notar



KRISTIANSUND N

Bentnesveien 33

Leilighet | BRA-i/BRA Total 56/65 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 1 124 358,-

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

Vi kjenner dem alle.





Flott 2-roms på Goma | Vestvendt balkong med gode solforhold | Markise fra 2026 | Nær sjø og turområder





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	10
Bilder	14
Ditt nye nabolag	19
Om eiendommen	21
Vedlegg	31
Budskjema	98

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	Bentnesveien 33, 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 115 562,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 1 124 358,-
Fellesutgifter	Kr 6 365,-
BRA-i/BRA Total	56/65 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1954
Soverom	1
Etasje	3

Din megler



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF

fredrik.rindahl@notar.no
482 11 516

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund. Etter å ha tilbrakt 4 år i eiendomsmeglerbransjen i Trondheim, flyttet jeg tilbake til hjembyen. Jeg har bred erfaring innen eiendomsmegling, med erfaring fra salg av fritidseiendommer, leiligheter, nybyggprosjekter og eneboliger. Min karriere i eiendomsbransjen har formet meg til en dedikert og kompetent megler.

Min erfaring inkluderer vellykkede transaksjoner av forskjellige typer eiendommer, fra idylliske fritidsboliger ved sjøen til moderne leiligheter i byen. Jeg har også vært involvert i spennende nybyggprosjekter både i Trondheim og i Kristiansund.

Mitt fokus som eiendomsmegler er alltid rettet mot kundene mine. Jeg tror på å skape en positiv opplevelse for både kjøper og selger, slik at begge parter forlater transaksjonen med en god følelse. Jeg lever av fornøyde kunder, og min målsetting som faglig dyktig megler er å sikre at du som kunde føler deg trygg og ivaretatt når du selger din bolig.

Bentnesveien 33

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

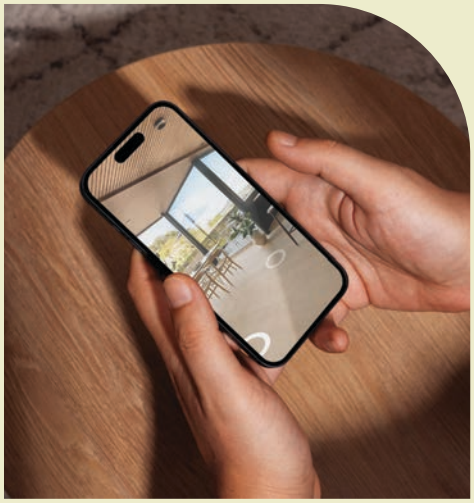
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.























Velkommen til Bentnesveien 33

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Bentnesveien 33!

Andelsleiligheten ligger i 3. etasje på Goma og har et internt bruksareal på 56 m². Den inneholder entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og ett soverom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 6 m² med gode solforhold og motorstyrt markise fra 2026. Leiligheten disponerer også bod på loft og i kjeller. Badet har behov for oppgradering.

Her bor du med kort vei til sjøen, småbåthavn og flotte turområder, samt gangavstand til barnehage, barneskole og kollektivtransport.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Blokkleilighet på Goma i Kristiansund. Ca. 400 meter til offentlig transport. Gangavstand til barnehage og barneskole. Det er registrert ca. 27 % barnefamilier i grunnkretsen. Solen går ned ca. 21:07. Det er kort vei til sjø/småbåthavn og flotte turområder.

Adkomst

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

Bentnesveien 33

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Bentnesveien 33, 6512 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0353/26

Selger
Anne-Helen Storbog
Mari Storbog Bang
Morten Storbog

Matrikkel
Gårdsnummer 9, bruksnummer 153, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 27 i Bentnesveien Borettslag med orgnr.: 947307487 i Kristiansund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

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 3.641 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles opparbeidet tomt med asfalterte gang, vei, parkeringsareal og grøntområder. Parkering på felles tomt og i offentlig vei/gate.

Takst
Tilstandsrapport datert 24.09.2026. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

Byggeår
1954

Byggemåte
Vinduene er av PVC med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør (2026 i henhold til eier) og
PVC balkongdør med 2-lags glass (2008 i henhold til datomerking på
glass).
Vegghengte balkonger i aluminiumsprofiler på vestvegg.
Dekke av aluminium og rekkverk i aluminium med fiberplater i pvc
med håndrekkeprofil på topp.

Følgende utvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har eid eiendommen siden 2020 og har bebodd eiendommen siste 12 mnd.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja
Beskrivelse: Borettslaget har ladeboks for elbil.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.*

Selger har følgende tilleggskommentar til egenerklæringen: Den eneste endringen vi har gjort er å sette opp elektrisk markise.

Modernisering og påkostninger
2001 - Tilbygg - Eksisterende balkonger ble revet og erstattet med vegghengte balkonger i aluminiumsprofiler.
1984 - Modernisering - Tak ble retekket fra etenittplater i metallplater.
1981 - Modernisering - Vinduer ble skiftet antatt ny utvendig kledning til steinbelagte PVC plater.
2008 - Modernisering - Nye 2-lags PVC vinduer

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende reguleringsplan:
R-057 Området ved Bentnesveien. Formål: Blandet; bolig mv. og forhage, lekeplass. Vedtatt dato: 27.03.1953.
Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 (H220_1).
Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Kommuneplan Kristiansund
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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.

Parkeringsforhold
Parkering på borettslagets tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

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 innflytningstillatelse for Bentnesveien 31 og 33 datert 09.11.1954.
Følgende kommentarer i tillatelsen:
-Innflytning kan dog ikke finne sted før det foreligger skitflig samtykke fra boligformidlingsnemda jf. lov og boligformidling av 30 juni 1950.
-Samtlige bad og WC rom med vinduer må skaffes friskluftstilførsel.
-Vedrørende søppelnedkast og dets utførelse henvises til byggeforskriftenes kap. 31.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.11.1954.

Radonmåling
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold
3. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Standard
På kjøkkengulv er det lagt laminat.
Vegger er utført med malt trepanel og malt tapet.
Himling er utført med malt trepanel og malte mdf plankett (Symfoni) med mønster.
Bod i kjeller med betonggulv, ubehandlet trepanel/

betong på vegger og ubehandlet betong/puss i tak.
Bod på loft med lakkert furugulv, ubehandlet trepanel/ galvanisert netting/betong på vegger og åpen takkonstruksjon med suplater/taksperrer i tak.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:
Bod i felles areal er ikke kontrollert ved dagens befaring.
Hovedetasje:
Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 28 mm (+/- 14 mm) og totalavvik på ca. 5 (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.
Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca.23 mm (+/- 11,5 mm) og totalavvik på ca. 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:
Bod i felles areal er ikke kontrollert ved dagens befaring.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det er malte heltre furu fyllingsdører.

Våtrom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/bad generelt. Bad/vaskerom med flis på gulv uten varmekabel, flis på vegger og malt mdf plankett i tak. Plastsluk, fall på gulv/ved sluk ble målt til ca. 7-12 mm/ meter, og nivåforskjell på toppslukrist til flis ved dørterskel + 12 mm (krav 25 mm). Ikke synlig tettesjikt ved sluk, vegg eller sokkel. Lys innredning med over/ underskap, slette/speil fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og lyskilde over speilskap. Frittstående toalett, vaskemaskin og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur. Stråleovn på vegg uten termostatstyring. Naturlig ventilasjon ved spalteventil i vindu, manglende tilluft ved dørterskel. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i tilstøtende kjøkken bak dusjkabinett. Måleresultatet var under 7 vekt%. Måling som forventet da avløp fra dusjkabinett går rett i røroppstikk i gulv.

Kjøkken
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, Kitchenplater på vegg over benkeplate og malt trepanel i tak. Lys innredning med over/underskap og slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur. Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/ fryseskap og oppvaskmaskin. Lys under overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Defekt lyskilde ved dagens kontroll.

