notar



KRISTIANSUND N

Politimester Bendixens gate 4

Leilighet | BRA-i/BRA Total 28/31 kvm | 0 soverom

Totalpris kr. 1 093 300,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.







Moderne studioleilighet i borettslag | Felles stor takterrasse | Sentral beliggenhet| IN-ordning





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Ditt nye nabolag	17
Om eiendommen	19
Vedlegg	29
Budskjema	100

Åpen budrunde

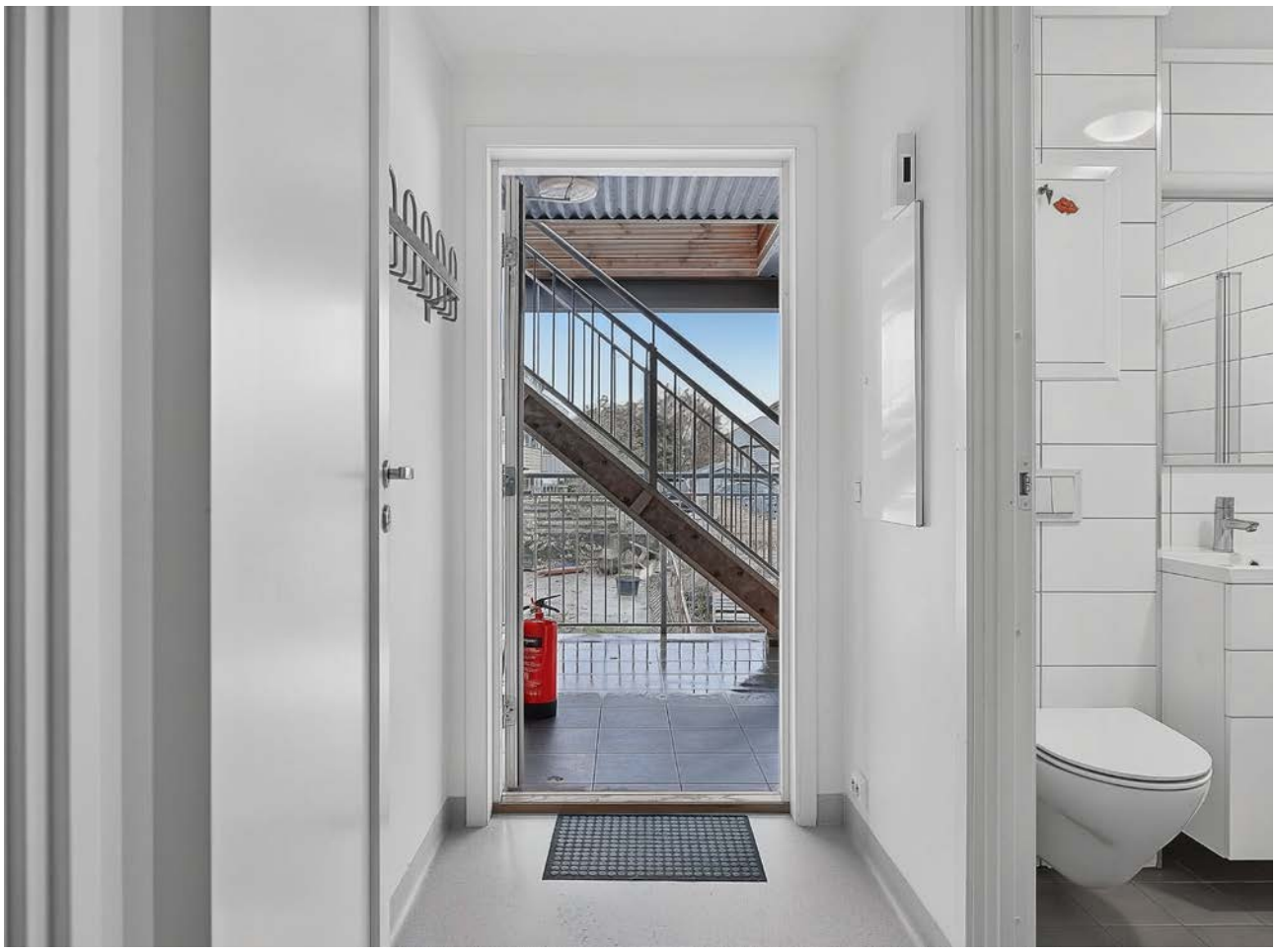
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 250 000,-
Fellesgjeld	Kr 834 000,-
Omkostninger	Kr 9 300,-
Totalpris	Kr 1 093 300,-
Fellesutgifter	Kr 7 938,-
BRA-i/BRA Total	28/31 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1948
Soverom	0
Etasje	2





Din megler



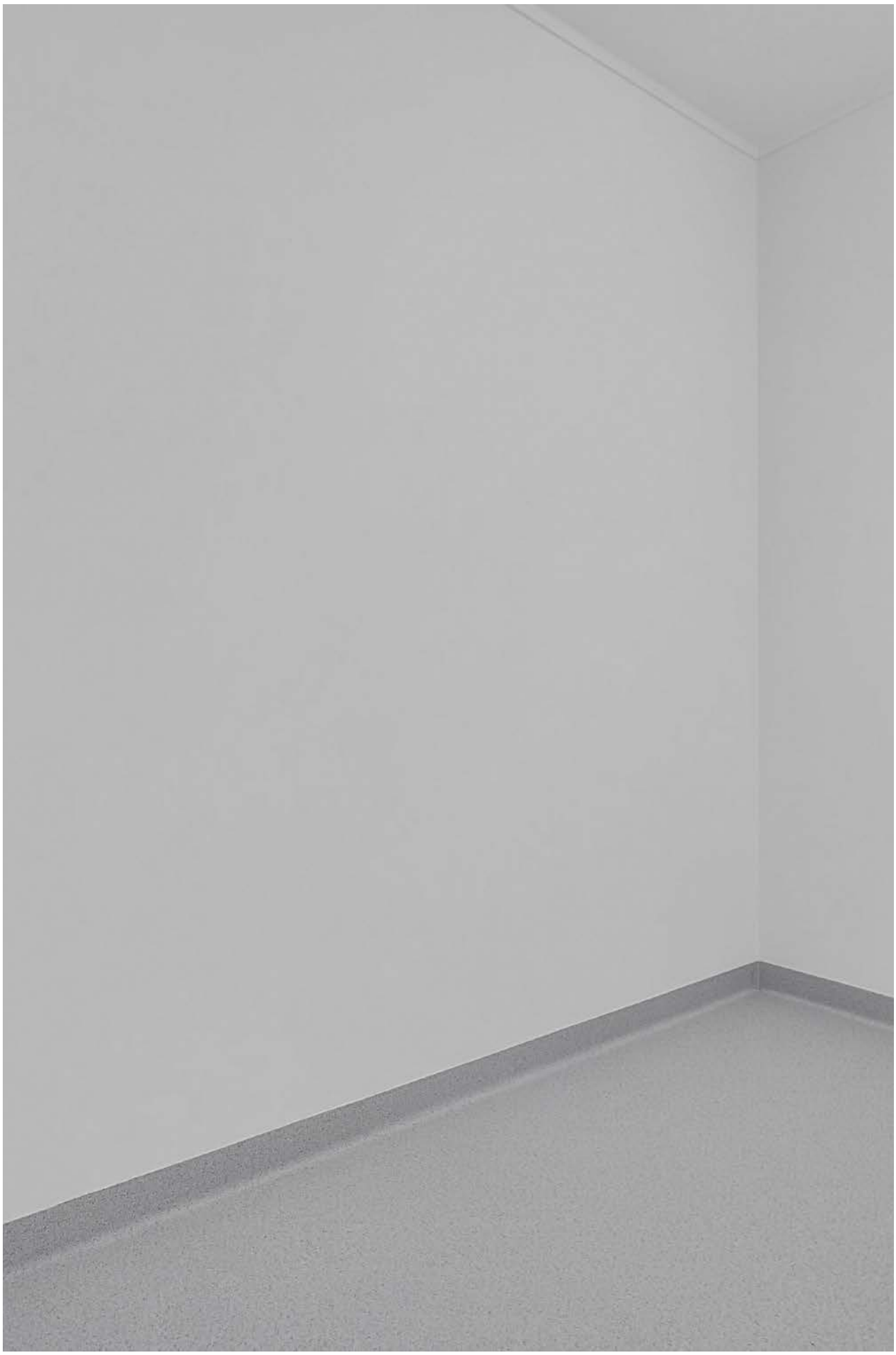
Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvik@notar.no
959 68 334







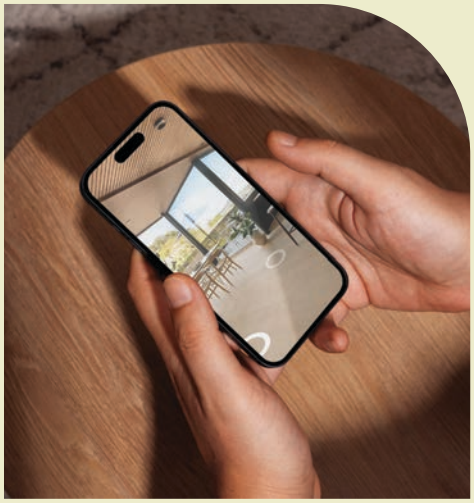
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

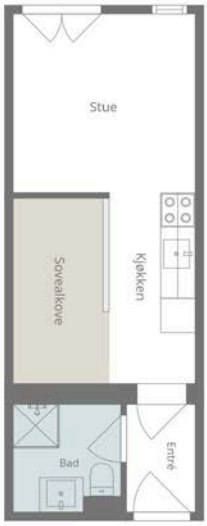
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Politimester Bendixens gate 4

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Velkommen til Politimester Bendixens gate 4

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Ludvik Dyrnes har gleden av å presentere Politimester Bendixens gate 4! Fin og lys studioleilighet beliggende i andre etasje. Leiligheten inneholder entré, bod, stue/kjøkken sovealkove og bad. Kort vei til Kristiansund sentrum, barnehager, skoler, flotte turområder og offentlig kommunikasjon. Flott felles takterrasse!

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt i Kristiansund.

Det er gangavstand til butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner.

Leiligheten inngår i Bendixensgate 4 Borettslag, i en bygning opprinnelig oppført i 1948 og ombygd til boligformål omkring 2018.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Politimester Bendixens gate 4

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0396/26

Selger
Kristiansund Kommune

Matrikkel
Gårdsnummer 6, bruksnummer 103, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 4 i Bendixensgate 4 Borettslag med orgnr.: 922237638 i Kristiansund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
C

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 166 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt tilhørende borettslaget.

Takst
Tilstandsrapport datert 28.10.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår
1948

Byggemåte
Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1948 og omfattende ombygd og modernisert omkring 2018. Bygningens fasader og vinduer fremstår visuelt i normalt vedlikeholdt stand. Leiligheten har vinduer og høye glassfelt med hvitmalte karmer og 3-lags isolerglass med argonfylling, merket Drutex og datert 27.10.2018. Entrédøren er en malt, slett dør med låsbeslag og dørlukker mot utvendig, overbygd felles svalgang, og den er opplyst å være brann- og lydklassifisert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er registrert begrenset fall på gulvet utenfor den nedsenkede dusjsonen. Det er ikke dokumentert at fallforholdene tilfredsstiller kravene som gjaldt ved utførelsen.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsanleggets utførelse eller luftmengder. Tilstrekkelig tilluft til leiligheten er ikke dokumentert.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget antas i hovedsak å være fra ombyggingen til boligformål omkring 2018. Anlegget har i hovedsak skjult ledningsføring.
Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet i bygningen opplyser om sikringsskap med

automatsikringer og samsvarserklæring fra ombyggingen.
Avvik: Tilsvarende dokumentasjon er ikke fremlagt for den aktuelle leiligheten.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om gjennomførte elektriske arbeider, kontrollhistorikk eller samsvarserklæringer for den aktuelle boenheten. Det elektriske anleggets tekniske tilstand er ikke kontrollert av elektrofagkyndig.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på elektriske installasjoner fra ombyggingen, herunder samsvarserklæringer og eventuell sluttkontroll.
Behovet for utvidet elkontroll vurderes på bakgrunn av eiers opplysninger, tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaringen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2018:
• Leiligheten fremstår med normal til god standard etter omfattende ombygging omkring 2018. Gulvene har belegg med oppbrett langs vegger. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018. Innvendige vegger har i hovedsak malte, slette plateoverflater. Himlinger har malte, slette overflater. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018. Leiligheten har malte, hvite innerdører med profilerte dørblad og tilhørende karmer og beslag. Dørene antas å være fra ombyggingen omkring 2018. Badet er opplyst etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og kjøleskap. Innredningen antas å være fra ombyggingen omkring 2018. Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av typen Roth Multipex, antatt installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Innvendige avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, installert i forbindelse med ombyggingen til boligformål omkring 2018. Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken. Varmepumpen antas installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2018:
• Ombygging fra næringsbygg til boligbygg med flere boenheter. Oppgradering av fasader, vinduer og tekniske installasjoner er omtalt i tidligere tilstandsrapport for bygningen. Leiligheten har vinduer og høye glassfelt med hvitmalte karmer og isolerglass. Vindusglassene er merket Drutex, datert 27.10.2018, og er utført med 3-lags isolerglass med argonfylling. Vinduene antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Leiligheten har malt, slett entrédør med låsbeslag og dørlukker. Døren vender mot utvendig, overbygd felles svalgang. Døren er opplyst å være brann- og lydklassifisert og antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til «Blandet; bolig mv.».

