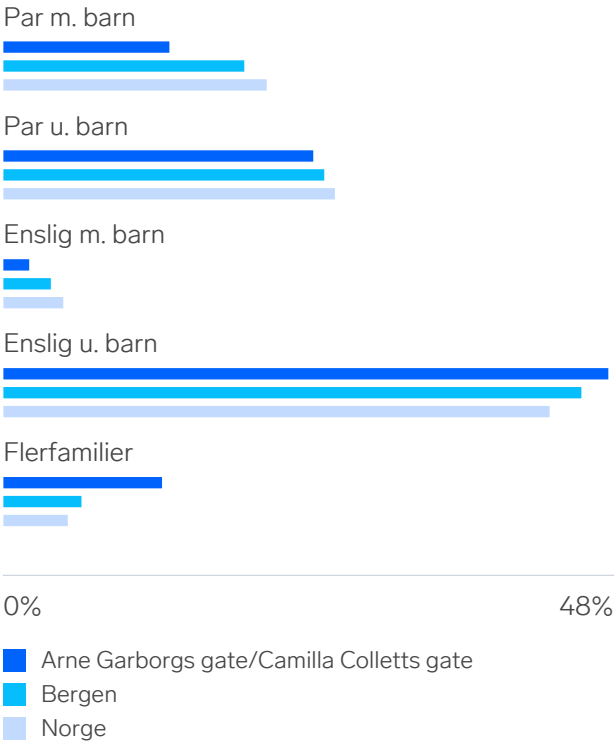
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bergen Storsenter | 4 min |
| Apotek 1 Kronstad | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