Tekniske installasjoner
-Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
-Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990 og deler i plast.
-Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.
-Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.
Kommentar: Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.
-Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang.
-Skjult/åpen installasjon.
-Greit med stikk og lyspunkter.
-Innlagt kabel-tv.
-Røykdetektor, brannslukningsapparat og brannteppe.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Følgende punkter er vurdert til TG3 av takstmann:
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Generell¨

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det

samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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: 56 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 3 6 m² Loft: Bod Kjeller: Bod
3. etasje
BRA-i: 56 m² Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
6 m²

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:
Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 15.11.1954.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.
Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i
slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr
imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve
omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Økonomi

Prisantydning
Kr. 990 000,-

Felleskostnader
Kr. 6 365,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene fordeles som følger:
Felleskostnader gjeld: kr. 1 599,-
Felleskostnader drift: kr. 4 766,-

Formuesverdi - Primær
Kr. 426 695,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 706 779,- som sekundærbolig for 2025

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 990 000,- (Prisantydning)
kr. 115 562,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 1 105 562,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 124 358,- (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:

1505/9/153:
18.04.1955 - Dokumentnr: 300894 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen
Med flere bestemmelser

01.10.1999 - Dokumentnr: 7691 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansund kommune.
Vedr.utbedr.Bentnesveien.
Med fl. bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 907514 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:9 Bnr:68

15.11.2002 - Dokumentnr: 10467 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:9 Bnr:406

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

Grunnboksdato
01.01.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
SP0000588438

Andel Fellesgjeld
Kr. 115 562,- pr. 05.11.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 39308230248, Sparebank 1 Nordmøre

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 17.09.2026: 913 660
Andel av saldo: 25 379
Første termin/første avdrag: 30.12.2008 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 14637379, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 17.09.2026: 3 376 594
Andel av saldo: 93 794
Første termin/første avdrag: 01.05.2017 (siste termin 01.11.2036)

Andel Formue
Kr. 86 837,- pr. 31.12.2025

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

Sikringsfond
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
Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.
Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

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

Dyrehold
Iht borettslagets husordensregler er det tillatt med husdyrhold i boretsslaget.

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

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
05.11.2026

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

Megler
Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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 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.

Bentnesveien 33

Vedlegg

Takstrapport
Energiattest
Selgers egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsmelding
Regnskap
Innflytningstillatelse
Byggetegninger
Kartutsnitt reguleringsplaner
Kartutsnitt kommuneplan
Grunnkart
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
KRISTIANSUND kommune
gnr. 9, bnr. 153
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20007-1395 **Eiendomsverdi ref nr:** PI8723

Autorisert foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Ole Wenaas **Vår ref:** 20059

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS
Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:
* Tilstandsanalyse av boliger mm..
* Skadetaksering av byggverk.
* Skjønn/reklamasjon.
* Verditaksering av bolig/tomt.
* Naturskade (L.dir).
* Naturskade (NP).
* Taksering av næringseiendom.
* Taksering av landbrukseiendommer.
* Byggelånsoppfølging.
* Uavhengig tredjepartskontroll.

Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas
Uavhengig Takstingeniør
stig@wenaastakst.no
913 41 165

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Beskrivelse av eiendommen

Ansvarsforhold vedrørende vedlikehold/drift av felles bygningsmasse er ikke avklart, og må kontrolleres mot sameie/borettslagets retningslinjer/regelverk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør (2026 i henhold til eier) og PVC balkongdør med 2-lags glass (2008 i henhold til datomerking på glass).
Vegghengte balkonger i aluminiumsprofiler på vestvegg.
Dekke av aluminium og rekkverk i aluminium med fiberplater i pvc med håndrekkeprofil på topp.

INNVENDIG Gå til side

På kjøkkengulv er det lagt laminat.
Vegger er utført med malt trepanel og malt tapet.
Himling er utført med malt trepanel og malte mdf plankett (Symfoni) med mønster.
Bod i kjeller med betonggulv, ubehandlet trepanel/betong på vegger og ubehandlet betong/puss i tak.
Bod på loft med lakkert furugulv, ubehandlet trepanel/galvanisert netting/betong på vegger og åpen takkonstruksjon med suplater/taksperrer i tak.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:
Bod i felles areal er ikke kontrollert ved dagens befaring.

Hovedetasje:
Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 28 mm (+/- 14 mm) og totalavvik på ca. 5 (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca.23 mm (+/- 11,5 mm) og totalavvik på ca. 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:
Bod i felles areal er ikke kontrollert ved dagens befaring.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er malte heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/bad generelt.
Bad/vaskerom med flis på gulv uten varmekabel, flis på vegger og malt mdf plankett i tak.
Plastsluk, fall på gulv/ved sluk ble målt til ca. 7-12 mm/meter, og nivåforskjell på toppslukrist til flis ved dørterskel + 12 mm (krav 25 mm).
Ikke synlig tettesjikt ved sluk, vegg eller sokkel.
Lys innredning med over/underskap, slette/speil fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og lyskilde over speilskap.
Frittstående toalett, vaskemaskin og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.
Stråleovn på vegg uten termostatstyring.
Naturlig ventilasjon ved spalteventil i vindu, manglende tilluft ved dørterskel.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i tilstøtende kjøkken bak dusjkabinett.
Måleresultatet var under 7 vekt%.
Måling som forventet da avløp fra dusjkabinett går rett i røroppstikk i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, Kitchenplater på vegg over benkeplate og malt trepanel i tak.
Lys innredning med over/underskap og slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lys under overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Defekt lyskilde ved dagens kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990 og deler i plast.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt kabel-tv.
Røykdetektor, brannslukningsapparat og brannteppe.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for

Beskrivelse av eiendommen

byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

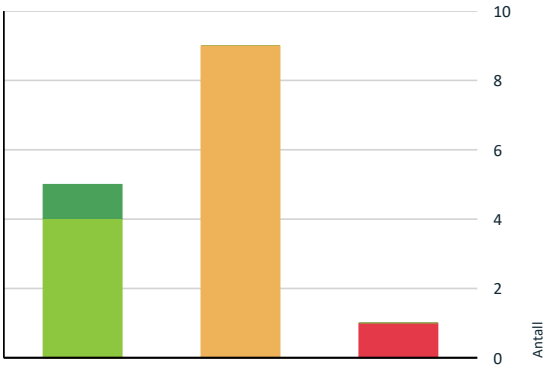
Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 15.11.1954.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

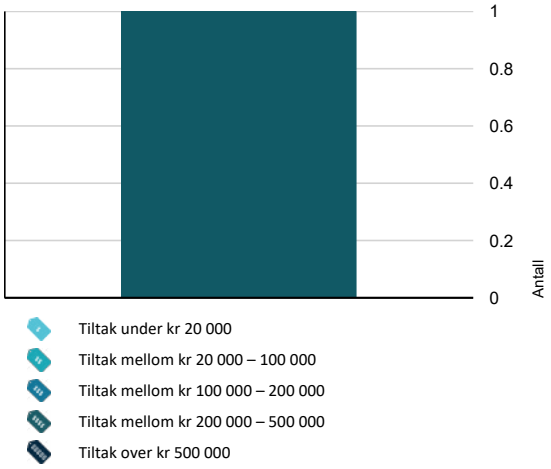
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overskyet/nedbør ved dagens befaring.

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:
Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier sier at sikringene ofte løses ut ved bruk av stikk i stue/entre ved støvsuging, bruker derfor stikk på kjøkken til dette.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Boligens energimerking



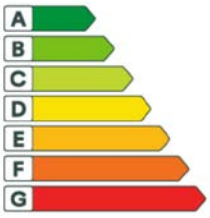
Beskrivelse

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. Boligdata i denne attesten er
beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for
den aktuelle bygningstypen.

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.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Eksisterende balkonger ble revet og erstattet med vegghengte balkonger i aluminiumsprofiler.
1984	Modernisering	Tak ble retekket fra etenittplater i metallplater.
1981	Modernisering	Vinduer ble skiftet antatt ny utvendig kledning til steinbelagte PVC plater.
2008	Modernisering	Nye 2-lags PVC vinduer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av PVC med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende luftespalte/vannbrett i øverkant på vinduer/dører mot yttervegg.
Medfører svekket utlufting mellom utlektet fasadeplater (Steni) på bærende betongvegg.



Manglende lufting/vannbrett over dører/vindu.



Underliggende vannbrett.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør (2026 i henhold til eier) og PVC balkongdør med 2-lags glass (2008 i henhold til datomerking på glass).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Manglende luftespalte/vannbrett i øverkant på vinduer/dører mot yttervegg.
Medfører svekket utlufting mellom utlektet fasadeplater (Steni) på bærende betongvegg.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapport



Det er brann- og lydklassifisert entrédør montert i 2026 i henhold til eier.
Døren tetter ikke optimalt, men borettslaget skulle utføre justering i henhold til eier.