Følger reguleringsplan R-037 Hauan (plan-ID R-037), som er en reguleringsplan der formålet er angitt som «Blandet; bolig mv.».. 16.10.1957

Følger kommunedelplan Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, ikrafttredelse 26.08.2021. Eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til «Boligbebyggelse - nåværende».

Det er opplyst at det pågår planarbeid i området. PlanID og plannavn er K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, endring (se planbehandlinger 2024/5414), og status er planforslag. Det er også opplyst at det pågår prosess for mindre endring av kommunedelplan.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_205 Gjenreisningsbebyggelse og H570_1 NB! -område Kristiansund sentrum.

Oppvarming

Luft-til-luft-varmepumpe.

Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken.

Badet har elektriske varmekabler.

Parkeringsforhold

Parkering i gate etter Kristiansund Kommunes gjeldende bestemmelser.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 22.07.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.07.2019.

Radonmåling
Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ble ombygd til boligformål omkring 2018. Den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje, uten direkte kontakt med grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring. Det er ikke dokumentert radonmålinger i den aktuelle boenheten. Radonkonsentrasjonen er ukjent. Det anbefales å innhente eventuelle tidligere måleresultater fra borettslaget. Radonmåling kan gjennomføres dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger.

Innhold
BRA-i 28 kvm: Bad, entré, stue/kjøkken og sovealkove
BRA-e 3 kvm: Bod

Standard
Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter på over- og underskap, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og kjøleskap, samt ventilator over platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er opplyst etablert i 2018. Rommet har vegger med hvite keramiske fliser, flislagt gulv og malt, slett himling. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er innredet med servantinnredning med underskap, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur. Dusjsonen er nedsenket og har plastsluk. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg med oppbrett langs vegger.

Vegger: I hovedsak malte, slette plateoverflater.

Himling: Malte, slette overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av typen Roth Multipex. Fordelerskap er plassert på badet, med kursoversikt for kaldt- og varmtvann, fordelere med avstengningsmuligheter og synlige rørgjennomføringer.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør antas i hovedsak å være av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad via ventil i himling.
- Varmesentral: Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har i hovedsak skjult ledningsføring.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av

avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 28 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 28 m² Bad, entré, stue/kjøkken og sovealkove
BRA-e: 3 m² Bod

Økonomi

Prisantydning
Kr. 250 000,-

Felleskostnader
Kr. 7 938,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene dekker nedbetaling gjeld, vask av fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og drift av borettslaget.

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

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

Omkostninger
kr. 250 000,- (Prisantydning)
kr. 834 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 1 084 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
---
kr. 9 300,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 093 300,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dokumentnr: 904613 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato
03.11.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

If Skadeforsikring

Polisenummer
SP0002329591

Om borettslaget
Bendixensgate 4 Borettslag er et borettslag i Kristiansund med organisasjonsnummer 922 237 638.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste.

Borettslaget er tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Part. Obl. Nr.
4

Andel Fellesgjeld
Kr. 834 000,- pr. 16.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 39308551826, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16-10-2026: 4,67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 16-10-2026: kr 5148000
Andel av saldo: kr 834000
(siste termin 30-06-2059)
IN-Ordning: Ja
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 1 041,00 per måned for denne boligen

Andel Formue
Kr. 80 998,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sum driftsinntekter i 2023 var kr 489 704,- og sum driftsutgifter var kr 272 968,-. Årsresultatet i 2023 var kr 21 313,-.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Sikringsfond
Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS

Andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men dette borettslaget har forsikret seg mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring. Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen
1.desember for påfølgende år.

Forretningsfører
Kristiansund Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Referert i vedtektenes punkt med § 3:
Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
En andelseier kan bare eie en andel i borettslaget.
Fristen for å gjøre forkjøsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen kan skifte eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Vi henviser til vedlagte vedtekter.

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 213,-

Styregodkjennelse
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne i 1. etasje vasker inngangsparti og trappegang i 1.etasje annenhver uke. Beboerne i 2. etasje vasker trapp og trappegang i 2. etasje hver 4. uke. Det avtales mellom beboerne hvilken uke den enkelte vasker.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
09.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

Megler
Ludvik Strømskag Dyrnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: ludvik@notar.no

Ansvarlig megler
Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med .88% av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 12 375,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt

om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å

verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Politimester Bendixens gate 4

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Ferdigattest
Matrikkelrapport
Søknad og vedtak
Kartutsnitt, grunnkart, vegkart
Utsnitt av kommuneplan
Utsnitt av reguleringsplan
Tinglyste dokument
Årsmelding og årsregnskap
Husordensregler
Vedtekter
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 103

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1645 **Eiendomsverdi ref nr:** MP9825

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

ENERGIMERKE

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

NITO

Rapportansvarlig



Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal til god standard etter omfattende ombygging omkring 2018. Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater og innredninger, uten vesentlige synlige skader.
Badet har begrenset fall utenfor nedsenket dusjsone.
Dokumentasjon på membran og tettesjikt er ikke fremlagt.
Hulltaking mot våtrom er ikke utført grunnet manglende tilkomst.
Tekniske installasjoner antas i hovedsak å være fra ombyggingen. Ventilasjonsløsning, varmtvannsforsyning og enkelte tekniske forhold er ikke fullt ut avklart.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter. - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer og høye glassfelt med hvitmalte karmer og isolerglass. Vindusglassene er merket Drutex, datert 27.10.2018, og er utført med 3-lags isolerglass med argonfylling. Vinduene antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Leiligheten har malt, slett entrédør med låsbeslag og dørlukker. Døren vender mot utvendig, overbygd felles svalgang. Døren er opplyst å være brann- og lydklassifisert og antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har belegg med oppbrett langs vegger. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, riper og merker i gulvbelegget. Det er ikke observert synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt.
Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske. Normalt vedlikehold og eventuell lokal utbedring av overflater etter behov.
Innvendige vegger har i hovedsak malte, slette plateoverflater.
Himlinger har malte, slette overflater. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, mindre merker og overflateskader på vegger. Ingen synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold er i hovedsak kosmetiske. Lokal sparkling og overflatebehandling kan utføres ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige.
Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ble ombygd til boligformål omkring 2018. Den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje, uten direkte kontakt med grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.
Det er ikke dokumentert radonmålinger i den aktuelle boenheten. Radonkonsentrasjonen er ukjent. Det anbefales å innhente eventuelle tidligere måleresultater fra borettslaget. Radonmåling kan gjennomføres dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger.
Leiligheten har malte, hvite innerdører med profilerte dørblad og tilhørende karmer og beslag. Dørene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller avvik på dørene. Mindre bruksslitasje forekommer.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servantinnredning. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk plassert i dusjsonen.
Badet er etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019.
Det antas at krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble vurdert som del av byggesaken. Det er ikke fremlagt gjennomføringsplan eller kontrollerklæring som bekrefter om slik kontroll var pålagt og gjennomført.
Ferdigattesten dokumenterer at byggesaken er avsluttet, men bekrefter ikke alene våtrommets tekniske utførelse.
Badet har vegger med hvite keramiske fliser og malt, slett himling. Overflatene er fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert enkelte mindre merker og bruksslitasje på veggflisene. Ingen synlige sprekker, løse fliser eller vesentlige skader er registrert på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold vurderes som kosmetiske og har ingen påvist betydning for våtrommets funksjon. Normalt vedlikehold og rengjøring anbefales.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har mindre flisformat med sluk. Det er registrert noe begrenset fall på gulvet utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel er målt til ca. 30 mm. Gulvet er fra ombyggingen omkring 2018.
Badet har plastsluk plassert i nedsenket dusjsone. Membran og tettesjikt antas utført i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Ved kontroll av sluket ble membran observert under klemringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved den tilgjengelige delen av sluktilslutningen.
Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen. Det forutsettes at eventuelle krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble ivaretatt gjennom byggesaken. Dette er ikke særskilt dokumentert.
Membranens øvrige utførelse og tetthet i skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Badet har servantinnredning med underskap, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur. Sanitærutstyr og innredning antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonen antas å være etablert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige avvik ved avtrekksventilen. Luftmengder og ventilasjonsanleggets kapasitet er ikke målt eller dokumentert.
Det anbefales normalt vedlikehold og rengjøring av avtrekksventil. Ventilasjonsanleggets funksjon og luftmengder bør kontrolleres dersom det oppstår problemer med fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon.
Hulltaking for fuktundersøkelse i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Vegg mot våtrommet er tildekket av et større, fast plassert skap som hindrer nødvendig tilkomst for hulltaking. Undersøkelsen kunne derfor ikke gjennomføres uten flytting eller demontering av innredningen.
Tilliggende konstruksjon er ikke undersøkt ved hulltaking. Eventuelle skjulte fuktforhold er derfor ikke avklart.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Manglende hulltaking medfører usikkerhet om fukttilstanden i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre hulltaking dersom nødvendig tilkomst kan etableres. Det er ikke påvist konkrete forhold som tilsier umiddelbare utbedringstiltak.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og kjøleskap. Innredningen antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Ingen synlige vesentlige skader eller funksjonssvikt er registrert. Eventuell lekkasjesikring under kjøkkenbenk og komfyrvakt er ikke dokumentert kontrollert.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Det anbefales å kontrollere at lekkasjesikring og komfyrvakt er montert og fungerer tilfredsstillende.
Kjøkkenet har ventilator over platetopp. Avtrekksløsningens nærmere utførelse og kapasitet er ikke dokumentert. Det er ikke avklart om avtrekket føres til det fri eller er basert på resirkulering. Det anbefales å kontrollere avtrekksfunksjonen og avklare ventilasjonsløsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av typen Roth Multipex, antatt installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fordelerskap er plassert på badet, med kursoversikt for kaldt- og varmtvann. Skapet har fordelere med avstengningsmuligheter og synlige rørgjennomføringer.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige rør og koblinger. Fordelerskapet har synlig tetting rundt skapåpningen, men skapets drenering og lekkasjesikring er ikke dokumentert kontrollert. Kursoversikt foreligger, mens egenkontrollskjemaet ikke fremstår som utfylt eller signert.
Innvendige avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, installert i forbindelse med ombyggingen til boligformål omkring 2018. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene og er derfor kun begrenset kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller innvendig inspeksjon av rørsystemet.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene. Stakemuligheter og tilstanden på skjulte rørføringer er ikke dokumentert.
Det anbefales å avklare om avløpsanlegget har tilfredsstillende stakemuligheter. Skjulte rørføringer kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige på foreliggende grunnlag.
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad via ventil i himling. Det er ikke registrert eget ventilasjonsaggregat eller andre installasjoner som bekrefter balansert ventilasjon. Tilluftsløsning og ventilasjonsanleggets nærmere utførelse er ikke avklart.
Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken. Varmepumpen antas installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fabrikat, installasjonsdato og servicehistorikk er ikke dokumentert.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader på innedelen. Dokumentasjon på service og vedlikehold er ikke fremlagt.
Anleggets varmeeffekt og tekniske funksjon er ikke kontrollert.
Det anbefales regelmessig rengjøring og service i henhold til produsentens anvisninger. Manglende vedlikehold kan medføre redusert effekt og kortere levetid. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige ut fra synlige forhold.
Varmtvannsbereder er ikke lokalisert eller undersøkt ved befaringen. Det er usikkert hvor varmtvannsproduksjonen er plassert, og om leiligheten har egen bereder eller er tilknyttet et felles varmtvannsanlegg. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om sentral varmtvannsforsyning.
Varmtvannsanleggets plassering, alder, tekniske tilstand og lekkasjesikring er ikke kontrollert grunnet manglende kjennskap til installasjonens plassering.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om varmtvannsforsyningen og anleggets plassering. Eventuell bereder bør undersøkes med hensyn til alder, tilstand og lekkasjesikring.
Det elektriske anlegget antas i hovedsak å være fra ombyggingen til boligformål omkring 2018. Anlegget har i hovedsak skjult ledningsføring. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet i bygningen opplyser om sikringsskap med automatsikringer og samsvarserklæring fra ombyggingen. Tilsvarende dokumentasjon er ikke fremlagt for den aktuelle leiligheten.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om gjennomførte elektriske arbeider, kontrollhistorikk eller samsvarserklæringer for den aktuelle boenheten. Det elektriske anleggets tekniske tilstand er ikke kontrollert av elektrofagkyndig.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på elektriske installasjoner fra ombyggingen, herunder samsvarserklæringer og eventuell sluttkontroll. Behovet for utvidet elkontroll vurderes på bakgrunn av eiers opplysninger, tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaringen.
Leiligheten inngår i et boligbygg med flere boenheter, ombygd til boligformål omkring 2018. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om felles brannalarmanlegg med direkte tilkobling til brannvesenet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannalarmanleggets utførelse eller kontrollhistorikk for den aktuelle boenheten.
Det er ikke dokumentert vesentlige branntekniske avvik.
Brannalarmanleggets funksjon, eventuell tilkobling til fellesanlegg og tilgjengelig slokkeutstyr må bekreftes for den aktuelle leiligheten.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om brannalarmanleggets kontroll og vedlikehold. Det må bekreftes at leiligheten har forskriftsmessig brannvarsling og tilgjengelig slokkeutstyr.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

- Det foreligger ikke tegninger

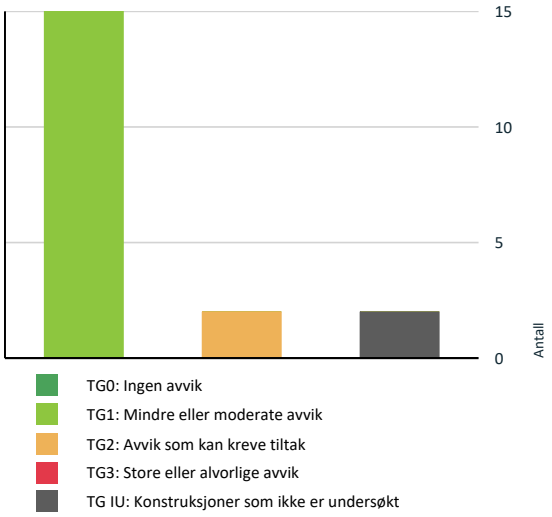
Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet at det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen til boligformål. Godkjente tegninger er ikke fremlagt for den aktuelle andelen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot godkjente tegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er ikke avklart.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



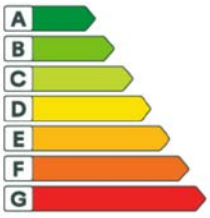
Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og gjennomgikk omfattende ombygging til boligformål omkring 2018. Det er i forbindelse med ombyggingen utført oppgraderinger av bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner. Det er ikke dokumentert at bygningen i sin helhet tilfredsstiller kravene i TEK17.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1948

Kommentar
Bygningen er opprinnelig fra 1948 og gjennomgikk omfattende ombygging og modernisering omkring 2018. Ferdigattest for ombyggingen er registrert 22.07.2019.