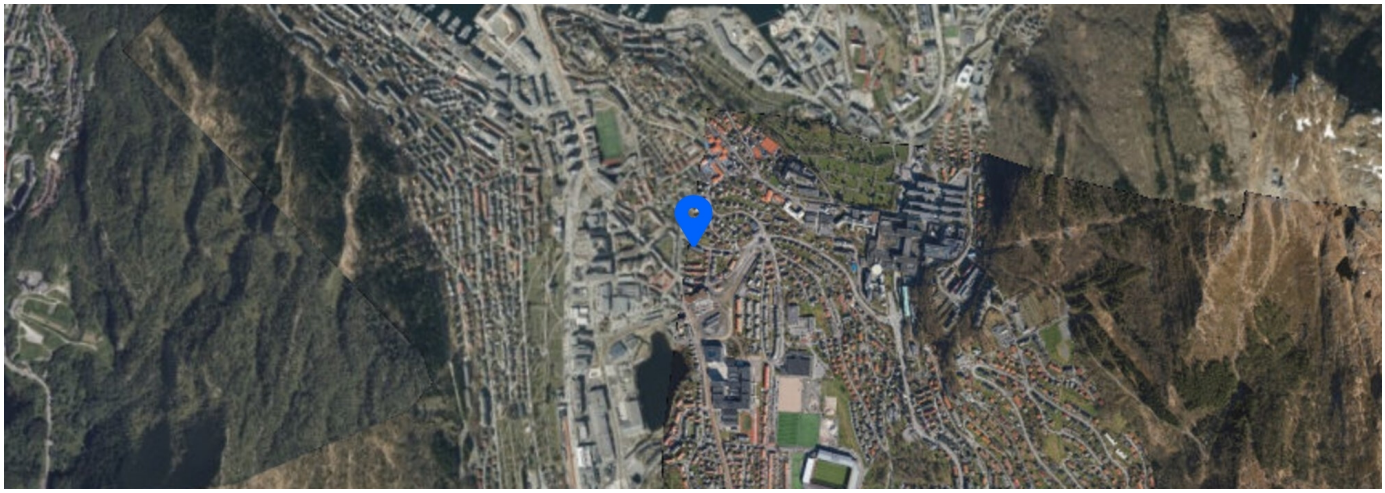

## Familiesammensetning

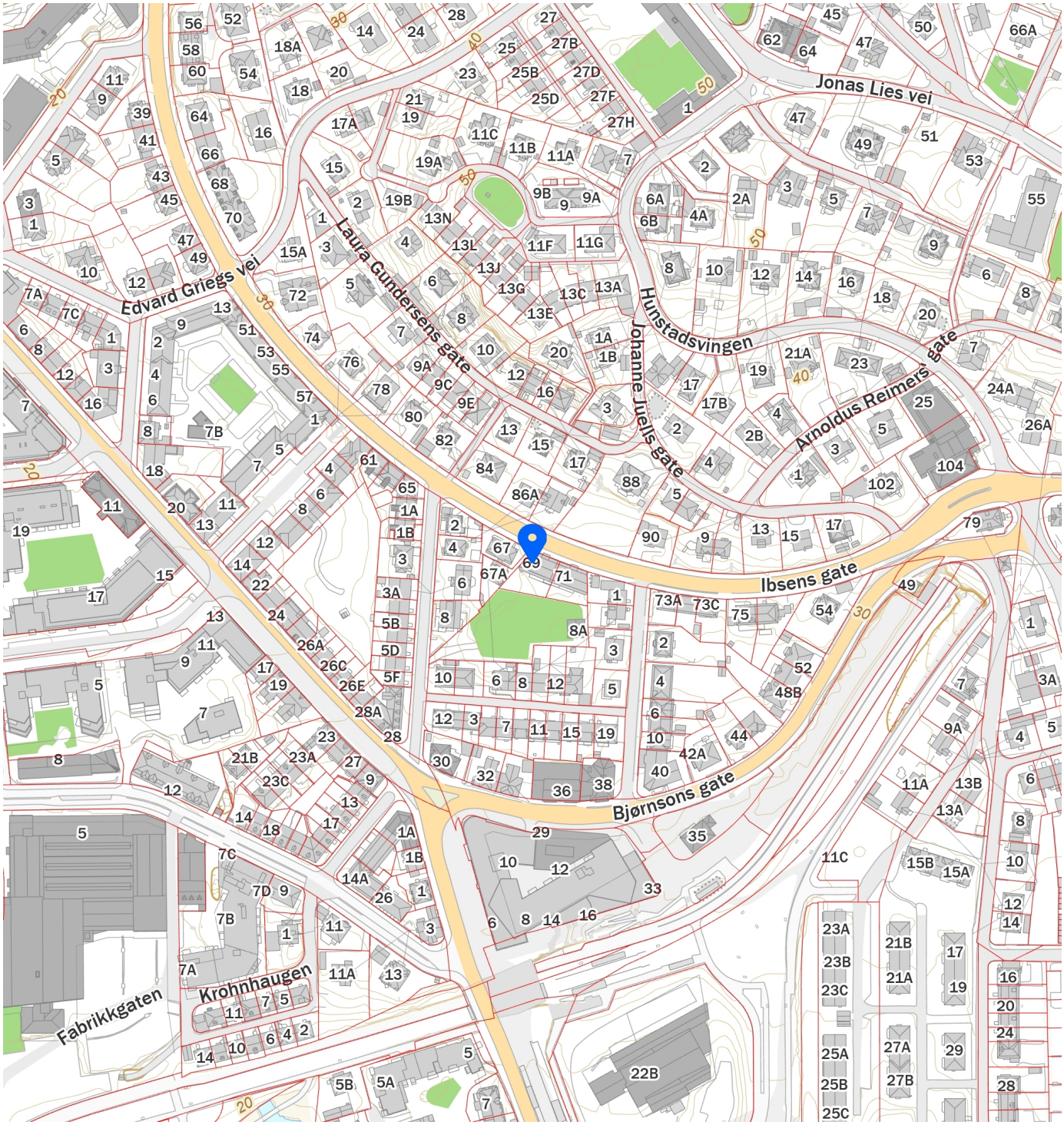



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 5% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

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






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