Manglende lufting/vannbrett over dører/vindu.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vegghengte balkonger i aluminiumsprofiler på vestvegg.
Dekke av aluminium og rekkverk i aluminium med fiberplater i pvc med håndrekkeprofil på topp.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

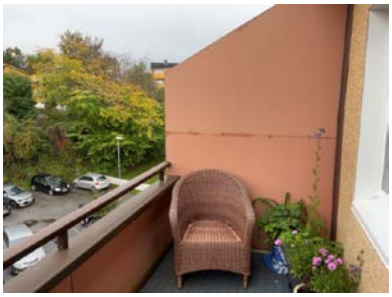
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Rekkverk ble mplt til 0,9 meter, høyde til terreng er ca. 8,8 meter, og gjeldende krav til rekkverkshøyede er nå 1,0 meter.



Vestvendt balkong.



Vestvendt balkong.



Motorstyrt markise montert i 2026.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På kjøkkengulv er det lagt laminat.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapport

Vegger er utført med malt trepanel og malt tapet.
Himling er utført med malt trepanel og malte mdf plankett (Symfoni) med mønster.
Bod i kjeller med betonggulv, ubehandlet trepanel/betong på vegger og ubehandlet betong/puss i tak.
Bod på loft med lakkert furugulv, ubehandlet trepanel/galvanisert netting/betong på vegger og åpen takkonstruksjon med suplater/taksperrer i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater på malt tapet i entre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker. Av visuell betydning, utbedring må påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:
Bod i felles areal er ikke kontrollert ved dagens befaring.

Hovedetasje:
Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 28 mm (+/- 14 mm) og totalavvik på ca. 5 (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca.23 mm (+/- 11,5 mm) og totalavvik på ca. 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:
Bod i felles areal er ikke kontrollert ved dagens befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell i rom som er større enn 25 mm. Det ble målt 28 mm differanse i stue ved dagens befaring.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/bad generelt.
Bad/vaskerom med flis på gulv uten varmekabel, flis på vegger og malt mdf plankett i tak.
Plastsluk, fall på gulv/ved sluk ble målt til ca. 7-12 mm/meter, og nivåforskjell på toppslukrist til flis ved dørterskel + 12 mm (krav 25 mm).
Ikke synlig tettesjikt ved sluk, vegg eller sokkel.
Lys innredning med over/underskap, slette/speil fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og lyskilde over speilskap.
Frittstående toalett, vaskemaskin og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.
Stråleovn på vegg uten termostatstyring.
Naturlig ventilasjon ved spalteventil i vindu, manglende tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Ca. årstall i henhold til forrige eier.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.



Plastsluk uten tettesjikt underklemring.



Løse fliser ved gulv/vegg viser manglende bruk av tettesjikt på bad/vaskerom.



Avløp fra dusjkabinett rett i røroppstikk fra gulv.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i tilstøtende kjøkken bak dusjkabinett.
Måleresultatet var under 7 vekt%.
Måling som forventet da avløp fra dusjkabinett går rett i røroppstikk i gulv.



Måling med pigg viste under 7 vekt% ved dagens befaring.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, Kitchenplater på vegg over benkeplate og malt trepanel i tak.
Lys innredning med over/underskap og slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lys under overskap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Ca. årstall i henhold til forrige eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapport



Ingen forhøydede utslag ved bruk av fuktindikator nedenfor vask/oppvaskmaskin.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Defekt lyskilde ved dagens kontroll.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Ca. årstall i henhold til forrige eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990 og deler i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
Sluk på bad/vaskerom tømmer seg ofte for vann selv om det ikke er varmekabler i gulv, svak ventilasjon med påfølgende vakum kan være medvirkende årsak. Dette bør kontrolleres nærmere.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.



Varmtvannsbereder i underskap på kjøkke, alder/datomerking var ikke synlig/tilgjengelig.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapport



Ingen svimerker på stikk ved dagens befaring.



Sikringskap.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt kabel-tv.

Vurdering av avvik:

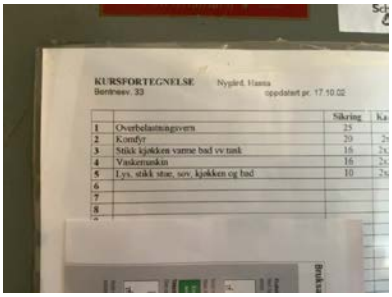
• Eier sier at sikringene ofte løses ut ved bruk av stikk i stue/entre ved støvsuging, bruker derfor stikk på kjøkken til dette.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det foreligger samsvarserklæring for montering av AMS måler (2017 i skap) og tilkobling av markise i 2026 av Elektroservice AS.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på oppdatering av sikringsskap, men er rolig arkivert i borettslaget.



Kursfortegnelse oppdatert i 2002.



Ringeklokke med komunikasjon og mulighet for åpning av felles ytterdør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykdetektor, brannslukningsapparat og brannteppe.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Eier sier at sikringene ofte løses ut ved bruk av stikk i stue/entre ved støvsuging, bruker derfor stikk på kjøkken til dette.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Rekkverk ble mplt til 0,9 meter, høyde til terreng er ca. 8,8 meter, og gjeldende krav til rekkverkshøyede er nå 1,0 meter.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det foreligger samsvarserklæring for montering av AMS måler (2017 i skap) og tilkobling av markise i 2026 av Elektroservice AS.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på oppdatering av sikringsskap, men er rolig arkivert i borettslaget.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

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

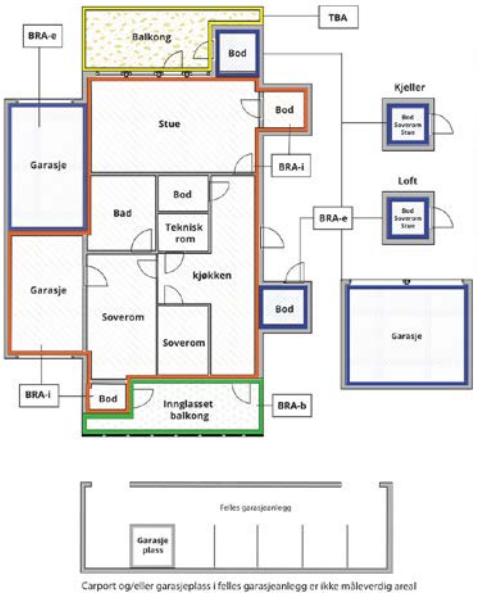
Hva er måleverdig areal?

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.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Arealer

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	56			56	6		56
Loft		3		3		12	15
Kjeller		6		6			6
SUM	**56**	**9**			**6**	**12**	**77**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 15.11.1954.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.
Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Anne-Helen Storbog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	153		0	3641.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bentnesveien 33

Hjemmelshaver
Bentnesveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947307487			Storbog Anne-Helen, Bang Mari Storbog, Storbog Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokkleilighet på Goma i Kristiansund.
Ca. 400 meter til offentlig transport.
Gangavstand til barnehage og barneskole.
Det er registrert ca. 27 % barnefamilier i grunnkretsen.
Solen går ned ca. 21:07.
Det er kort vei til sjø/småbåthavn og flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan:
R-057 Området ved Bentnesveien. Formål: Blandet; bolig mv. og forhage, lekeplass. Vedtatt dato: 27.03.1953.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 (H220_1).

Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Kommuneplan Kristiansund
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte gang, vei, parkeringsareal og grøntområder.
Parkering på felles tomt og i offentlig vei/gate.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutsskrift.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP0000588438			

Kommentar
I henhold til opplysninger fra Borettslaget.

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.09.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått	5	Nei
Standard beskrivelse av innvendige overflater		Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått		Ja
Enkel energiattest	24.09.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bentnesveien 33 , 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 153
1505 KRISTIANSUND

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 branntekniske 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 fem 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.