Anvendelse
Boligbygg med flere boenheter. Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ombygd fra næringsformål til boligformål omkring 2018/2019. Den aktuelle andelen benyttes som leilighet.

Standard
Leiligheten har normal til god standard, med innredninger og overflater som i hovedsak fremstår fra ombyggingen omkring 2018. Innvendig er det malte vegg- og himlingsflater, gulvbelegg og kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Leiligheten har en funksjonell planløsning med åpen kjøkken-/stueløsning og sovealkove.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med bruksslitasje på enkelte overflater. Det er registrert noe slitasje og merker på gulv og veggflater. Det er ikke observert åpenbare større vedlikeholdsmangler på de viste innvendige overflatene. Bygningens fasader og vinduer fremstår visuelt i normalt vedlikeholdt stand.
Samlet vurderes leiligheten å ha normal til god standard og normalt vedlikeholdsbehov, med behov for enkelte kosmetiske utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ombygging fra næringsbygg til boligbygg med flere boenheter. Oppgradering av fasader, vinduer og tekniske installasjoner er omtalt i tidligere tilstandsrapport for bygningen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer og høye glassfelt med hvitmalte karmer og isolerglass. Vindusglassene er merket Drutex, datert 27.10.2018, og er utført med 3-lags isolerglass med argonfylling. Vinduene antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt, slett entrédør med låsbeslag og dørlukker. Døren vender mot utvendig, overbygd felles svalgang. Døren er opplyst å være brann- og lydklassifisert og antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har belegg med oppbrett langs vegger. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, riper og merker i gulvbelegget. Det er ikke observert synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt. Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske. Normalt vedlikehold og eventuell lokal utbedring av overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har i hovedsak malte, slette plateoverflater. Himlinger har malte, slette overflater. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, mindre merker og overflateskader på vegger. Ingen synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold er i hovedsak kosmetiske. Lokal sparkling og overflatebehandling kan utføres ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ble ombygd til boligformål omkring 2018. Den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje, uten direkte kontakt med grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.
Det er ikke dokumentert radonmålinger i den aktuelle boenheten. Radonkonsentrasjonen er ukjent. Det anbefales å innhente eventuelle tidligere måleresultater fra borettslaget. Radonmåling kan gjennomføres dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte, hvite innerdører med profilerte dørblad og tilhørende karmer og beslag. Dørene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller avvik på dørene. Mindre bruksslitasje forekommer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servantinnredning. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk plassert i dusjsonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019.
Det antas at krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble vurdert som del av byggesaken. Det er ikke fremlagt gjennomføringsplan eller kontrollerklæring som bekrefter om slik kontroll var pålagt og gjennomført.
Ferdigattesten dokumenterer at byggesaken er avsluttet, men bekrefter ikke alene våtrommets tekniske utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med hvite keramiske fliser og malt, slett himling. Overflatene er fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert enkelte mindre merker og bruksslitasje på veggflisene. Ingen synlige sprekker, løse fliser eller vesentlige skader er registrert på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold vurderes som kosmetiske og har ingen påvist betydning for våtrommets funksjon. Normalt vedlikehold og rengjøring anbefales.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har mindre flisformat med sluk. Det er registrert noe begrenset fall på gulvet utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel er målt til ca. 30 mm. Gulvet er fra ombyggingen omkring 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset fall på gulvet utenfor den nedsenkede dusjsonen. Det er ikke dokumentert at fallforholdene tilfredsstiller kravene som gjaldt ved utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall kan medføre at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes effektivt til sluk. Den nedsenkede dusjsonen og høydeforskjellen på ca. 30 mm bidrar til å redusere risikoen for vannoverløp ved normal dusjbruk. Det anbefales å begrense vannbelastningen utenfor dusjsonen. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert i nedsenket dusjsone. Membran og tettesjikt antas utført i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Ved kontroll av sluket ble membran observert under klemringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved den tilgjengelige delen av sluktilslutningen.
Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen. Det forutsettes at eventuelle krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble ivaretatt gjennom byggesaken. Dette er ikke særskilt dokumentert.
Membranens øvrige utførelse og tetthet i skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med underskap, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur. Sanitærutstyr og innredning antas å være fra ombyggingen omkring 2018.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonen antas å være etablert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige avvik ved avtrekksventilen. Luftmengder og ventilasjonsanleggets kapasitet er ikke målt eller dokumentert.
Det anbefales normalt vedlikehold og rengjøring av avtrekksventil. Ventilasjonsanleggets funksjon og luftmengder bør kontrolleres dersom det oppstår problemer med fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Hulltaking for fuktundersøkelse i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Vegg mot våtrommet er tildekket av et større, fast plassert skap som hindrer nødvendig tilkomst for hulltaking. Undersøkelsen kunne derfor ikke gjennomføres uten flytting eller demontering av innredningen. Tilliggende konstruksjon er ikke undersøkt ved hulltaking. Eventuelle skjulte fuktforhold er derfor ikke avklart.
Manglende hulltaking medfører usikkerhet om fukttilstanden i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre hulltaking dersom nødvendig tilkomst kan etableres. Det er ikke påvist konkrete forhold som tilsier umiddelbare utbedringstiltak.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og kjøleskap. Innredningen antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Ingen synlige vesentlige skader eller funksjonssvikt er registrert. Eventuell lekkasjesikring under kjøkkenbenk og komfyrvakt er ikke dokumentert kontrollert.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Det anbefales å kontrollere at lekkasjesikring og komfyrvakt er montert og fungerer tilfredsstillende.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over platetopp. Avtrekksløsningens nærmere utførelse og kapasitet er ikke dokumentert. Det er ikke avklart om avtrekket føres til det fri eller er basert på resirkulering.
Det anbefales å kontrollere avtrekksfunksjonen og avklare ventilasjonsløsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av typen Roth Multipex, antatt installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fordelerskap er plassert på badet, med kursoversikt for kaldt- og varmtvann. Skapet har fordelere med avstengningsmuligheter og synlige rørgjennomføringer.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige rør og koblinger. Fordelerskapet har synlig tetting rundt skapåpningen, men skapets drenering og lekkasjesikring er ikke dokumentert kontrollert. Kursoversikt foreligger, mens egenkontrollskjemaet ikke fremstår som utfylt eller signert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, installert i forbindelse med ombyggingen til boligformål omkring 2018.
Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene og er derfor kun begrenset kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller innvendig inspeksjon av rørsystemet.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene. Stakemuligheter og tilstanden på skjulte rørføringer er ikke dokumentert.
Det anbefales å avklare om avløpsanlegget har tilfredsstillende stakemuligheter. Skjulte rørføringer kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige på foreliggende grunnlag.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad via ventil i himling. Det er ikke registrert eget ventilasjonsaggregat eller andre installasjoner som bekrefter balansert ventilasjon. Tilluftsløsning og ventilasjonsanleggets nærmere utførelse er ikke avklart.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsanleggets utførelse eller luftmengder. Tilstrekkelig tilluft til leiligheten er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avklare hvordan tilluft tilføres leiligheten, samt kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. Mangelfull luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt fuktbelastning.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken. Varmepumpen antas installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fabrikat, installasjonsdato og servicehistorikk er ikke dokumentert.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader på innedelen. Dokumentasjon på service og vedlikehold er ikke fremlagt. Anleggets varmeeffekt og tekniske funksjon er ikke kontrollert.
Det anbefales regelmessig rengjøring og service i henhold til produsentens anvisninger. Manglende vedlikehold kan medføre redusert effekt og kortere levetid. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige ut fra synlige forhold.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er ikke lokalisert eller undersøkt ved befaringen. Det er usikkert hvor varmtvannsproduksjonen er plassert, og om leiligheten har egen bereder eller er tilknyttet et felles varmtvannsanlegg. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om sentral varmtvannsforsyning.
Varmtvannsanleggets plassering, alder, tekniske tilstand og lekkasjesikring er ikke kontrollert grunnet manglende kjennskap til installasjonens plassering.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om varmtvannsforsyningen og anleggets plassering. Eventuell bereder bør undersøkes med hensyn til alder, tilstand og lekkasjesikring.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget antas i hovedsak å være fra ombyggingen til boligformål omkring 2018. Anlegget har i hovedsak skjult ledningsføring.
Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet i bygningen opplyser om sikringsskap med automatsikringer og samsvarserklæring fra ombyggingen. Tilsvarende dokumentasjon er ikke fremlagt for den aktuelle leiligheten.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om gjennomførte elektriske arbeider, kontrollhistorikk eller samsvarserklæringer for den aktuelle boenheten. Det elektriske anleggets tekniske tilstand er ikke kontrollert av elektrofagkyndig.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på elektriske installasjoner fra ombyggingen, herunder samsvarserklæringer og eventuell sluttkontroll.
Behovet for utvidet elkontroll vurderes på bakgrunn av eiers opplysninger, tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaringen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten inngår i et boligbygg med flere boenheter, ombygd til boligformål omkring 2018. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om felles brannalarmanlegg med direkte tilkobling til brannvesenet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannalarmanleggets utførelse eller kontrollhistorikk for den aktuelle boenheten.
Det er ikke dokumentert vesentlige branntekniske avvik.
Brannalarmanleggets funksjon, eventuell tilkobling til fellesanlegg og tilgjengelig slokkeutstyr må bekreftes for den aktuelle leiligheten.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om brannalarmanleggets kontroll og vedlikehold. Det må bekreftes at leiligheten har forskriftsmessig brannvarsling og tilgjengelig slokkeutstyr.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

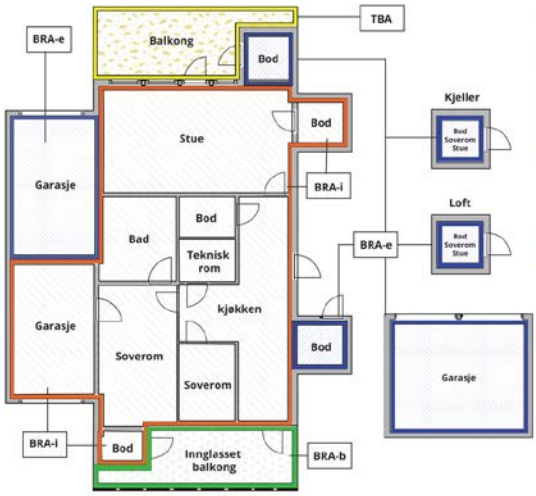
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	28	3		31	
SUM	**28**	**3**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, sovealkove	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet at det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen til boligformål. Godkjente tegninger er ikke fremlagt for den aktuelle andelen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot godkjente tegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er ikke avklart.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	103		0	166.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Politimester Bendixens gate 4

Hjemmelshaver
Bendixensgate 4 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG	922237638	H0202		Kristiansund Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Kommentar
Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Kristiansund, i et etablert bolig- og sentrumsområde på Nordlandet. Gangavstand til butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner. Leiligheten inngår i Bendixensgate 4 Borettslag, i en bygning opprinnelig oppført i 1948 og ombygd til boligformål omkring 2018.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei/gate.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-037 Hauan, vedtatt 16.10.1957, med reguleringsformål blandet bebyggelse, herunder boliger. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Kristiansund sentrum, vedtatt 26.08.2021, med arealformål eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssonene H570_205 Gjenreisningsbebyggelse og H570_1 NB!-område Kristiansund sentrum, med bestemmelser knyttet til bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende borettslaget, med et matrikkelført areal på 166,1 m². Tomten er i hovedsak bebygd og har ikke opparbeidet uteoppholdsareal av betydning.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er organisert som borettslagsandel nr. 4 i Bendixensgate 4 Borettslag, organisasjonsnummer 922 237 638. Borettslaget er hjemmelshaver til eiendommen, gnr. 6, bnr. 103 i Kristiansund kommune.
Bygningen ble opprinnelig tatt i bruk i 1948 og gjennomgikk ombygging omkring 2018. Det er registrert ferdigattest for ombyggingen datert 22.07.2019.
Eventuelle tinglyste heftelser, vedtekter, bruksretter og øvrige forhold knyttet til andelen må kontrolleres mot grunnboksopplysninger og borettslagets dokumentasjon.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

VEDTEKTER

for

Bendixensgate 4 Borettslag, org. nr. 922 237 638

tilknyttet

AL Kristiansund Boligbyggelag, org. nr. 948 394 928

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.02.2019, og sist endret på generalforsamling 17.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bendixensgate 4 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 Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Kristiansund Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

(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 juridiske personer o.a. i samsvar med § 4-3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 4-2.