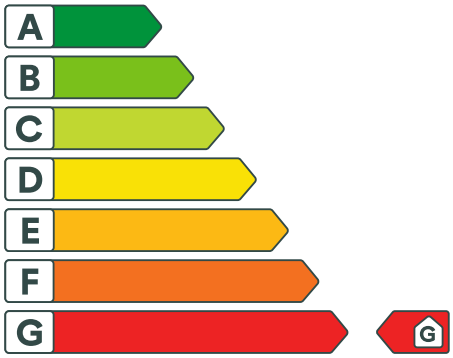
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Bentnesveien 33, 6512 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359233**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12642199**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **302,77**

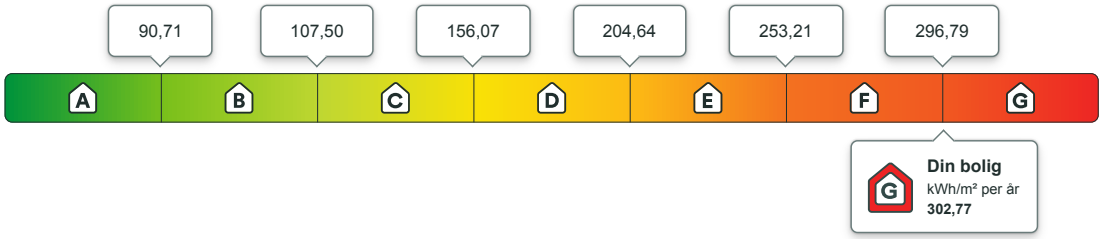
Bentnesveien 33, 6512 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 646,98	**279,41**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bentnesveien 33, 6512 KRISTIANSUND N

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bentnesveien 33, 6512 KRISTIANSUND N

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0353/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Storbog Bang	Anne-Helen Storbog

Gateadresse
Bentnesveien 33

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0353/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har ladeboks for elbil.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0353/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0353/26

Tilleggskommentar

Den eneste endringen vi har gjort er å sette opp elektrisk markise.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0353/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Bang	9dfe25703d51c87459aa1 0fc0df9133d3c80696a	02.10.2026 10:14:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helen Storbog	9dfe25703d51c87459aa1 0fc0df9133d3c80696a	02.10.2026 10:23:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0353/26

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

Vedtekter

For **Bentnesveien Borettslag,** org nr. 947 307 487

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 04.05.1961, sist endret på generalforsamling 22.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bentnesveien 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 mot 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 kr.100,-.

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

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

(4) 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke 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 innvendig 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.

(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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
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 april.

(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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.

W/arkiv/kbbl/borettslag felles/skjema originaler/nye mønstervedtekter

HUSORDENSREGLER
FOR
BENTNESVEIEN BORETTSLAG
Vedtatt på Generalforsamling 8. mars 2017

Disse regler skal sikre andelseierne ro og orden i hjemmene. Leiligheten skal ikke brukes slik at de sjenerer andre. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. Hver andelseier må sørge for at det er mest mulig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00
2. Barn skal ikke leke og bråke i trapper og ganger. La aldri små barn være alene på loft eller kjeller.
3. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler, eller annet i trappeganger og kjellerganger så det er til hinder eller fare for beboerne.
4. Vaskerommene nyttes etter tur.
5. Vaskerommene med det utstyr som er her plassert, skal gjøres rent etter bruk slik at det er i orden til neste bruker.
6. Inngangsdører til kjellerganger skal alltid være låst, også under kort fravær fra kjellerrommene. Ytterdører til kjeller skal alltid være låst.
7. Bruk aldri bart lys på loft eller i kjeller. Alle lys i kjeller og på loft skal slukkes etter bruk. Nederste og øverste lampe i trappeganger samt utelys på inngangsdører skal alltid brenne når det er nødvendig, også om natten.
8. I vintertiden må alle kjellere og gangvinduer samt ytterdører være stengt, for å unngå frostskader på vann og kloakkledninger. I sommertiden bør kjellervinduer stå åpne, slik at kjelleren blir godt luftet.
9. Alt søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunken. Vær omhyggelig med å sortere søppelet før det kastes. Flasker og metall må leveres til kommunens dedikerte mottakspunkt.
10. Kast ikke mat eller matrester ut til fuglene, da dette trekker til seg rotter og annet utøy til eiendommene.
11. Risting eller banking av tøy, matter etc. fra balkonger er ikke tillatt.
12. Utenom det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommene, både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand. Oppstår skader og mangler som en andelseier selv ikke kan greie å ordne skal borettslagets styre eller KBBLs kontor underrettes.
13. Husdyrhold er tillatt i borettslaget. Eier er ansvarlig for renhold på borettslagets eiendom etter sitt husdyr.

Bentnesveien Borettslag
Styret

Årsmelding og årsregnskap 2025

Innkalling til generalforsamling

Bentnesveien Borettslag



Generalforsamling 2026

Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2025

i Bentnesveien Borettslag

- TID: Torsdag 26.03.2026, kl. 17:00
- STED: Bentnesveien 35, møterom i kjelleren

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. 40.000,-.

Styremedlemmer kr. 5.500,-.

Møtegodtgjørelse kr. 500,-.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styremedlemmer

Styreleder, Olaf Isaksen, er ikke på valg i år.

Styremedlem, Erik Vestrum er ikke på valg i år.

Styremedlem, Magnus Flovikholm Røyset er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Evt. valg av valgkomite

Valgkomiteèn har bestått av sittende styre.

Kristiansund, 12.03.2026

Bentnesveien 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 Bentnesveien Borettslag

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Olaf Isaksen
Styremedlem, Magnus Flovikholm Røyset
Styremedlem, Erik Vestrum
Varamedlem, Kjell Inge Blakstad
Varamedlem, Hallgeir Kvalvik

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

De som er på valg i år er:

Styremedlem, Magnus Flovikholm Røyset

Varamedlemmer

Virksomhetens art

Selskapet er et tilknyttet borettslag med org.nr. 947307487 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 har inngått 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:

bentnesveien@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.

Borettslaget har ett lån i Husbanken. Rente på 4,157% fra 01.01.26, rente på 4,078% fra 01.03.26.

Styrets arbeid

Med hilsen fra styret i

Bentnesveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.01.2026

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	2 607 312	2 433 184	2 585 976	2 692 052
Sum driftsinntekter		**2 607 312**	**2 433 184**	**2 585 976**	**2 692 052**
Utgifter					
Personalkostnader	4	43 395	35 065	7 402	7 403
Styregodtgjørelser	5	52 500	52 500	52 500	52 500
Revisjonshonorar	6	9 213	8 688	9 210	9 750
Forretningsførerhonorar		150 468	157 794	164 106	170 670
Kontingent boligbyggelaget		11 100	11 100	11 100	11 100
Regnskapsm. avskrivinger	13	9 854	9 854	9 854	9 854
Vedlikehold	7	363 600	345 600	363 600	409 600
Kabel-TV og/eller internett		183 600	183 600	200 880	200 800
Forsikring		100 696	90 204	98 810	101 028
Energi, strøm		37 352	29 493	34 972	40 000
Drifts- og serviceavtaler	8	85 017	81 199	80 645	99 584
Andre driftskostnader	9	109 451	19 110	50 900	60 240
Kommunale avgifter	10	732 629	711 955	792 106	761 658
Sum driftsutgifter		**1 888 874**	**1 736 160**	**1 876 085**	**1 934 187**
Res. før finansielle poster		**718 437**	**697 023**	**709 891**	**757 865**
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		128 671	117 737	88 000	103 500
Renteutgifter	18	224 823	248 397	206 182	177 914
Sum finansielle inn-/utbet.		**-96 152**	**-130 661**	**-118 182**	**-74 414**
Årsresultat		**622 285**	**566 363**	**591 709**	**683 451**

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	13 400	13 400
Bygninger	12	1 350 750	1 350 750
Andre driftsmidler	13	70 619	80 472
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		**1 440 169**	**1 450 022**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 921	12 573
Andre fordringer		101 018	98 757
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	14	3 168 392	2 994 506
Sum omløpsmidler		**3 281 332**	**3 105 836**
SUM EIENDELER		**4 721 500**	**4 555 859**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		-1 850 599	-2 472 884
Sum egenkapital		**-1 846 999**	**-2 469 284**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	15	1 759 791	1 742 718
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	4 538 045	5 006 557
Borettsinnskudd	16	90 000	90 000
Sum langsiktig gjeld		**6 387 836**	**6 839 275**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 141	23 982
Leverandørgjeld		102 962	99 131
Skyldig off. myndigheter		12 176	8 793
Annen kortsiktig gjeld		28 385	53 962
Sum kortsiktig gjeld		**180 664**	**185 868**
Sum gjeld		**6 568 499**	**7 025 143**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 721 500**	**4 555 859**
Pantestillelser	17	4 628 045	5 096 557

Kristiansund N 31.12.25
AL Kristiansund BBL

Sted:_____, dato:_____

Olaf Isaksen Styreleder	Magnus Flovikholm Røyset Styremedlem	Erik Vestrum Styremedlem

/AH

Kristiansund Boligbyggelag
h e r.
Vedr. Matr. nr. 1787. blokk A. v/ Bentnesveien 31 og 33

Etter forespørsel fra Dem og ved kontroll på overnevnte bygg idag kan det herved gis innflyttingstillatelse fra d.d.

Innflytting kan dog ikke finne sted før det foreligger skriftlig samtykke fra Boligformidlingsnemnda J.fr. lov om boligformidling av 30 juni 1950.