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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(7) 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) Felles rør, 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 dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) 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. Borettslaget 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 forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for

beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-3 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.

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 avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på en annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.

(5) Styre skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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 eller tenkt 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
To styremedlemmer 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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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.

ORDENSREGLER
FOR
BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG

Revidert 16.03.2026

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 2300-0700.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesarealer.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det betyr at anlegget er innstilt på å levere riktig mengde friskluft på oppholdsrom, samt trekke ut brukt og fuktig luft på baderom, wc, vaskerom. Friskluft- og avtrekksventiler skal ikke justeres eller tildekkes av beboerne. Ventilasjonsanlegget skal ikke slåes av eller kobles ut av andelseier. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseieren skal sette seg godt inn i bruksanvisningen for anlegget, for å kunne stille anlegget til sommer- og vinterdrift, samt tolke feilmeldinger i displayet. Ved eventuell feilmelding som ikke lar seg justere, skal borettslaget kontaktes omgående. Filterskifting gjøres årlig av borettslaget.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Vasking av felles inngangsparti

Beboerne i 1. etasje vasker inngangsparti og trappegang i 1.etasje annenhver uke. Beboerne i 2. etasje vasker trapp og trappegang i 2. etasje hver 4. uke. Det avtales mellom beboerne hvilken uke den enkelte vasker.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Disse ordensreglene er satt opp i forbindelse med stiftingen av borettslaget og gjelder fram til styret i ordinær drift eventuelt gjør endringer.

Årsmelding og årsregnskap 2025

Innkalling til generalforsamling

Bendixensgate 4 Borettslag



Generalforsamling 2026

Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2025

i Bendixensgate 4 Borettslag

- TID: Mandag 13.04.2026, kl. 17:00
- STED: KBBL, Langveien 16

Innkallingen ligger også på MinSide under dokumenter.

Saksliste i henhold til vedtektene:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av årsresultat

Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Årsregnskap for 2025 anbefales godkjent og resultat overføres til annen egenkapital.

4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på generalforsamlingen.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr. 15.000,-.

Styremedlemmer kr. 1.000,-.

Forslag til vedtak: Forslagsstiller: Honorar for vanlige styremedlemmer økes fra 1000

kroner til 2500 for 2025-2026 årsmøteperioden, tatt i betraktning arbeidsmengde for vanlige styremedlemmer. Dette gjelder ikke styreleder.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til honorar for styremedlemmer er kr. 2.000,-

5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Øisten Olsen er på valg i år.

Det skal velges styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Morten Svindland er ikke på valg i år.

Styremedlem, Ingunn Pauline Strøm Oterhals er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av utsending til KBBLs generalforsamling 2026

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære generalforsamling i KBBL. De valgte delegater må være innmeldt som medlem i KBBL senest den 31.12.2025 for å kunne stemme i generalforsamlingen.

Det velges to delegerte med like mange varamedlemmer.

5.5 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2026

Det er mulig å velge Anita Larsen fra KBBL til å møte som fullmektig for boligselskapet.

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære årsmøte i Sameiet KBBL Servicesentral.

Det skal velges en delegat og en vara.

5.6 Evt. valg av valgkomite

Valgkomiteèn har bestått av sittende styre.

Kristiansund, 27.03.2026

Bendixensgate 4 Borettslag

Styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, leietaker, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding 2025 for Bendixensgate 4 Borettslag

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Øisten Olsen
Styremedlem, Morten Svindland
Styremedlem, Ingunn Pauline Strøm Oterhals
1. Varamedlem, Heidi Sæther
2. Varamedlem, Inger Øksenvåg

Styremedlemmer velges for to år i gangen, mens varamedlemmer velges for ett år.

De som er på valg i år er:

Styreleder, Øisten Olsen

Styremedlem, Ingunn Pauline Strøm Oterhals

Varamedlemmer

Virksomhetens art

Selskapet er et tilknyttet borettslag med org.nr. 922237638 beliggende i Kristiansund kommune.

Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar. Eiendommene er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring NUF.

Dersom boligselskapet har faste ansatte må det tegnes yrkesskadeforsikring i tillegg.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 12.000,-.

Borettslagenes Sikringsordning AS

Boligselskapet er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring, mot tap i forbindelse med ubetalte felleskostnader.

Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen 1.desember for påfølgende år. Dette gjør at det er trygt å kjøpe bolig i borettslaget og at man ikke trenger å bekymre seg for å måtte betale "naboens gjeld".

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brøyting med UTV - Brann kontroll/HMS/Internkontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

Tjenester kan også bestilles av beboere til private oppdrag tilknyttet boligen såfremt de har kapasitet.

Vedlikeholdsplanlegging

Styret i boligselskapet er ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, og det anbefales å ha en langsiktig plan på utføring av vedlikeholdsarbeid. Avtale om vedlikeholdsplan gir 5% reduksjon på forsikringspremien i IF som gjelder bygningsmasse.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling om utarbeidelse av vedlikeholdsplan, som revideres hvert 2. evt 3. år. KBBL VLP (vedlikeholdsplan) er et nettbasert system som hjelper styrene å få oversikt over bygningsmassens tilstand. Her beskrives når tiltakene bør utføres med estimert kostnad, 10 år frem i tid. Noe som gjør det enklere for styret å planlegge økonomien i boligselskapet.

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

Internkontroll/HMS

Internkontrollforskriften gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi.

For å oppfylle forskriften må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, jevnlige vernerunder og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene i boligene.

Boligselskapet har inngått avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Eventuelle avvik i HMS systemet følges opp av styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet har inngått en standard forretningsføreravtale hvor følgende inngår: styreportal med mange funksjonaliteter, app for beboerne, innkreving av felleskostnader, inkasso, betaling av faktura, informasjon til megler vedr. kjøp/salg av andeler, utarbeidelse av budsjett, innkalling og deltagelse på GF, møter og rådgiving til styre og beboere, 3. partsopplysninger til andelseierne, oppdatering til Brønnøysundregistrene, teknisk oppfølging av skader, digitale kurs osv. Forretningsfører har også fremforhandlet gunstige avtaler med andre leverandører til boligselskapet som bank, revisjon, forsikring, sikringsordning mot tap av felleskostnader, vaktmestertjenester mm.

Man kan kommunisere med styret enten i Meldinger på Min Side eller til boligselskapets egen e-post i styreportalen:

bendixensgate4@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

Bankforbindelse/rentebetingelser

Boligselskapets bankforbindelse er Sparebank 1 Nordmøre. KBBL innhenter med jevne mellomrom tilbud på banktjenester for boligselskapene de har under forvaltning.

KBBL's store portefølje gjør at vi får gode betingelser - både på lånerente, innskuddsrente og bankgebyrer.

Det er kun 0,80 forskjell på lånerente og innskuddsrente.

Lånerente pr. 31.12.25 var 4,49%, og innskuddsrente på 3,69%.

Borettslaget har ett lån i Sparebank 1 Nordmøre.

Laget har avtale om IN og IN lån. Det kan være renteforskjell mellom stipulert rente og reell rente. Dette blir avregnet hvert halvår. De som ønsker å betale inn på IN lån, enten hele eller deler av det, kan gjøre dette ved hovedforfall den 30.06 og 31.12.

Borettslagets IN lån er avdragsfritt frem til 2029.

Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 3 styremøter (noe telefonisk og epostkontakt underveis)

- Styreleder har deltatt i HMS revisjon med KBBL Teknisk

- Kjøpt inn, og installert, nytt smartlåssystem til hovedinngangsdør

Med hilsen fra styret i

Bendixensgate 4 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	538 767	543 851	519 294	524 919
Sum driftsinntekter		**538 767**	**543 851**	**519 294**	**524 919**
Utgifter					
Personalkostnader	4	2 397	987	3 102	2 397
Styregodtgjørelser	5	17 000	7 000	17 000	17 000
Revisjonshonorar	6	6 238	5 875	6 228	6 600
Forretningsførerhonorar		60 048	57 738	60 072	62 460
Kontingent boligbyggelaget		1 800	1 800	1 800	1 800
Vedlikehold	7	42 000	57 600	42 000	48 000
Forsikring		19 286	17 567	19 202	20 106
Energi, strøm		17 325	21 567	23 961	22 220
Drifts- og serviceavtaler	8	31 599	28 331	14 245	15 635
Andre driftskostnader	9	16 162	16 898	20 000	20 761
Kommunale avgifter	10	102 149	79 730	82 852	103 652
Sum driftsutgifter		**316 003**	**295 093**	**290 462**	**320 631**
Res. før finansielle poster		**222 765**	**248 758**	**228 832**	**204 288**
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		21 790	20 281	14 060	15 180
Renteutgifter	17	251 271	257 076	231 798	218 919
Sum finansielle inn-/utbet.		**-229 481**	**-236 795**	**-217 738**	**-203 739**
Årsresultat		**-6 717**	**11 963**	**11 094**	**549**

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	1 100 000	1 100 000
Bygninger	12	7 480 000	7 480 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		900	900
Sum anleggsmidler		**8 580 900**	**8 580 900**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-5 250	884
Andre fordringer		22 834	21 537
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	13	498 253	452 093
Sum omløpsmidler		**515 836**	**474 514**
SUM EIENDELER		**9 096 736**	**9 055 414**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		137 532	144 248
Sum egenkapital		**197 532**	**204 248**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	14	288 090	246 090
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	5 148 000	5 148 000
Borettsinnskudd	15	3 432 000	3 432 000
Sum langsiktig gjeld		**8 868 090**	**8 826 090**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18	18
Leverandørgjeld		29 830	23 650
Annen kortsiktig gjeld		1 267	1 409
Sum kortsiktig gjeld		**31 115**	**25 076**
Sum gjeld		**8 899 205**	**8 851 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 096 736**	**9 055 414**
Pantestillelser	16	8 580 000	8 580 000

Kristiansund N 31.12.25
AL Kristiansund BBL

Sted:_____, dato:_____

_____	_____	_____
Øisten Olsen	Morten Svindland	Ingunn Pauline Strøm Oterhals
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Selskapet er et borettslag beliggende i Kristiansund kommune.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.
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.
Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av borettslagets gjeld (IN). Dette behandles regnskapsmessig etter gjeldsmetoden. Dette medfører at innbetalt IN føres som langsiktig gjeld til andelseieren. Reduksjon av gjelden inntektsføres i takt med at lånet nedbetales, og øker derved egenkapitalen. Andelseieren gis panterett for IN-innbetalingen ved inntreden i långivers tinglyste panterett for lånet. Panteretten nedkvitteres i takt med lånet forøvrig.

Boligselskapet bygninger er bokført til anskaffelseskost.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	**449 438**	**379 875**	**449 438**
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	-6 717	11 963	11 094
Avsatt vedlikeholdsfond	42 000	57 600	0
B. Årets endring disponible midler:	**35 283**	**69 563**	**11 094**
C. Disponible midler pr. 31.12	**484 721**	**449 438**	**449 438**
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	288 090	246 090	0
Fritt disponibelt:	196 632	203 348	0
Omløpsmidler 31.12	515 836	474 514	474 514
Kortsiktig gjeld 31.12	-31 115	-25 076	-25 076
Disponible midler 31.12	**484 721**	**449 438**	**449 438**

I budsjett 2026 er det budsjettert med en økning i disponible midler på kr 549,-

Note 2 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:
Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 3 - Innkrevde felleskostnader og andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Innbetalte felleskostnader	287 496	287 424	287 496	306 000
3650 Renter IN-lån	251 271	256 427	231 798	218 919
Sum	**-538 767**	**-543 851**	**-519 294**	**-524 919**

Note 4 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	987
Sum	**2 397**	**987**

Note 5 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	17 000	7 000
Sum	**17 000**	**7 000**

Note 6 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	6 238	5 875

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6645 Vedlikeholdsavsetning	42 000	57 600
Sum	**42 000**	**57 600**

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Kostnader Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
6761 VVS	3 690	2 330
6764 HMS-tjenester	12 088	11 961
6765 Vaktmestertjenester	2 015	4 400
6769 Brannteknisk anlegg, kontroll og drift	13 806	9 640
Sum	**31 599**	**28 331**

Note 9 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6550 Driftsmaterialer	250	0
6551 Driftskostnader bygg	8 447	9 316
6552 Driftskostnader VVS	0	1 890
6553 Driftskostnader Elektro	0	337
6559 Andre driftskostnader	1 068	406
6715 Sekretærarbeider ol	3 579	3 554
6825 Kopiering	0	281
6900 Telekommunikasjon	783	259
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	2 035	855
Sum	**16 162**	**16 898**

Note 10 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	54 313	64 262
7761 Eiendomsskatt	19 467	15 468
7762 ReMidt - renovasjon	28 369	0
Sum	**102 149**	**79 730**

Note 11 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	2019	1 100 000
Bokført verdi pr. 31.12.		**1 100 000**

Note 12 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	2019	7 480 000
Bokført verdi pr. 31.12.		**7 480 000**

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Note 13 - Bankinnskudd

	2025	2024
Bundne bankinnskudd :		

Note 14 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2025
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	**246 090**
+ årets avsetning	42 000
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	**288 090**

Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2250 Borettsinnskudd	3 432 000
Sum	**3 432 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantstillelser

	2025
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	8 580 000
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	8 580 000

Note 17 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Nordmøre**
Lånenummer:	**39308551826**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.491 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	5 148 000
Lånesaldo 01.01:	5 148 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**5 148 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308551826	1	954 000	954 000
	1	894 000	894 000
	1	858 000	858 000
	2	834 000	1 668 000
	1	774 000	774 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 39308551826 har første avdrag 30.12.2029 med kr 41 431	1	954 000	1 280
	1	894 000	1 199
	1	858 000	1 151
	2	834 000	1 119
	1	774 000	1 038

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bendixensgate 4 Borettslag

Styreleder	Øisten Olsen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Ingunn Pauline Strøm Oterhals (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Morten Svindland (sign.)	16.03.2026

BDO AS
Storgata 19
6509 Kristiansund

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Toril Ulfsnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3PBW1-BLP1G-QEE7N-DEMTS-QZ2WY-WHYKX

PENNEO

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

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

Toril Ulfsnes
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-403756
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-18 15:10:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3PBW1-BLP1G-QEE7N-DEMTS-QZZWY-WHYKX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på

borettslovens § 7-3. Fullmektig. Rådgivar, som lyder som følger:

(1) Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der flere eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

FULLMAKT

NAVN : _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på
ordinær generalforsamling i Bendixensgate 4 Borettslag for regnskapsåret 2025.