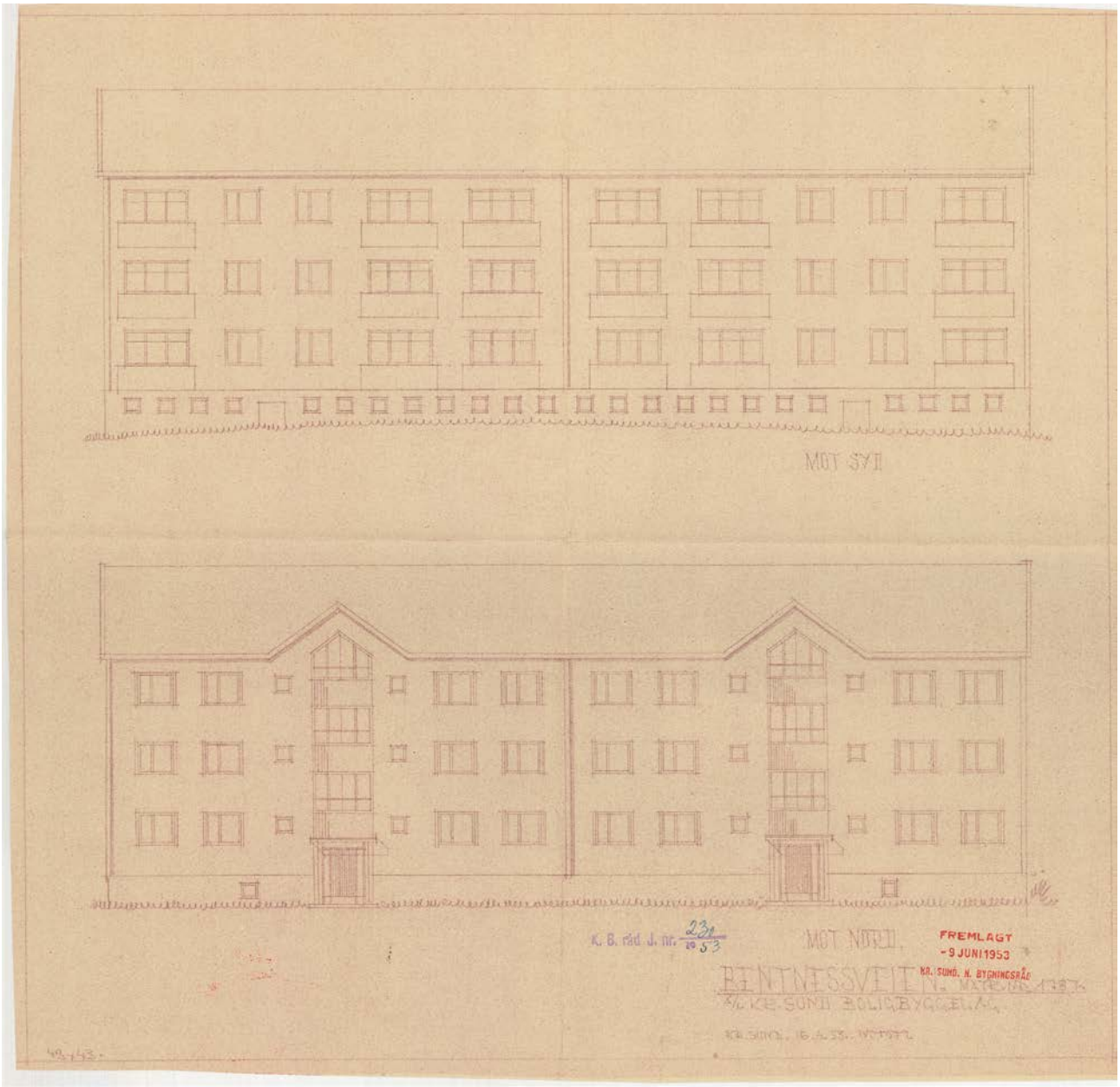
Samtlige bad og w.c. rom med vinduer må skaffes friskluftstilførsel.

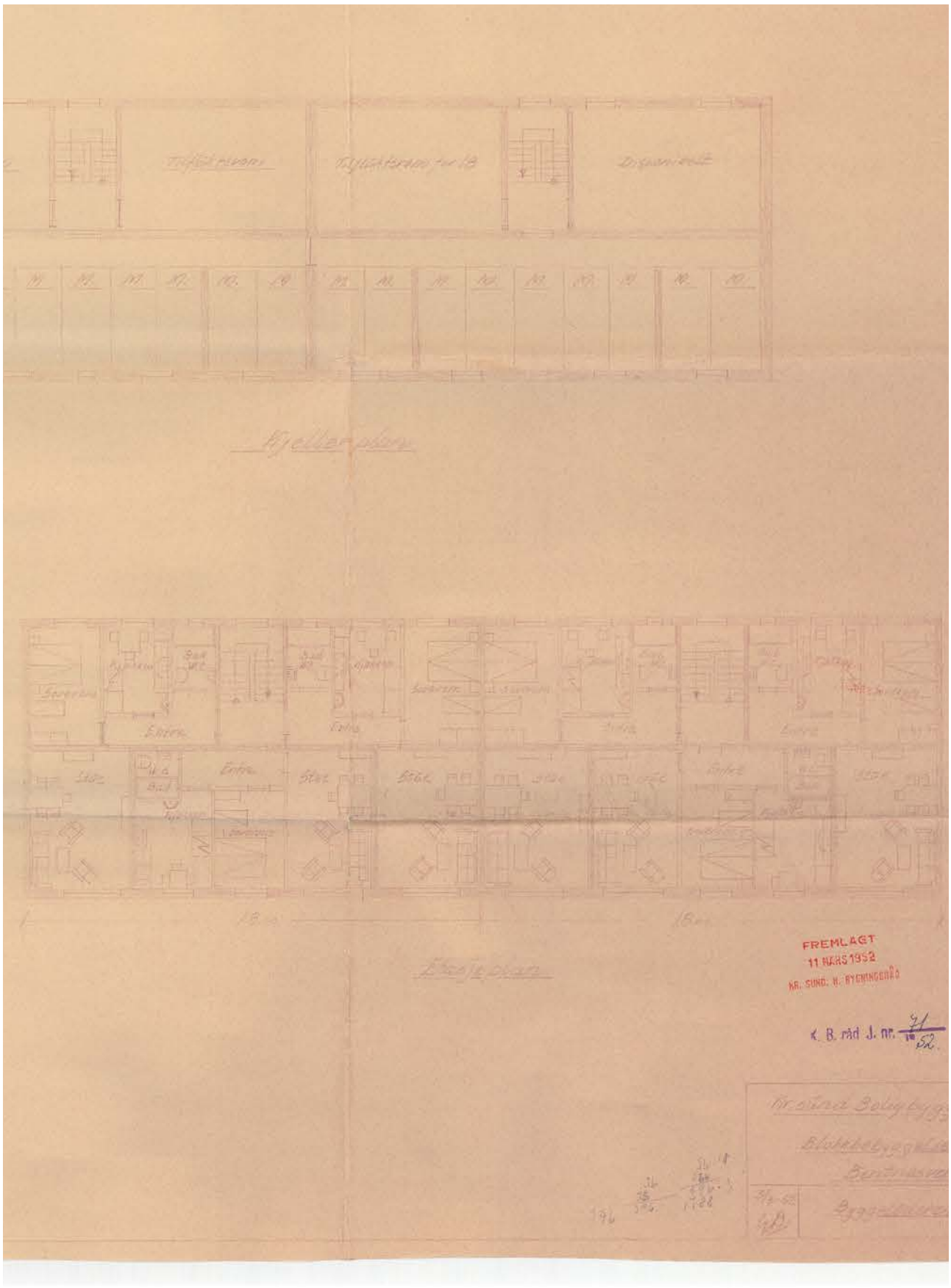
Vedr. søppelnedkast og dets utførelse henvises til byggeforskriftenes Kap. 31.

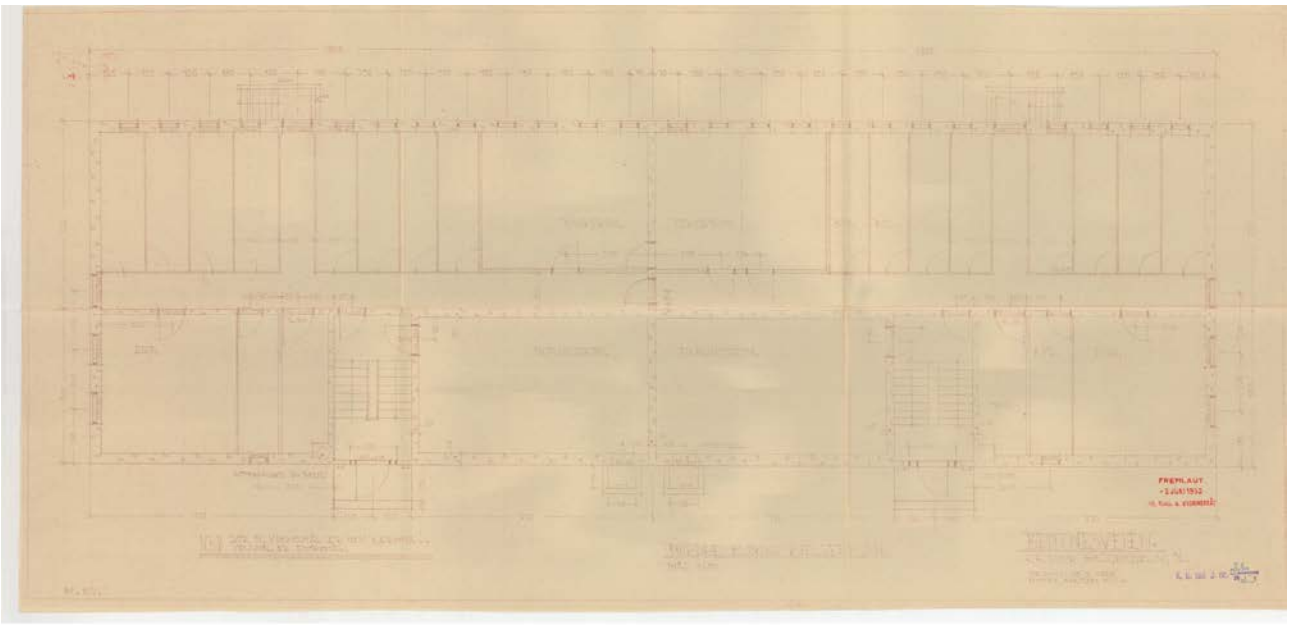
Kristiansund bygningssjefkontor 9/11-54

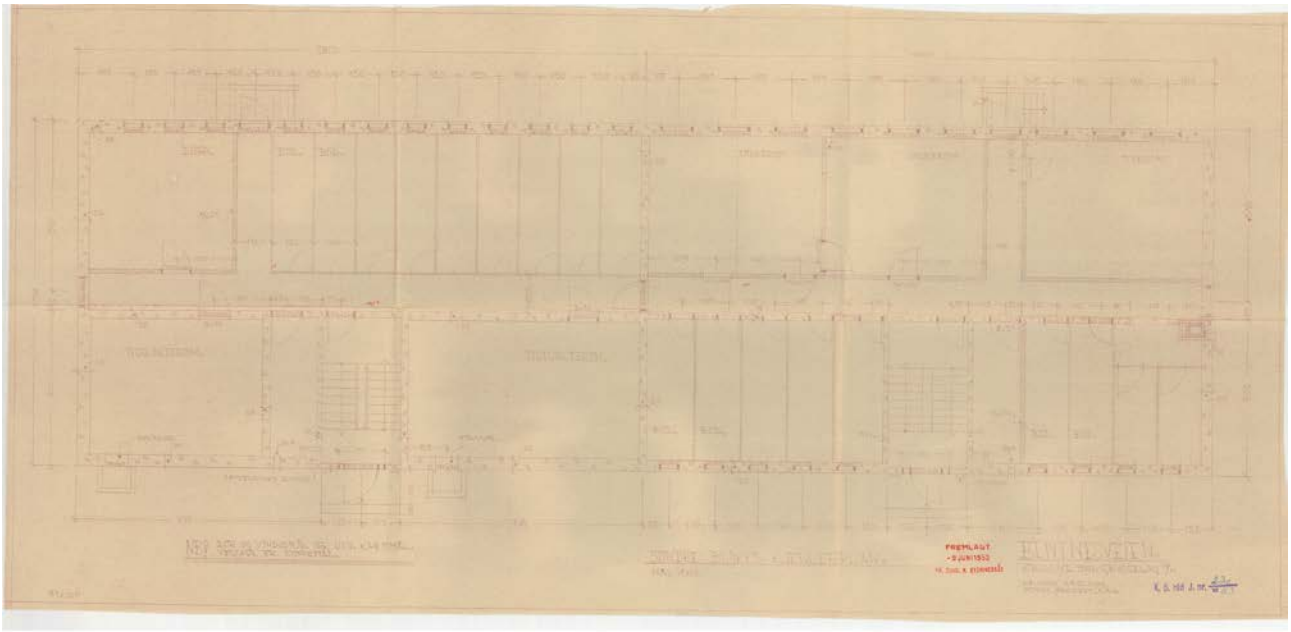
Finn Edvin

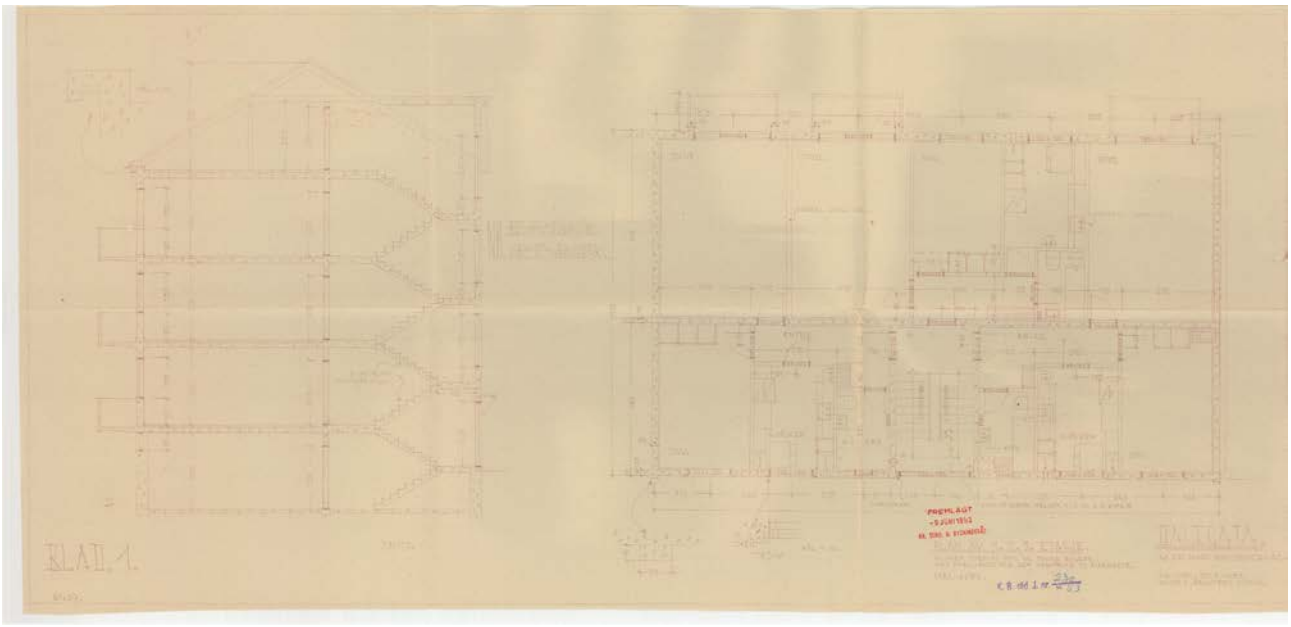
A. Hvitsand


MOT SYD
K. B. råd. J. nr. 23/53
MOT NORD.
FREMLAGT
- 9 JUNI 1953
KR. SUND. N. BYGNINGSRÅD
BENTNESSVEIEN
A/L KR. SUND BOLIGBYGGELAG


FREMLAGT
11 MARS 1952
KR. SUND. H. BYGNINGSRÅD
K. B. råd J. nr. 71/10 52.