Navn: _____

Adresse : _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur : _____

Hva kan jeg som beboer bruke Min Side og appen til?

Alle som bor i et boligselskap som er forvaltet av KBBL kan opprette en bruker på Min Side. Her får du oversikt over ditt forhold til boligselskapet. På Min Side og i appen får du oversikt over felleskostnadene, og du kan se om noe står ubetalt. Under overskriften «Min bolig» får du som beboer informasjon om boligselskapet du bor i, oppslag og dokumenter, samt kontaktinformasjon til styret. Du finner også innkalling til generalforsamling og protokoll, samt tredjepartsopplysningsoppgave under dokumenter. Dokumenter finner du her:

På Min Side:



På KBBL App:



Inne på Min Side og appen KBBL er ditt medlemsbevis. Her kan du se medlemsfordelene dine, og det er enkelt å utbetale og se alle bonustransaksjonene dine.
Som medlem kan du se din ansiennitet – når ble du egentlig medlem i KBBL? Via appen kommer du også til innhold som finnes i Portalen. Det gjør det enklere for deg som er styremedlem.

Du kan kjøpe gavemedlemskap direkte i appen. Du kan også enkelt følge med på gavemedlemskapet og endre betalingsinformasjon.

Overføring av medlemskap kan du også gjøre i appen.

BBLiD – Hvordan registrerer jeg bruker?

For å kunne benytte Min Side og appen må du ha en registret bruker – BBLiD.
Slik lager du en BBLiD:
1: Gå til Min Side på www.kbbl.no
2: Trykk på «registrer bruker» på innloggingssiden
3: Legg inn din e-postadresse eller mobilnr og opprett passord.
4: Klikk på «registrer bruker»
5: Du får nå tilsendt en kode på fire siffer som du så taster inn.

Du kan også bruke Vipps for innlogging på Min Side.

KBBL-appen kan både oppdateres og lastes ned i App Store og Google Play.

FORKJØPSRETTEN er din viktigste medlemsfordel!

Når du skal kjøpe din neste KBBL-bolig kan du benytte ansienniteten din for å gjøre forkjøp. Det betyr at du kan kjøpe en bolig til den prisen selgeren har akseptert, uten at du trenger å være med i budrunden. Kort fortalt gir forkjøpsretten deg muligheten til å komme først i køen.



KBBL
SETTER SPOR

LES MER OM FORKJØPSRETT PÅ **WWW.KBBL.NO**

Bygg

Utvalgskriterier for rapporten

Bestående bygg:	Ja	Utgåtte bygg:	Nei		
Bygninger:	Ja	Bygningsendringer:	Ja	Fredede bygninger:	Alle
Bygningsnr:		Løpenr:			
Bygningstyper:					

Adresse

Adressekode:		Adressenavn:		Nr:	Bokstav:	Uten bokstav:	Alle
Bruksenhetsnr:		Tilleggsnavn:					

Matrikkelenhet

Gnr: 6 Bnr: 103 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer:	Ja	Bruksenheter:	Ja	Tiltakshavere:	Ja
Kontaktpersoner:	Ja	Hjemmelshavere:	Ja	Kulturminner:	Ja

71
notar.no

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 606 001			Tatt i bruk	159 Annen bygning for	Bolig	6	296	0	296	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					15.06.1948		6998907,02	435937,19	165

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	4	151.0	0.0	151.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	145.0	0.0	145.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0102	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0201	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0202	Bolig	28	1	Kjøkken	1	0	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0203	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		922237638	BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG		c/o KBBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 606 001	**1**	Ombyggi	Ferdigattest	159 Annen bygning for	Bolig	6	0	0	0	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	13.07.2016	29.11.2016	06.05.2019	22.07.2019			6998907,02	435937,19	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0102	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0201	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0202	Bolig	28	1	Kjøkken	1	0	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0203	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	8100 Politimester Bendixens gate 4	1505 - 6/103

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		922237638	BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG		c/o KBBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

JAKOBSEN IMPORT OG SERVICE AS

Konsul Johnsens gate 23
6508 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Henrik Benjaminsen	BYGG-19/00105 oppgis ved alle henvendelser		22.07.2019

Politimester Bendixens gate 4, vedtak søknad om ferdigattest for omdisponering fra næringsbygg til hybelbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 103 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JAKOBSEN IMPORT OG SERVICE AS
Tiltakshaver:	P. BENDIXENSGATE 4 AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring fra næringsbygg til hybelbygg i Politimester Bendixens gate 4.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 13.07.2016 med vedtaksnummer 2016/338. Søknad om ferdigattest er mottatt den 27.06.2019 og komplett den 18.07.2019.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. *(FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).*

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

www.kristiansund.no

Dokumentnr.: BYGG-19/00105-4

Kristiansund kommune	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-19/00105	22.07.2019

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Bjørn H. Benjaminsen
Avdelingsleder byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: P. BENDIXENSGATE 4 AS

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyr for ferdigattest faktureres med kr. 1.550,-. Faktura ettersendes.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:
Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:
Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside https://www.sivilombudsmannen.no/.

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og byggesak nr. 2016/338

TEGNEASSISTENTEN AS
Terrasseveien 16B
6516 KRISTIANSUND N

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2015/36042-5	Per Gunnar Aasprong	13.07.2016

POLITIMESTER BENDIXENS GATE 4 - RAMMETILLATELSE FOR OMDISPONERING FRA NÆRINGSBYGG TIL HYBELBYGG.

TILTAKSHAVER: P. BENDIXENS GATE 4 AS C/O KBBL AL

ANSVARLIG SØKER: TEGNEASSISTENTEN AS

SAKSOPPLYSNINGER
Søknad mottatt 17.12.2015 om rammetillatelse til tiltak for omdisponering av næringsbygg til hybelbygg. Vedlagt til søknaden følger tegninger, snitt, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, søknad om ansvarsrett samt gjennomføringsplan.

Sum beregnet bruksareal (BRA)	Eksisterende: 191m2

Søknaden omfatter
Dagens forretningsbygg skal ombygges til boligformål ved at dagens bygningskropp gjennom en totalentreprise renoveres opp til dagens standard til hybelbygg.
I byggets første etasje/gateplan vil det bli etablert 2 stk hybler og felles bodareal, samt at det her etableres et inntrukket inngangsparti med egen plass til sykkelparkering og avfallsplassering.
I andre etasje vil det bli etablert 4 stk hybler. På deler av yttertaket som vender mot nord vil det bli etablert en felles takterrasse, dette da ingen av hyblene har egen/privat balkong.
Dagens forretningsbygg dekker hele eiendommens tomt, og det er derfor ikke mulig å etablere nye parkeringsplasser innenfor tomtegrensen. Utbygger mener at en omgjøring fra forretningsbygg til hybelbygg som i dette tilfelle ved strengeste vurdering, utløser 2 stk. p-plasser for besøkende da resterende er ivaretatt av byggets tidligere bruksområde somforretningsbygg.

Søknad om fravik
Det søkes om dispensasjon fra Parkeringsnorm for Kristiansund vedtatt av Bystyret 19 mars 1985. Søker har begrunnet omsøkte dispensasjoner i søknad datert 16.12.2015, det er søkt om dispensasjon i sakens anledning, dette behandles som fravik i forhold til parkeringsnormen da parkeringsnormen kun er veiledende.

Ansvarlig søker har anført at dagens forretningsbygg dekker hele eiendommens tomt, og det er derfor ikke mulig å etablere nye parkeringsplasser innenfor tomtegrensen. Vedlagt søknaden ligger et notat fra KBBL sin tekniske avdeling som har gjort noen betraktninger rundt dette.
Utbygger mener at en omgjøring fra forretningsbygg til hybelbygg som i dette tilfelle ved strengeste vurdering, utløser 2 stk p-plasser for besøkende da resterende er ivaretatt av byggets tidligere bruksområde som forretningsbygg. Det nye hybelbygget vil med stor sannsynlighet bli bebodd av skoleelever og jobbpendlere, der behovet for egen parkeringsplass vil variere stort. Dette også med tanke på den korte gåavstanden både til offentlig kollektivtransport, byens sentrum og ulike skoler.

Når det gjelder parkeringsplass for besøkende må dette sees i sammenheng med at det er god parkering i nærområdet både i sidegatene og ved parkeringsområdet sør for brannstasjonen, samt på kirketomten. Besøk vil med stor sannsynlighet foregå på ettermiddag/kveld, da byens forretninger etc. er stengt, og trykket på parkering i sidegatene og ved de nevnte parkeringsområdene er på det laveste.
Utbygger søker fritak for å etablere 2 parkeringsplasser for besøkende til hybelhuset P. Bendixens gate 4.

Plangrunnlag
Angjeldende eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020 og reguleringsplan for "Hauan" med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 16.10.1957. I bestemmelser er bygningen angitt med formål forretning, lager og bolig.

Protest fra nabo
Naboer i Hauggata 37 har mottatt nabovarsel i anledning byggesak for oppføring av hybelhus i Politimester Bendixens gate 4. Gnr. 6, Bnr. 87.

Naboer har følgende kommentarer til nabovarselet:
Det stusses over utregningene for eksisterende bygg. Ref. regnestykke: «Dagens situasjon:
Forretningsbebyggelse. Krav: 1 plass pr. 50m2.» og i tillegg skrives det: «Som forretningsbebyggelse (tabell 1) tilfredsstiller bygget i dag 6 plasser»
Ut i fra kommunens informasjon ser det ut til at bygget er registrert som: Type 239 Annen lagerbygning. Da skal eksisterende hus inneha 1 plass pr. 100m? Ergo så ligger det til rette at dagens bygg kun har 2,64 plasser. Avrundet vil dette si 3 plasser.
Det vil med andre ord si at utbygger må skaffe ytterligere 3 plasser for å komme i mål med normen på 1 plass per boenhet (hybel). Samt 2 plasser til besøkende.
I tillegg kan vi som allerede bor her legge til at det på ingen måte er enkelt å finne parkering i noen av sidegatene, verken på dagtid eller kveldstid.
Vi ser det refereres til gjesteparkering på parkeringsplassen Øst for Allanengen skole. Vi vil i den anledning opplyse om at denne parkeringsplassen krever spesiell parkeringstillatelse, og kan ikke benyttes av personer uten tillatelse. Disse bestemmelsene gjelder hele døgnet.

Merknad til felles takterrasse:
Det prosjekterte byggets takterrasse vil bli plassert like utenfor et av husets soverom, noe vi ikke kan akseptere. En felles takterrasse for et hybelhus vil kunne skape støy og uroligheter for oss som nærmeste naboer, og spesielt da den plasseres så tett på soverommet.
Vil også i den sammenheng tilføye at en del av bebyggelsen i nabolaget har i senere år blitt gjort om til hybelhus og dette har vi dessverre dårlig erfaring med. Det har vært en del støy, spesielt i helger, og besøk av politi har ikke vært unormalt siden disse husene ble bygd om til hybelhus.

VURDERING
Søknad om fravik gjelder fritak for å etablere 2 parkeringsplasser for besøkende til hybelhuset som omsøkes i P. Bendixens gate 4.

Søker har med bakgrunn i forhåndskonferanse lagt til grunn at bestående bygning er et forretningsbygg som i henhold til beregningsregler i normen tilsvarer 5 parkeringsplasser. Med dette som bakgrunn har tiltaket et udekket behov for gjesteparkering på 2 plasser.

Nabo protesterer på tiltaket.
Søker har begrunnet omsøkte fravik (omtalt som dispensasjon) fra parkeringsnormen i søknad datert 16.12.2015.

Med henvisning til veiledende Parkeringsnormen vil det være 2 parkeringsplasser i underdekning.
Her er det anført under 2-B at all boligbebyggelse som ikke går under 2-A i normen (frittliggende eneboliger uten fellesparkeringsanlegg) skal ha biloppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet pluss 0,25 bil pr. boenhet for besøkende. Hybelleilighet regnes som boenhet. For hybler kreves tilsvarende for hver annen hybel.
Søker har i sin redegjørelse påpekt og sannsynliggjort at brukere av bygningen vil generere at parkering på området i den tid av døgnet når det er lite trykk på parkering.
I protesten er det anført at de som allerede bor i området synes at det på ingen måte er enkelt å finne parkering i noen av sidegatene, verken på dagtid eller kveldstid.

Bygningen skal etter ombyggingen nyttes til annet formål –bolig- noe som nødvendiggjør behov for flere parkeringsplasser. Dekning av parkeringsplasser må sees i sammenheng med at det er god parkering i nærområdet både i sidegatene og ved parkeringsområdet sør for brannstasjonen, samt på kirketomten. Besøk vil med stor sannsynlighet foregå på ettermiddag/kveld, da byens forretninger etc. er stengt, og trykket på parkering i sidegatene og ved de nevnte parkeringsområdene er på det laveste.
Etter en totalvurdering vil underdekning av 2 p-plasser kunne løses i nærområde.

I protesten er det fra nabo også påpekt at omsøkte takterrasse vil bli plassert like utenfor et av husets soverom, noe som ikke kan aksepteres.
Det må imidlertid være slik at ingen har krav på å beholde sine omgivelser. Bebyggelsen i Øvre Enggate 12 og Hauggata 39 har sine uteoppholdsareal mot samme bakgård. Det må til en viss grad være påregnelig at de bygde omgivelser endrer seg da kvartalets bygninger er angitt til flere formål i plan, herunder bolig. Som følge av endret bruk kan konsekvenser for naboer ved ombygging kunne endres noe, men ikke av vesentlig karakter.
En kan ikke se at tiltak med takterrasse vil gi betydelige ulemper for beboere i Hauggata 37 ved lik bruk. Påpekte forhold vurderes som påregnelig da bygningen kan nyttes til boligformål i henhold til plan.

Ansvar
Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10). Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Ansvarlig skal sørge for gjennomføringsplan for hele tiltaket. Alle som erklærer ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Ansvarsrett er erklært fra Tegneassisten as i samsvar med gjennomføringsplan 17.12.2015 versjon 1.
Det foreligger revidert gjennomføringsplan mottatt 13.7.2016. Erklæring om ansvarsrett fra Kristiansund Betongsaging as, Schnell Rørleggerservice as, Al KBBL mangler og må foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Visuelle kvaliteter
Plan- og bygningslovens § 29 nr.2 stiller krav om at tiltak (byggverk og anlegg) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk. Bygningen vil få oppgradert pusset fasade som tilpasses omgivelser.

Bygningstekniske installasjoner
Sanitær- og ledningsanlegg tilkoblet kommunalt anlegg må anmeldes særskilt til kommunen ved kommunalteknikk.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Eventuelle korrigerte tegninger (M 1:100) av plan, snitt og fasader med beskrivelse av fasadematerialer.
- Brannprosjektering skal utføres og vedlegges søknad om igangsetting.
- Korrigert gjennomføringsplan for alle fag må sendes bygningsmyndigheten sammen med erklæring om ansvarsrett for de enkelte aktører som nevnt i kommentarene til ansvar.
- Bygningstekniske installasjoner (sanitær) og tilkobling til kommunalt va-anlegg må anmeldes særskilt til Kommunalteknikk.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknad fra Tegneassistenten AS om rammetillatelse for omdisponering av næringsbygg til hybelbygg i Politimester Bendixens gate 4 på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tegneassistenten gis ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde på bakgrunn gjennomføringsplan av 17.12.2015.

Protest fra nabo tas ikke til følge med henvisning til saksutredningen.

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt bygningsmyndigheten og igangsettingstillatelse er utstedt.
- Alle gebyrer er betalt.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefrist er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen sendes Kristiansund kommune.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Per Gunnar Aasprong
Saksbehandler

Kopi til:
Solveig Aud Ingebrigtsen Hauggata 37 6509 Kristiansund N

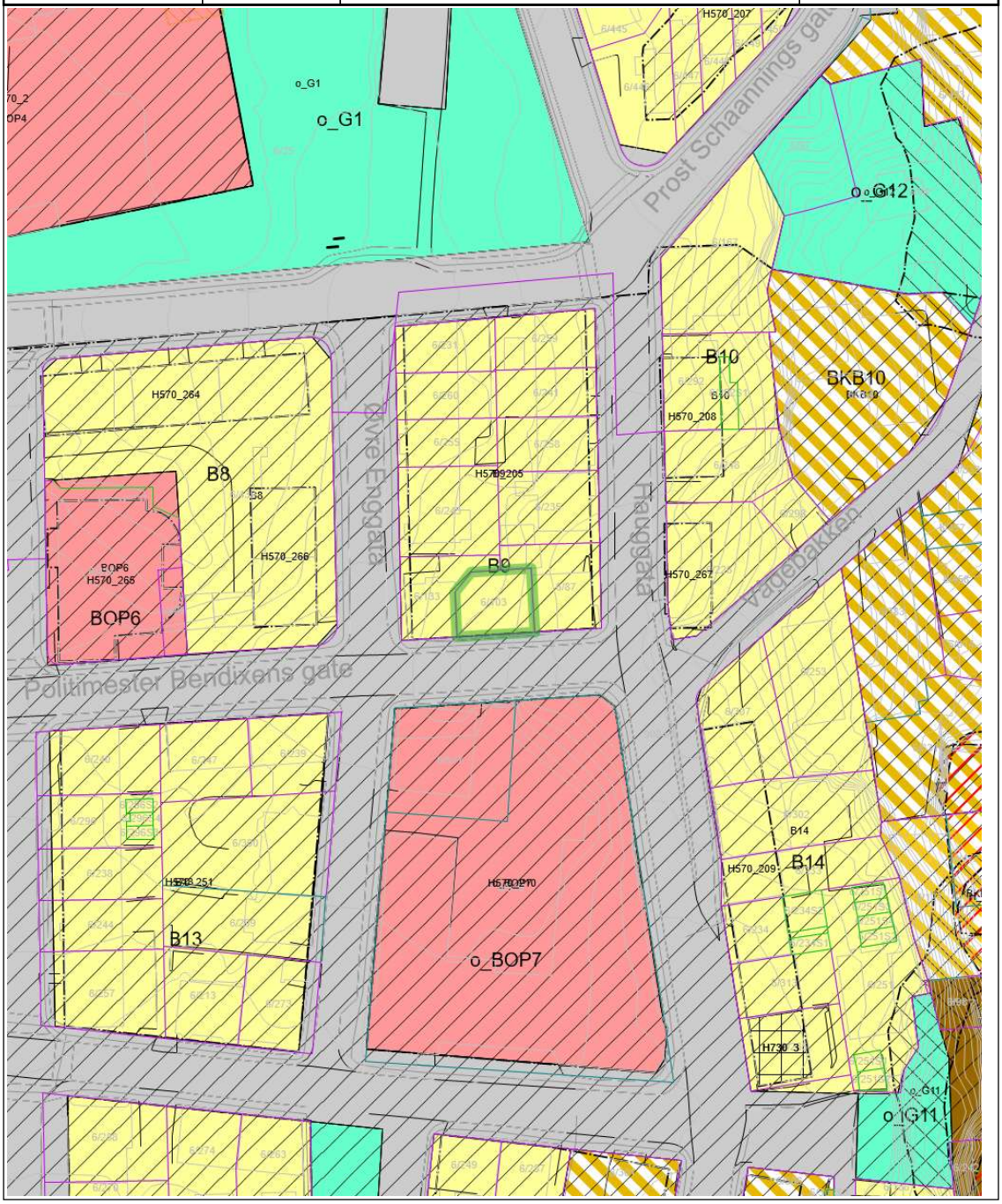
Faktura ettersendes.

Orientering om gebyr:

Behandlingsgebyr:	kr.	7599,-
Gebyr for ajourføring av matrikkel:	kr.	3000,-
Sum gebyrer:	kr.	10599,-

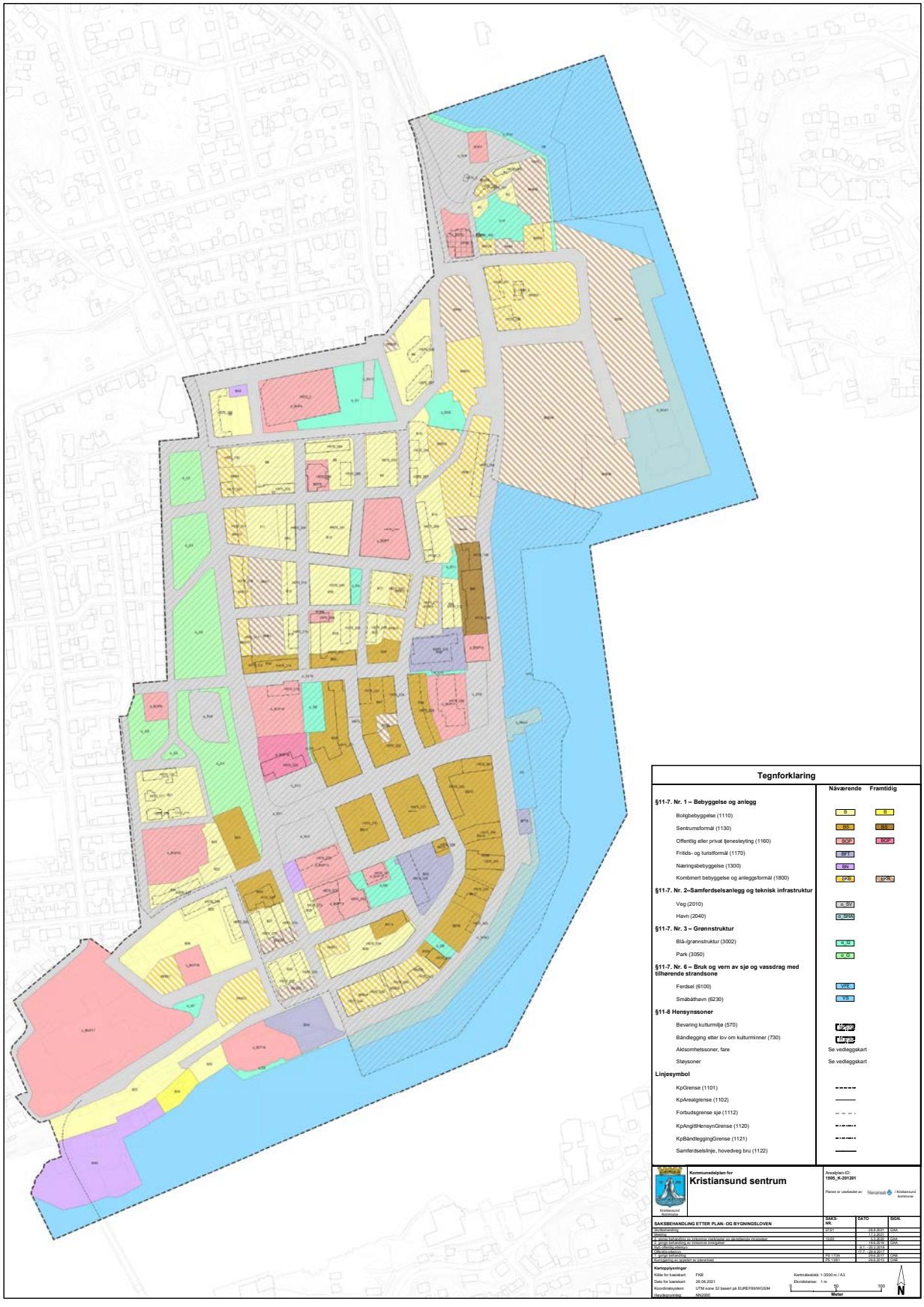
Gebyret er fastsatt med hjemmel i forskriften Betalingsregulativ med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 og lov om eierseksjon § 7" vedtatt av bystyret.

Kristiansund kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Politimester Bendixens gate 4 6509 KRISTIANSUND N			
	Annen info:				