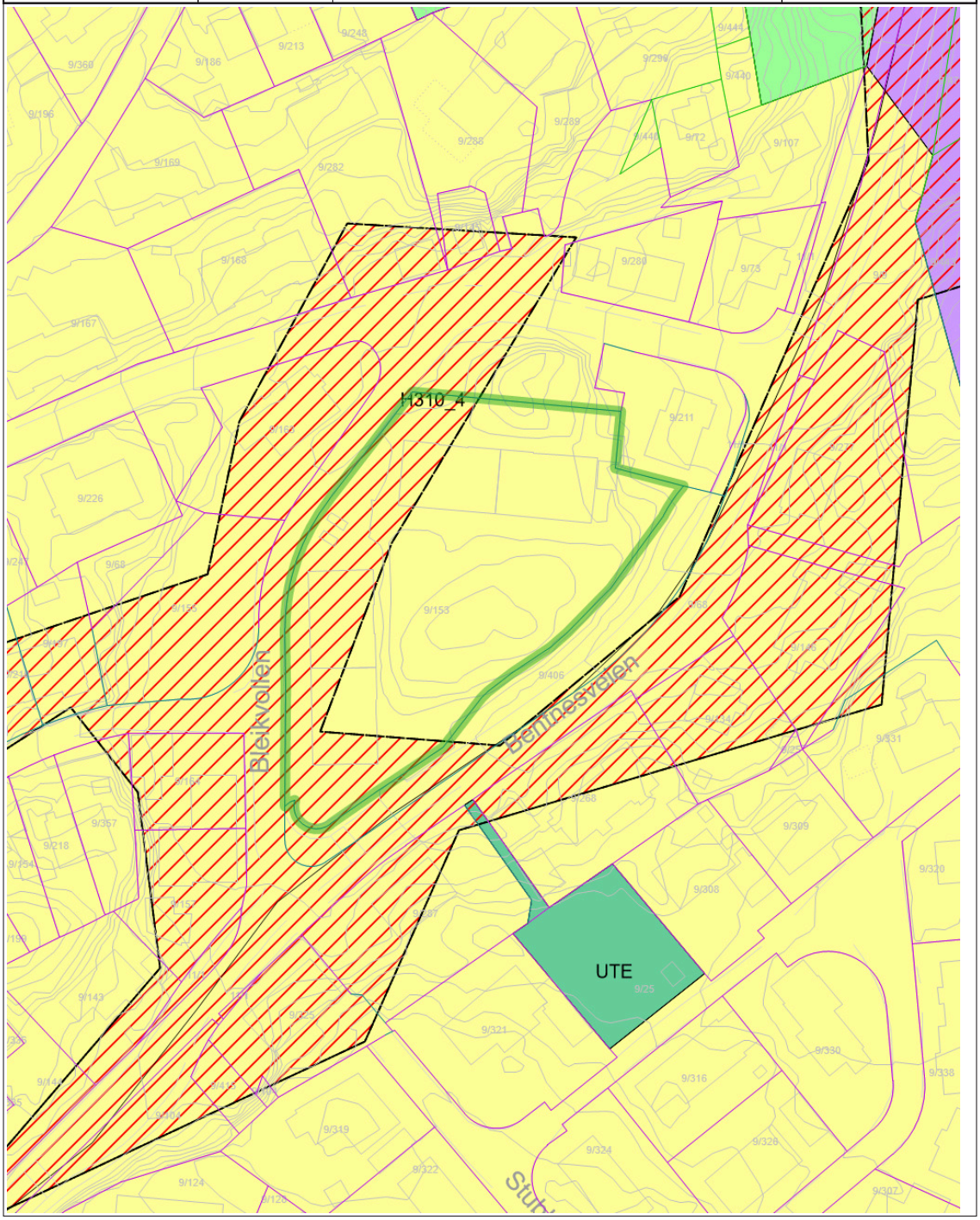


Kristiansund kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bentnesveien 31 6512 KRISTIANSUND N, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



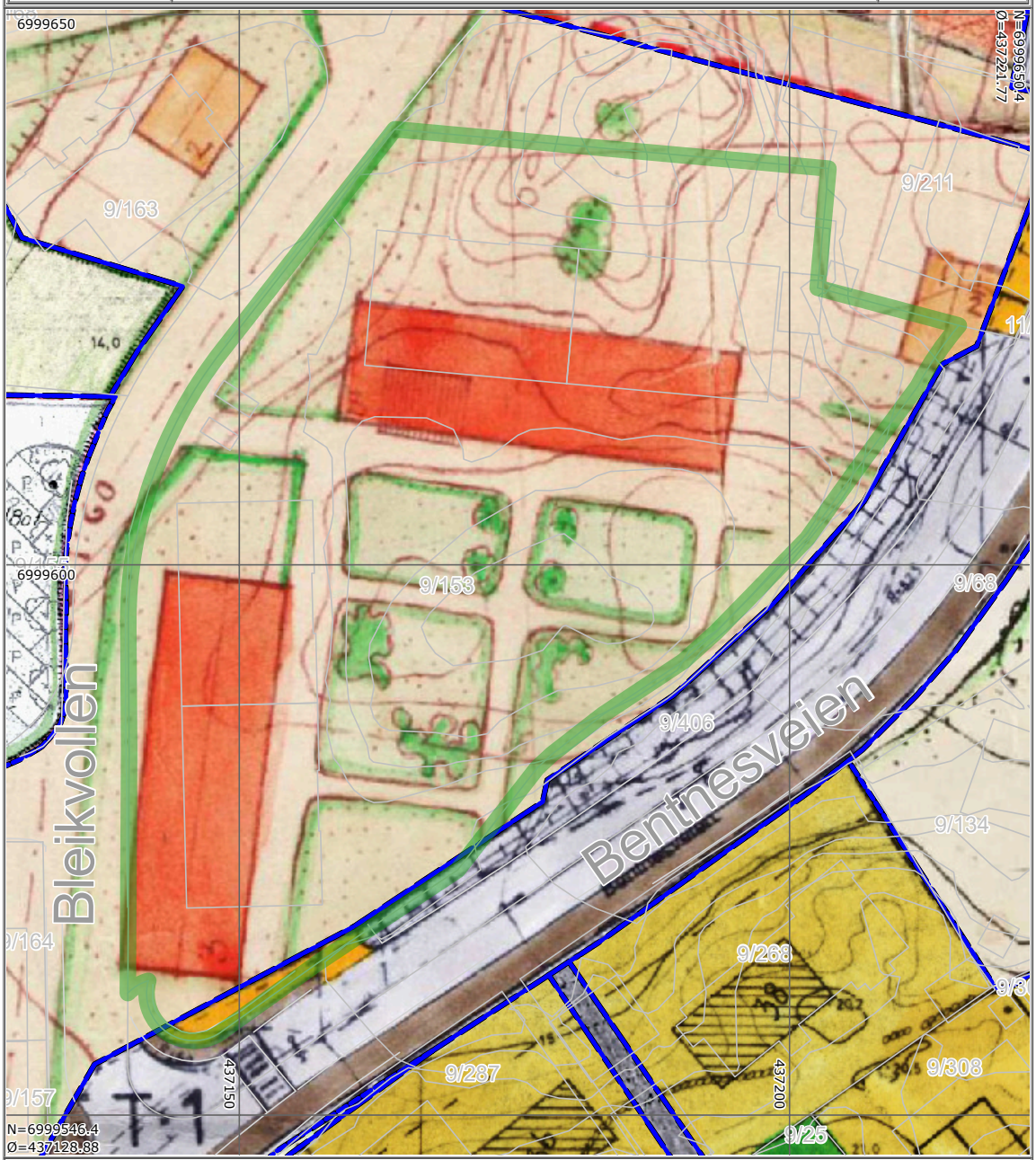
Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gangfelt avgrensning
- Veg
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Kvikkleire
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Byggetiltak
- Gangfelt avgrensning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Gangfelt
- Fortau
- Sti
- Høydekurve 1m Kristiansund
- Forsenkningskurve Kristiansund

29.09.2026, 09:57 Utskrift

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bentnesveien 31, 6512 KRISTIANSUND N, med flere			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 29/9-2026 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.

Nabolagsprofil

Bentnesveien 33 - Nabolaget Gomalandet østre/Dunkersundet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Goma Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Kristiansund Kvernberget	9 min

Skoler

Nordlandet barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 11 klasser	22 min 1.8 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	6 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kristiansund, Norway	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

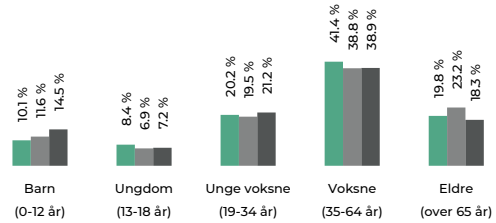
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gomalandet østre/Dunkersu...	987	497
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Atlantis naturbarnehage (0-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 106 barn	14 min 1.2 km
Nordlandet barnehage (0-5 år) 97 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Stortua Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Bunnpris Marokko	13 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. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

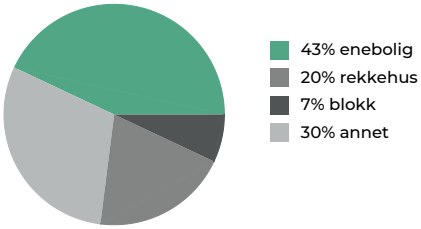
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Goma aktivitetshus Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
NordVesthall Aktivitetshall, fotball	14 min 1.2 km
Actic Atlanterhavsbadet	17 min
Family Sports Club Løkkemyra	6 min

Boligmasse



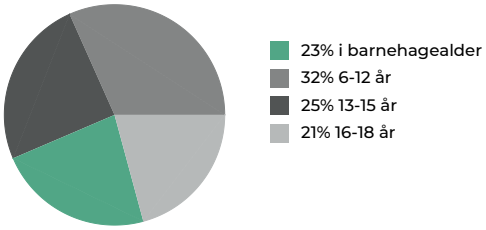
«Rolig, store turområder, gode fritidstilbud, god skole og barnehage, trygt for barn og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

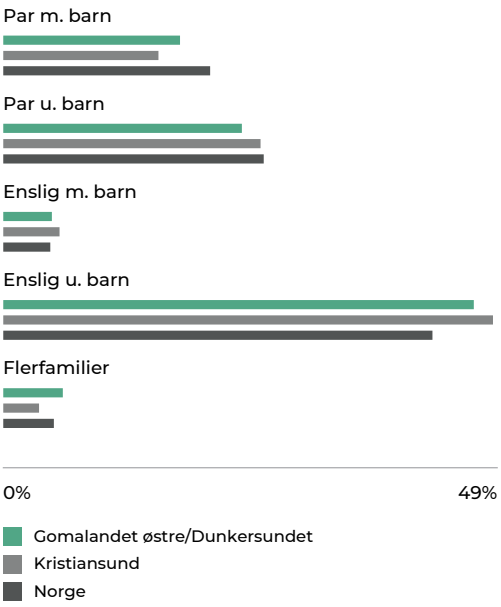
Varer/Tjenester

ALTI Futura	5 min
Apotek 1 Nordlandet	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

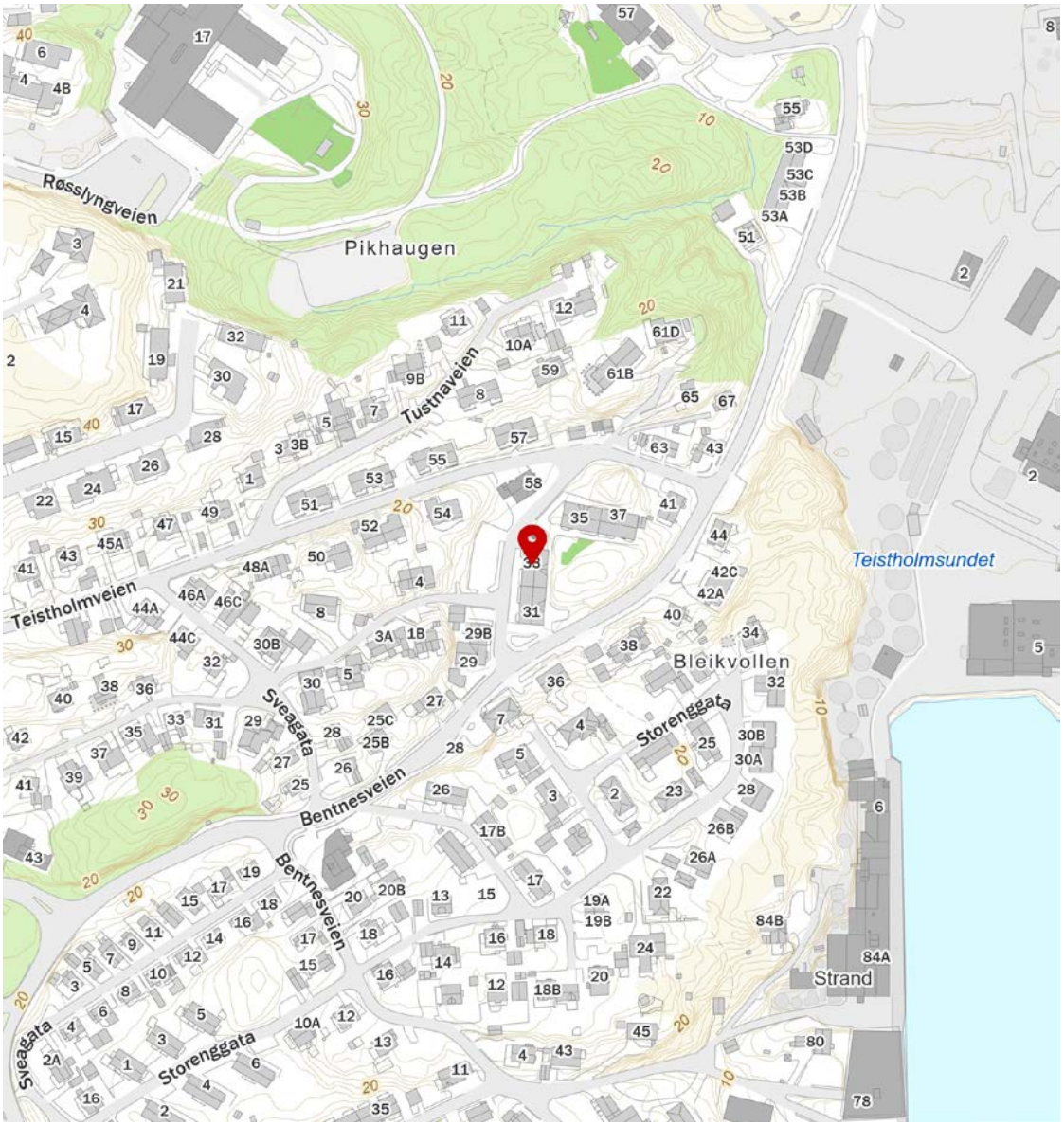


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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.

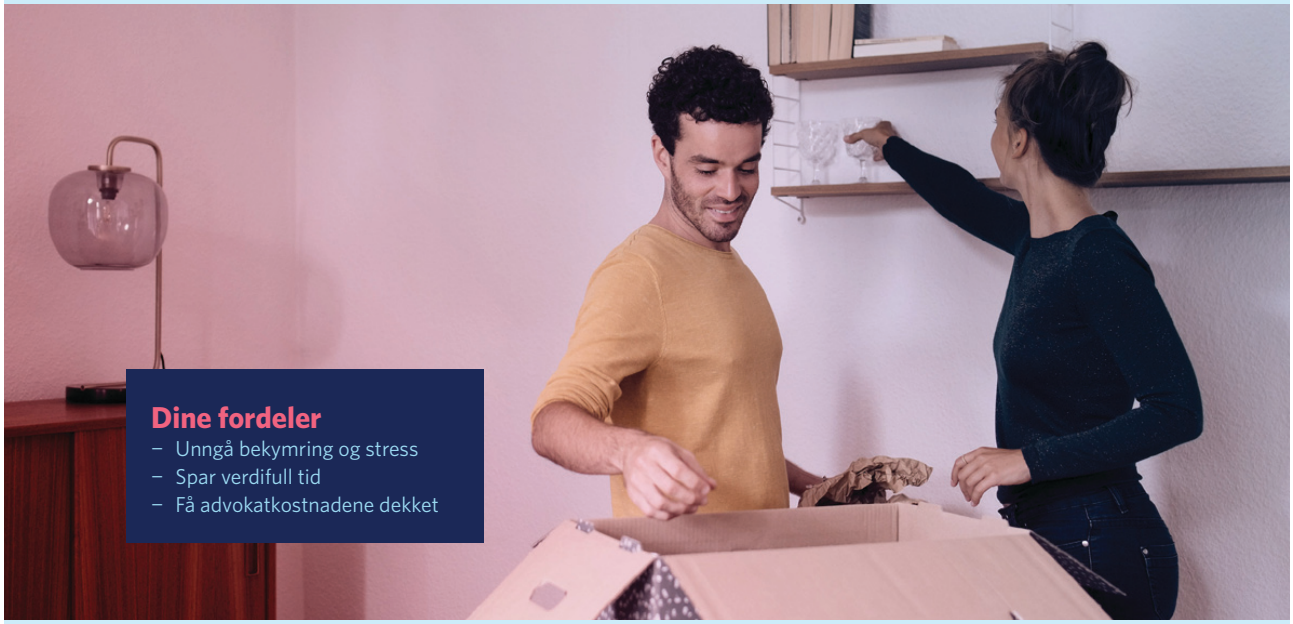
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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

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

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