Tegnforklaring

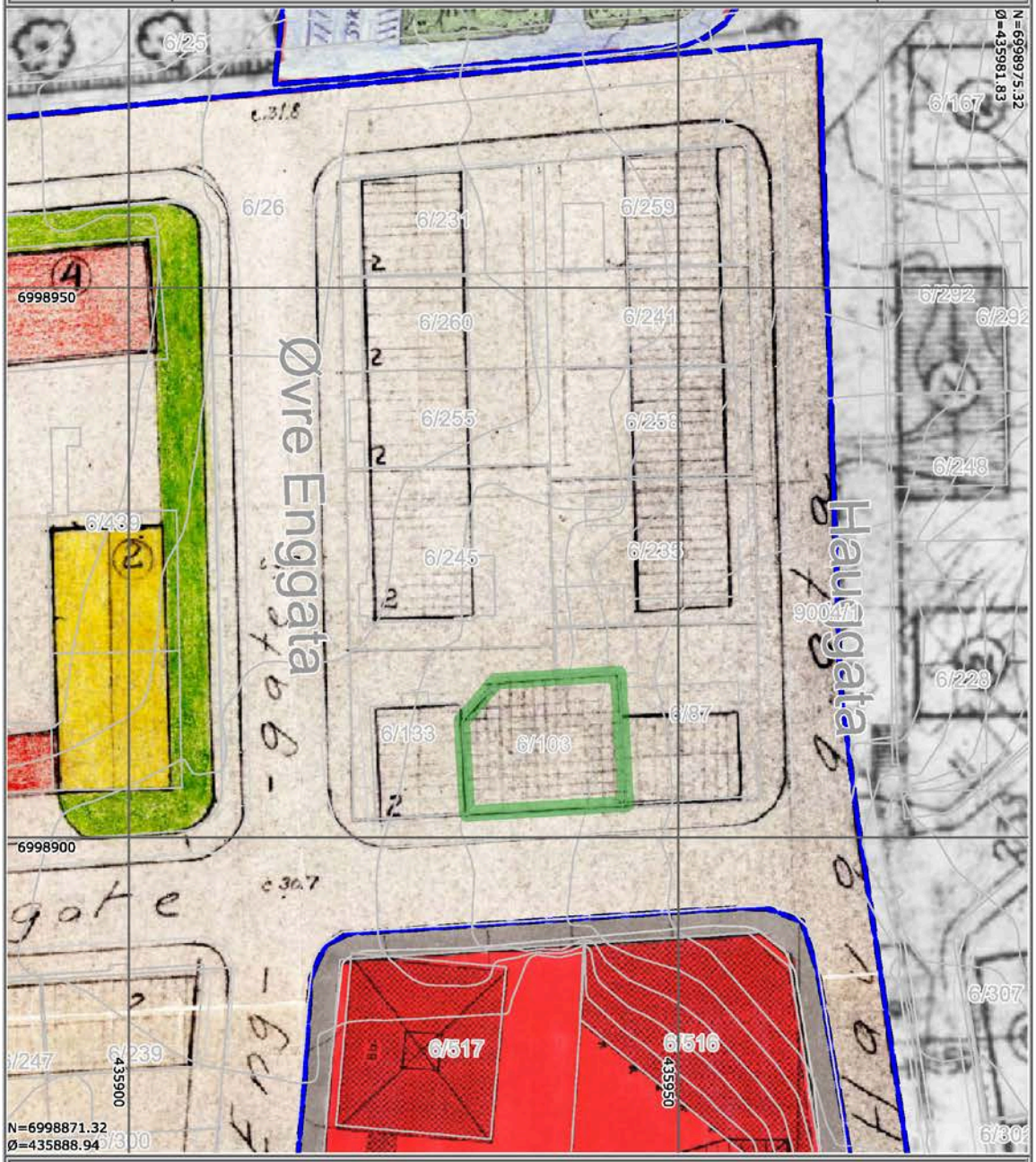



Tegnforklaring
Nåværende
Framtidig
§11-7. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (1110)
B
Sentrumsformål (1130)
BS
Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
BOP
Fritids- og turistformål (1170)
BFT
Næringsbebyggelse (1300)
BN
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
BKB
§11-7. Nr. 2–Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (2010)
o_SV
Havn (2040)
o_SHA
§11-7. Nr. 3 – Grønnstruktur
Blå-/grønnstruktur (3002)
o_H
Park (3050)
o_H
§11-7. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel (6100)
VFE
Småbåthavn (6230)
VS
§11-8 Hensynssoner
Bevaring kulturmiljø (570)
Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
Aktsomhetsoner, fare
Se vedleggskart
Støysoner
Se vedleggskart
Linjesymbol
KpGrense (1101)
KpArealgrense (1102)
Forbudsgrense sjø (1112)
KpAngittHensynGrense (1120)
KpBåndleggingGrense (1121)
Samferdselslinje, hovedveg bru (1122)
Kommunedelplan for
Kristiansund sentrum
Arealplan-ID
1005_K-201201
Kristiansund kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
Kartopplysninger
Kilde for basekart: FKB
Dato for basekart: 26.09.2021
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000
Kartmålestokk: 1:3500 m / A3
Ekvidistanse: 1 m
0
50
100
Meter
N

29.10.2026, 14:00 Utskrift

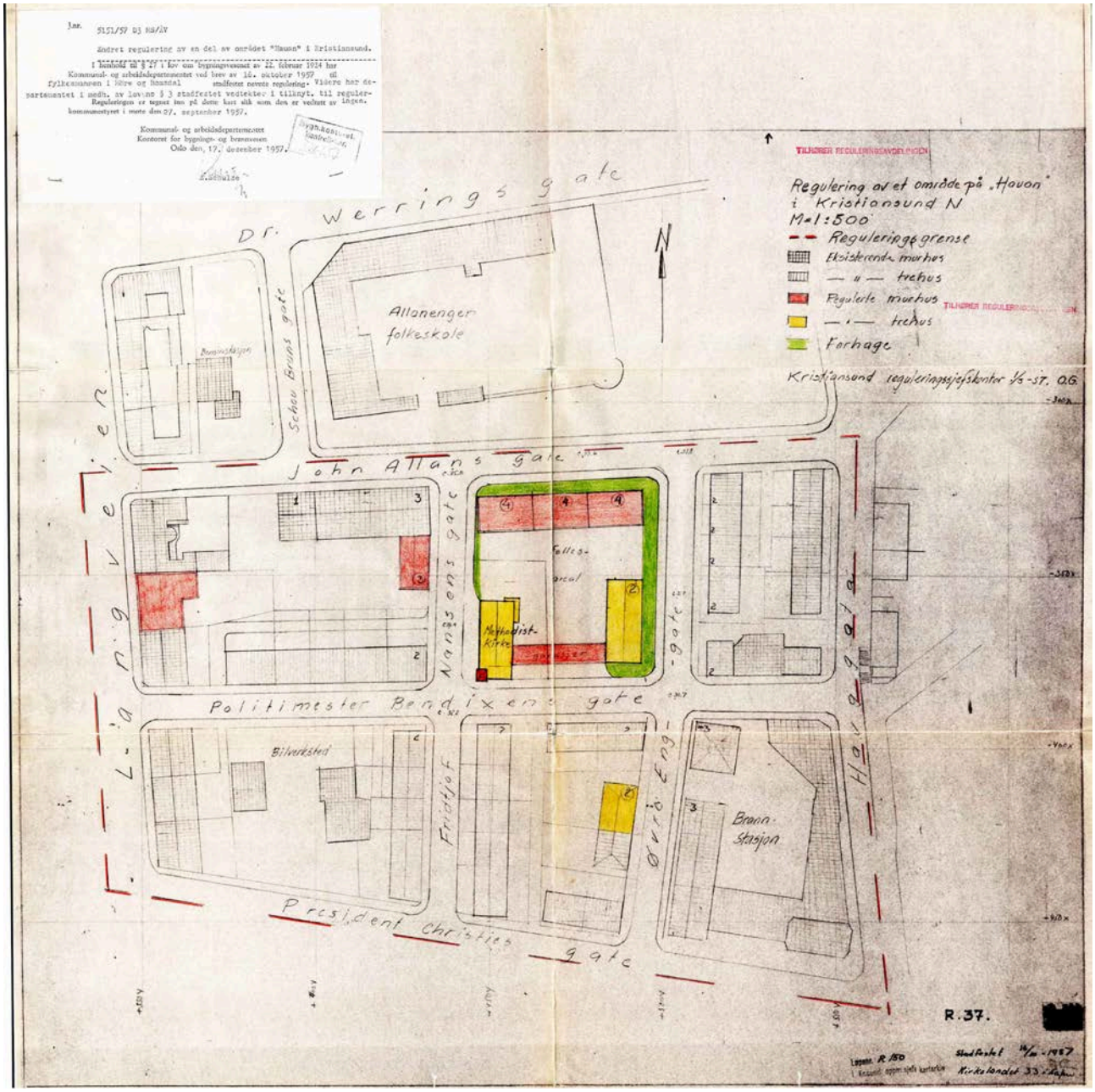
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 29/10-2026 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

https://orkide.mapserver.isy.no/Content/printDynaLeg.aspx?Left=435888.9676415045&Bottom=6998871.317452825&Right=435981.8076415044... 1/1


Dr. Werrings gate
Allonenger folkeskole
Schou Bruns gate
John Allans gate
Nansens gate
Politimester Bendixen s gate
Methodist-kirke
Bilverksted
Friidjof
Brann-stasjon
President Christies gate
Regulering av et område på "Havon" i Kristiansund N
Mål 1:500
Reguleringsgrense
Eksisterende murhus
— " — trehus
Regulerte murhus
— " — trehus
Forhage
Kristiansund reguleringskontor 1/5-57. O.G.
R.37.

Byggevedtekter

tilknyttet regulering av:

1. **Kirkelandets sentrum.**
2. **Talgøenga—Sørholmsvegen.**
3. **Tolåsenga.**
4. **Søndre Ansnesenga.**
5. **Nordre Ansnesenga.**
6. **Øvre-Vågen.**
7. **Nordlandets sentrum.**
8. **Gomalandet.**

Vedtak av Kristiansund bystyre 19. november 1945.
Stadfestet av Arbeidsdepartementet 7. januar 1946.

HJ. BARMANS TRYKKERI, KR.SUND N.

§ 1.

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere. Trebygninger kan oppføres hvor dette er vist på planen. Mellombygg i byggelinjen mot Storkaia må betraktes som fremtidig utvidelse og kan ikke uten bygningsrådets samtykke oppføres av vedkommende grunneier før hovedblokken er fullt utbygget.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter osv. som antas å ville medføre ulemper henvises til andre strøk. For så vidt angår innredning i byggene mot kai henvises til bestemmelsene i havnelovens § 19.

§ 4.

1. Bygningene skal oppføres med det antall etasjer som er vist i planen.
2. Kvartalene og de frittstående blokker oppføres med de dybder som er angitt i planen.
3. Fra bestemmelsene i punkt 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets samtykke tillate endringer innenfor rammen av

notar.no

bygningsloven når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

§ 5.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser og lignende.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Samt samtykke må også innhentes for anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Hvor det er vist på planen, kan bygningsrådet tillate kvartalenes indre oppbygget i en etasje med lager og forretningsbebyggelse eller for annet bruk unntatt beboelsesrom.
4. Bygningsrådet kan med brannstyrets og helserådets samtykke tillate oppført felles garasjebygning i en etasje for hver frittstående blokk eller hvert kvartal såfremt det på en tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 6.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppris for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer en ett år.

§ 7.

Bygningenes takform skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke, men innredning av loft til varig

opphold for mennesker kan bare tillates unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

Nedskjæringer eller vinduer — unntatt takluker — i takflatene tillates ikke.

§ 8.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybde.

§ 9.

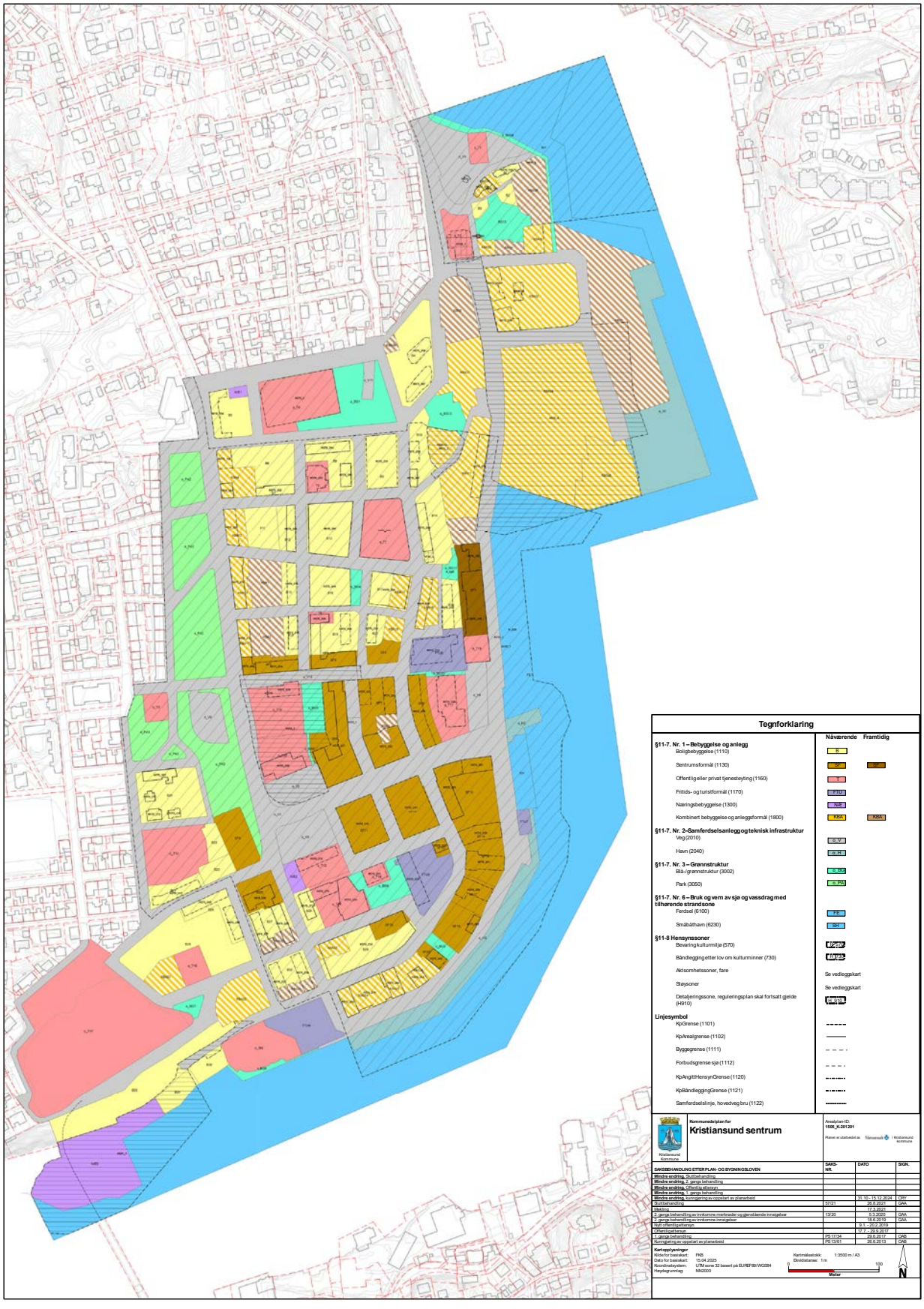
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming. Murbygg bør ha naturstein-sokkel.

§ 10.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 11.

Etter vedtektenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.


Tegnforklaring
Nåværende
Framtidig
§11-7. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (1110)
B
Sentrumsformål (1130)
S-F
S-F
Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
T
Fritids- og turistformål (1170)
F-TU
Næringsbebyggelse (1300)
N-C
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
K/SA
K/SA
§11-7. Nr. 2–Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (2010)
S-V
Havn (2040)
S-H
§11-7. Nr. 3 – Grønnstruktur
Blå-/grønnstruktur (3002)
G_BG
Park (3050)
G_PA
§11-7. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel (6100)
F-F
Småbåthavn (6230)
SH
§11-8 Hensynssoner
Bevaring kulturmiljø (570)
Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
Aktsomhetssoner, fare
Se vedleggskart
Støysoner
Se vedleggskart
Detaljeringssone, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Linjesymbol
KpGrense (1101)
KpArealgrense (1102)
Byggegrense (1111)
Forbudsgrense sjø (1112)
KpAngittHensynGrense (1120)
KpBåndleggingGrense (1121)
Samferdselslinje, hovedveg bru (1122)
Kommunedelplan for
Kristiansund sentrum
Kristiansund Kommune
Arealplan-ID:
1508_K-201201
Planen er utarbeidet av
Norconsult
/ Kristiansund kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
Mindre endring, Sluttbehandling
Mindre endring, 2. gangs behandling
Mindre endring, Offentlig ettersyn
Mindre endring, 1. gangs behandling
Mindre endring, kunngjøring av oppstart av planarbeid
31.10.- 15.12.2024
ORV
Sluttbehandling
57/21
26.5.2021
GAA
Møteling
17.3.2021
2. gangs behandling av innkomne merknader og gjenstående innsigelser
13/20
5.3.2020
GAA
2. gangs behandling av innkomne innsigelser
18.6.2019
GAA
Nytt offentlig ettersyn
8.1. – 20.2.2019
Offentlig ettersyn
17.7. – 29.9.2017
1. gangs behandling
PS 17/34
29.6.2017
GAB
Kunngjøring av oppstart av planarbeid
PS 13/51
26.6.2013
GAB
Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
FKB
Dato for basiskart:
15.04.2025
Koordinatsystem:
UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:
NN2000
Kartmålestokk:
1:3500 m / A3
Ekvidistanse:
1 m
0
100
Meter
N

Nabolagsprofil

Politimester Bendixens gate 4 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kristiansund trafikkterminal		3 min
Totalt 11 ulike linjer		0.2 km
Kristiansund Kvernberget		13 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.)	4 min
214 elever, 16 klasser	0.3 km
Folkeparken skole (1-7 kl.)	14 min
335 elever, 15 klasser	1.3 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	19 min
90 elever, 7 klasser	1.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
318 elever, 24 klasser	2 km
Kristiansund videregående skole	14 min
950 elever	1.1 km
Atlanten videregående skole	20 min
500 elever, 18 klasser	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	6 min
Quality Hotel Grand Kristiansund	6 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

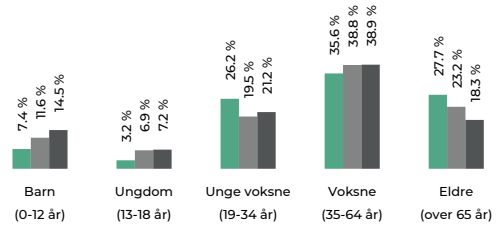
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristiansund sentrum	1 141	933
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år)	10 min
68 barn	0.8 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	19 min
106 barn	1.7 km
Heinsa barnehage (0-5 år)	23 min
59 barn	2 km

Dagligvare

Spar Fosnagata	3 min
Kiwi Kristiansund Sentrum	4 min

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. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

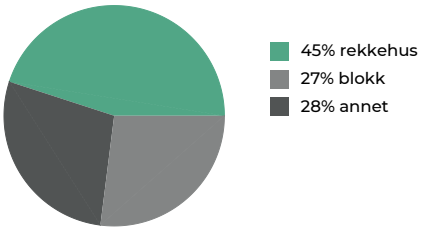
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kollektivtilbud
Bra 74/100

Sport

Brannstasjonen Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Allanengen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Family Sports Club Midtbyen	6 min
Fitnesspoint Kristiansund	8 min

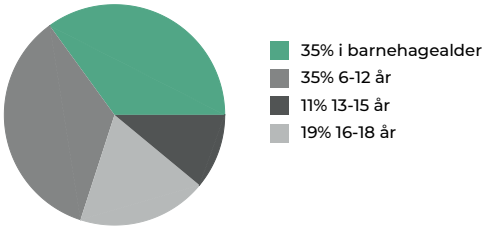
Boligmasse



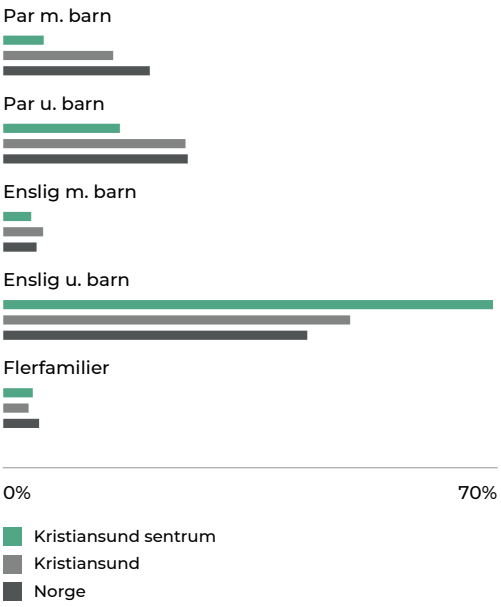
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	6 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



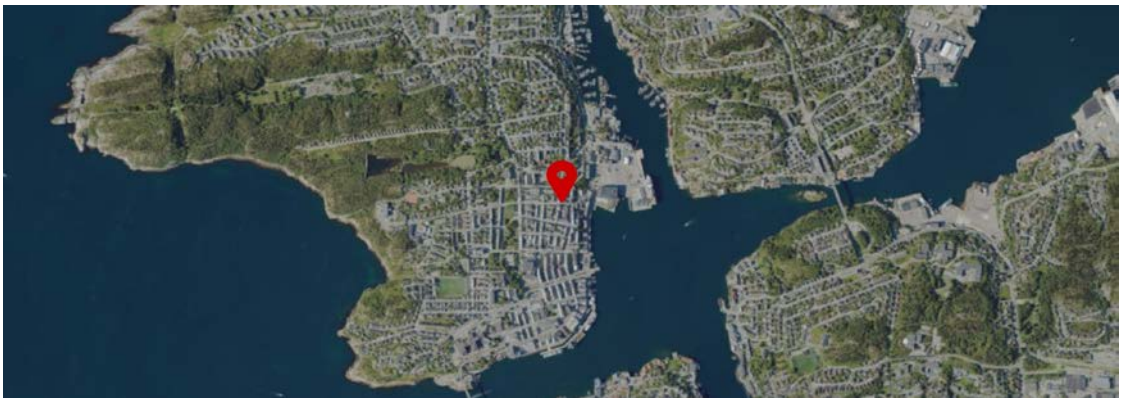
Familiesammensetning

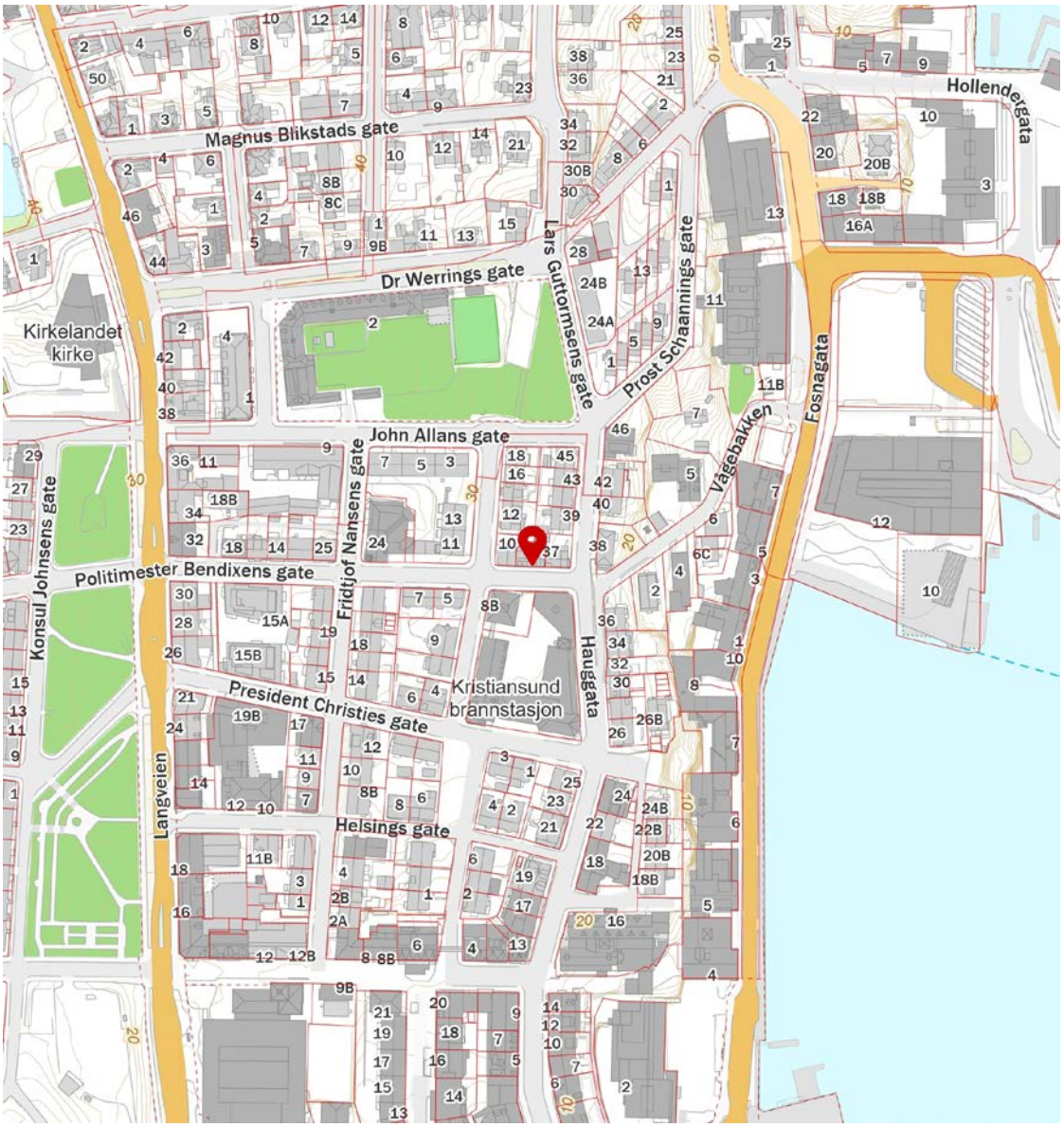


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	9%	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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

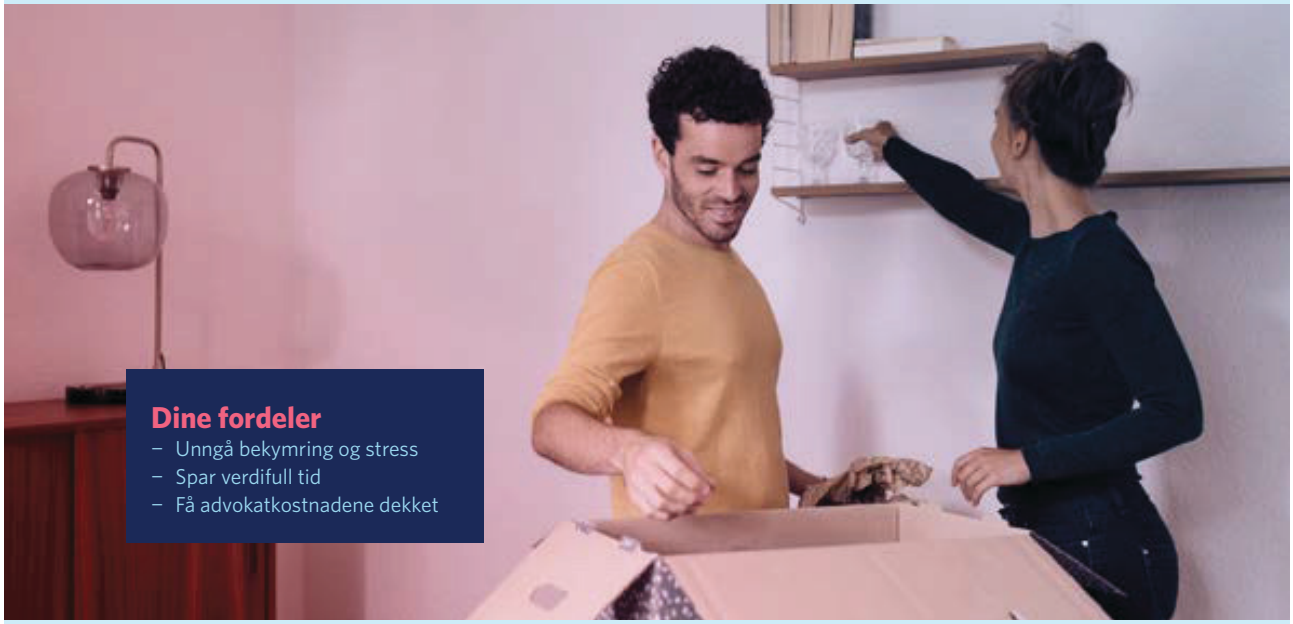
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0396/26	**Kontaktperson**	Ludvik Strømskag Dyrnes
Adresse	Politimester Bendixens gate 4 6509 KRISTIANSUND N	**Tlf**	959 68 334
		Epost	ludvik@notar.no
Salgsoppgavedato	09.11.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Notater

Notater

Notater

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar