

LUND

VINDMØLLEGANGEN 1A, 4631 KRISTIANSAND S

Pen 3-roms selveierleilighet med solrik veranda og fin utsikt mot Otra | Sentral beliggenhet



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Vindmøllegangen 1A.

Dette er en lys og pen 3-roms selveierleilighet med solrik veranda og fin utsikt mot Otra. Leiligheten er bygd i 2017 og fremtrer i god teknisk stand. Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Lund, kun et steinkast unna handlegaten Markens i byen og UiA, samt byens videregående skoler.

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad, bod/vaskerom og utvendig bod på 5 kvm.

Her bor du med gangavstand til det meste av servicetilbud som dagligvare, treningssenter, butikker, restauranter, kafeer m.m. For rekreasjon har du nærhet til Fiskebrygga, Bystranda, Nupenparken og flotte turområder på Odderøya. I tillegg byr nærområdet på gode turmuligheter i både Baneheia og Jegersberg med lysløyper og variert terreng.

Adresse	Vindmøllegangen 1A
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	98 540,-
Totalpris	3 588 540,-
Felleskostnader	Kr 2 000,-
BRA-i/BRA Total	43/48 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Tomt	306 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 31 Egenerklæring
- 52 Energiattest
- 57 Nabolagsprofil
- 74 Boligkjøperforsikring
- 76 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 48 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 43 kvm.

BRA-e: 5 kvm.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 kvm

Tomtetype

Felleseiet-tomt

Tomtestørrelse

306 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseiet asfaltert tomt med veranda, utsikt og gode solforhold.

Eiendommen har noe usikre grenser, avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort avstand til Kvadraturen. Her bor du med gangavstand til det aller meste av servicetilbud som dagligvarebutikker, bakeri, legesenter, frisører og øvrige fasiliteter. UiA ligger kun få minutters gange unna. Det er flott friområde/kommunal lekeplass på nabotomten.

Det er også kort vei til Tangen videregående skole og Aquarama med treningssenter og svømmehall. I Markens gate finner du et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og byliv.

For rekreasjon har du nærhet til Fiskebrygga, Bystranda, Nupenparken og flotte turområder på Odderøya. I tillegg byr nærområdet på gode turmuligheter i både Baneheia og Jegersberg med lysløyper og variert terreng.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Anders Solheim Nesdal

Mariann Solheim

Bjørn Anders Nesdal

Innhold

- 3. etg: stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad og bod med opplegg for vaskemaskin.
- 3. etg: utvendig bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse ved at det er laget et soverom i en del av stue/kjøkken.

Standard

Selveierleilighet beliggende i 3 etasje i bygg oppført i 2017. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass. Inngangsdør og skyvedør. Balkong med terrassebord.

INNENDIG

Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Bod har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Varmepumpe produsert i 2024.11

montert i 2025. 116 liters varmtvannstank fra 24.10.2016. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, brannvarsler og brannslukkingsapparat.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Innerskap, asorterte kurver og alle kleshengerene i garderobeskapet følger ikke med. Lagringshyllene i boden følger med i salget.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Trådløst bredbånd fra Telenor.

Parkering

Det kan være mulighet for å leie parkeringsplass i det kommunale P-huset på andre siden av elva. Sjekk kommunens nettsider for parkeringshus for mer informasjon. For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Trygg forsikring

Polisenummer

6554091

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers

egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Utleie: er tillatt, men må informeres til styret.

Østerveien 10 skal endre på fasaden og takformen på balkongen som er vendt mot Vindmøllegangen 1. Følgende vurdering er hentet fra nabovarselet: tiltaket er vurdert å ha begrensede konsekvenser for naboer. Tiltaket medfører heller ingen endringer i byggets avstand til naboeiendommer eller endringer i byggets hovedvolum og høyder, og vil i liten grad påvirke siktlinjer og opplevelsen av omkringingliggende bebyggelse.

Twist med naboeiendom Østerveien 10 vedrørende bruksrett til to biloppstillingsplasser med hjemmel i tinglyst avtale fra 1989. Parkeringsretten kan i praksis ikke benyttes, blant annet fordi eneste adkomst til tomta er en kommunal gang- og sykkelvei. Styret er derfor i dialog med Østerveien 10 om å avvikle parkeringsretten i sin helhet. Det kan bli aktuelt med en eventuell godtgjørelse til Østerveien 10 ved avvikling av parkeringsretten som fordeles mellom alle beboerne i sameiet. Det er imidlertid ikke avklart om det vil bli noen kostnad, eller eventuelt størrelsen på denne. Ny kjøper overtar den eventuelle økonomiske kostnaden denne leiligheten vil få for dette.

ENERGI

Oppvarming

Varmpumpe i stuen, før øvrig elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved

framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/
fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i
disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm
med bindingstid. Norgespris er en statlig
finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til
fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt
og følger eiendommen.

Energikarakter

C

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 272

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert
eiendomsskatten. Kommunale avgifter vil variere etter
forbruk av vann og avløp. Det er 4 terminer i året.

Renovasjon kommer i tillegg. Dette varierer avhengig av
hyppighet for tømning. For siste året utgjorde dette kr. 4
252. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller
kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 4 137

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 760 975

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 043 899

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal
du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best
mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos
målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på
Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og
finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring og vaktmester i fellesområdet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2000

SAMEIET

Sameienavn

Vindmøllegangen 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer

928981118

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Ann-Christin Aeronuwy Ragnhild Revillard

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1676, seksjonsnummer 6 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/152/1676/6:

13.12.1850 - Dokumentnr: 900047 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1916 - Dokumentnr: 900390 - Erklæring/avtale

Rett til stolpefeste for KEV

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1932 - Dokumentnr: 905734 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1935 - Dokumentnr: 902657 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelse om septiktank m.m.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1950 - Dokumentnr: 1313 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1683

Bestemmelse om septiktank m.m.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1989 - Dokumentnr: 13274 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1723

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2010 - Dokumentnr: 1004329 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2141

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2011 - Dokumentnr: 862627 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2015 - Dokumentnr: 588227 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1721

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1732

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1733

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2017 - Dokumentnr: 627898 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/264

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Vindmøllegangen 1, datert 23.10.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 879, reguleringsplan Sjømannsgata - Vindmøllegangen, vedtatt 09.11.2016.

Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: bolig.

Eiendommen ligger innenfor gul sone ved støy og luftkvalitet.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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 bygningssakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene

skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

87 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

98 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 588 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Provisjon:

kr. 39 990,- 1,13 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 94 057,-

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsmegler

ehe@exbo.no

Tlf: 954 49 265

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

16.10.2026

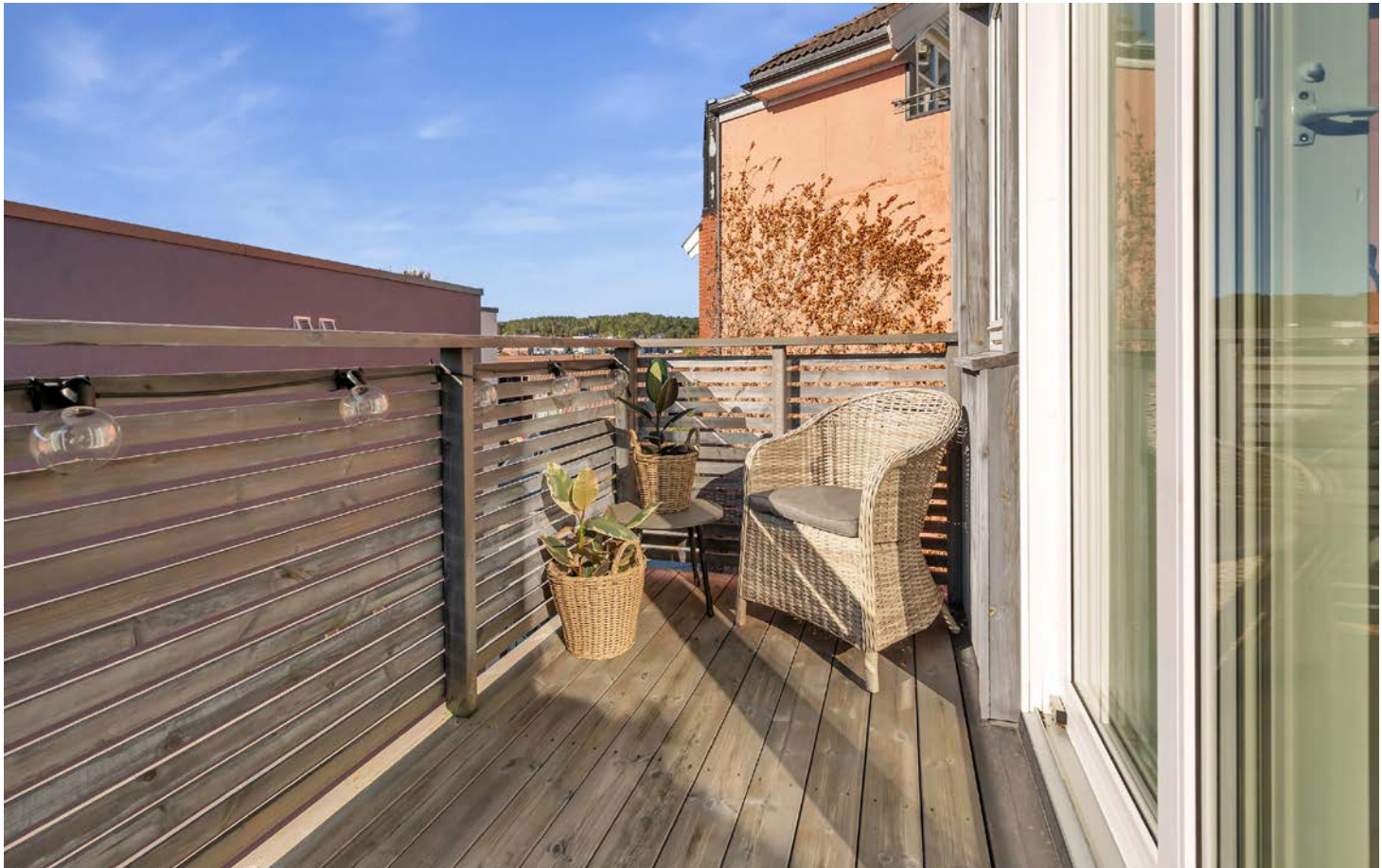


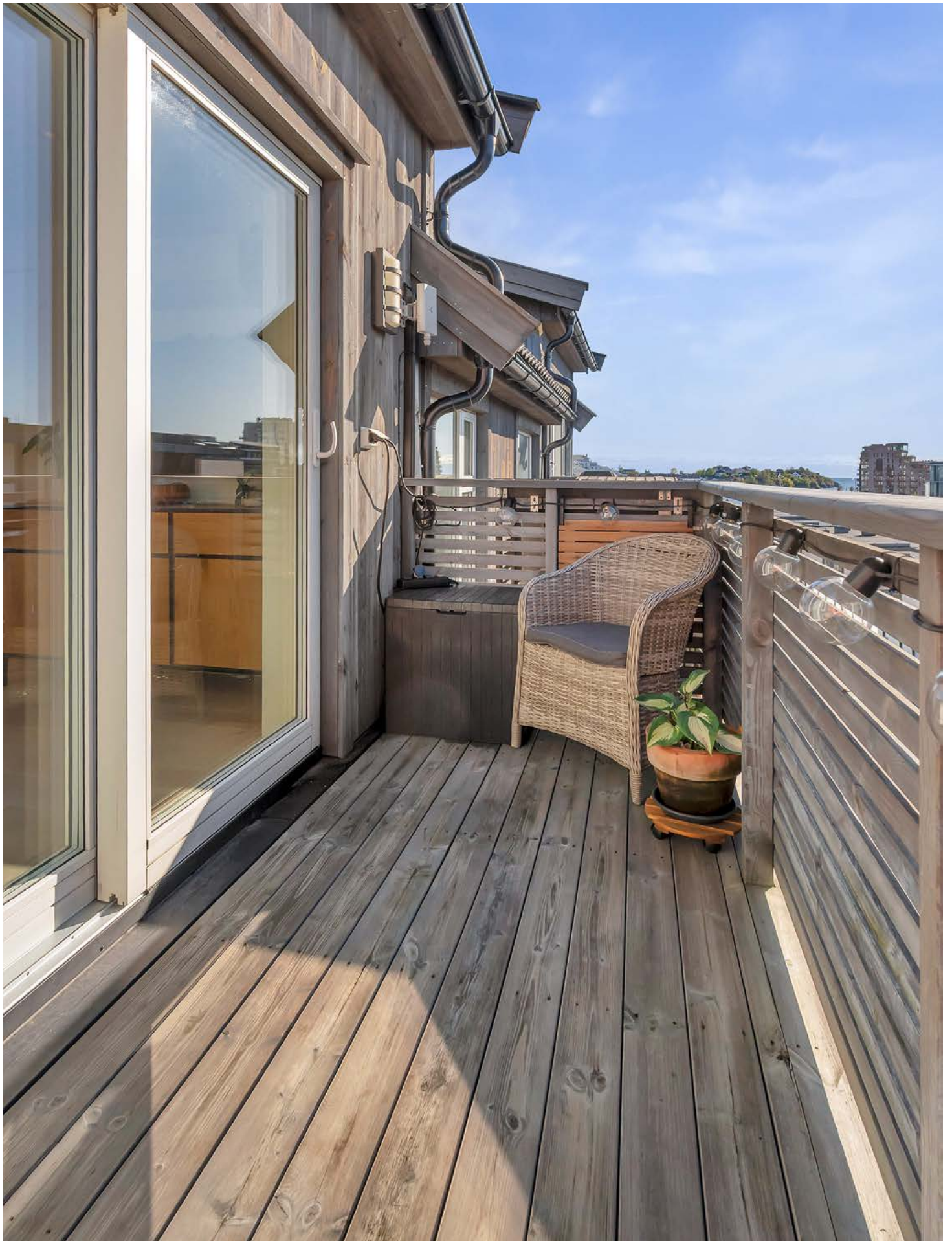


Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260245	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariann Solheim	Anders Solheim Nesdal
Gateadresse	
Vindmøllegangen 1A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
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.	6554091

Document reference: 1001260245

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

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

Beskrivelse

Ett tilfelle av skjeggkre høst 2025. Det ble lagt ut feller med åte, som stod ute i ytterligere 2 måneder etter at siste skjeggkre var fanget.

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

Beskrivelse

Det ble utført kontroll av ventilasjonsanlegget i forbindelse med ett-års befarig av bygget i 2018. Det utføres årlig kontroll av brannetavle og røykvarslere etter avtale mellom styret og Oneco.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Østerveien 10 har en tinglyst bruksrett på to biloppstillingsplasser. Østerveien 10 skal endre på fasaden og takformen på balkongen som er vendt mot Vindmøllegangen 1. Følgende vurdering er hentet fra nabovarslet: "VIRKNING FOR NABOER Tiltaket er vurdert å ha begrensede konsekvenser for naboer. Tiltaket medfører heller ingen endringer i byggets avstand til naboeiendommer eller endringer i byggets hovedvolum og høyder, og vil i liten grad påvirke siktilinjer og opplevelsen av omkringliggende bebyggelse."

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tvist med naboeiendom Østerveien 10 vedrørende bruksrett til to biloppstillingsplasser med hjemmel i tinglyst avtale fra 1989. Parkeringsretten kan i praksis ikke benyttes, blant annet fordi eneste adkomst til tomte er en kommunal gang- og sykkelvei. Styret er derfor i dialog med Østerveien 10 om å avvikle parkeringsretten i sin helhet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kan bli aktuelt med en eventuell godtgjørelse til Østerveien 10 ved avviking av parkeringsretten. Det er imidlertid ikke avklart om det vil bli noen kostnad, eller eventuelt størrelsen på denne.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ett tilfelle i første etasje våren 2024. Eierne hyrte inn skadedyrfirma for dette.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Solheim	4b49ad2ef0423195258bb cc5f0344a3d08d3dada	04.10.2026 13:55:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Solheim Nesdal	73620ef2ae5ea0661e378f 99c8fe93a5f0a7c930	04.10.2026 14:04:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260245

- 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>

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Vindmøllegangen 1 A, 4631
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 1676, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 06.10.2026

Rapportdato: 12.10.2026

Oppdragsnr.: 16579-6274

Eiendomsverdi ref nr: IB6189

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 **NITO**

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 3 etasje i bygg oppført i 2017.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass. Inngangsdør og skyvedør.
Balkong med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger.
Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett,
baderomsinnredning og dusjdører.
Bod har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt
himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har
avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert
ventilasjon. Varmepumpe produsert i 2024.11 montert i 2025. 116
liters varmtvannstank fra 24.10.2016.
Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, brannvarsler
og brannsløkkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

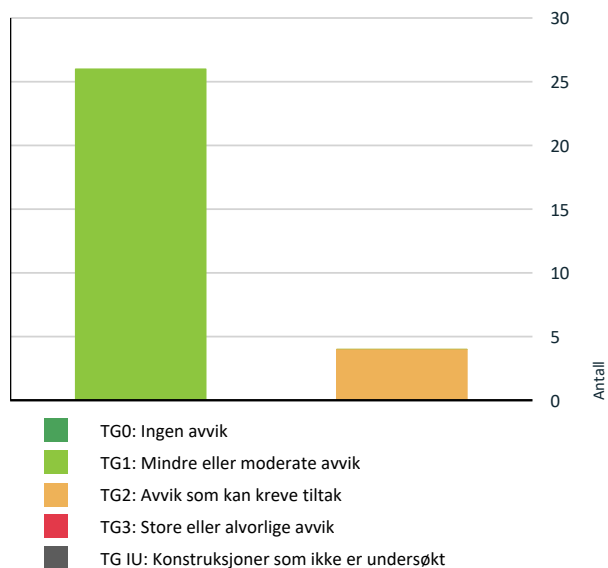
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruk av rom er endret fra kommunale
godkjente tegninger ved at det er laget et soverom i en del av
stue/kjøkken. På mottatt plantegning for ferdig melding av
vann- og avløpsrør er soverom tegning inn og det var etablert
soverom i en del av stue/kjøkken da eier flytte inn i ny
leilighet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

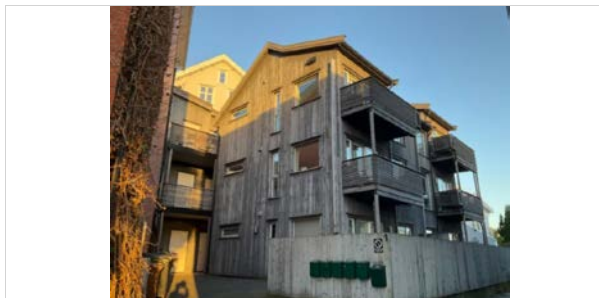
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 3 etasje > Bod > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med god standard.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og skyvedør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Vedlikehold av utvendige forhold og fellesdeler av bygget vil bli ivaretatt/vedlikeholdt av sameie.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

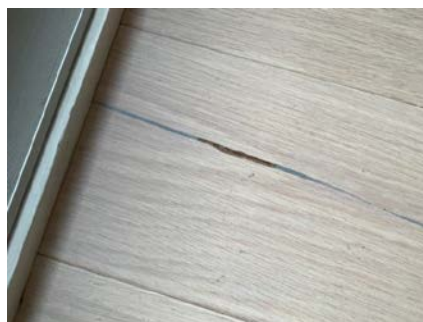
TG 2 Overflater - gulv - 1

Vurdering av avvik:

- Parkett har enkelte merker/mindre skade. Enkelte steder er det litt knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Om det er behov for tiltak må vurderes.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3 etasje og radonmåling er lite relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør datert 21.09.2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 25mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 10mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

- En gulv flis i dusj ved dujsvegg har lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fare for noe vannansamling på en gulv flis i dusj.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



3 ETASJE > BOD

Generell

Beskrivelse

Bod fra 2017.

3 ETASJE > BOD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bod med dokumentert utførelse i form av kontrollklæring fra uavhengig kontrollør datert 21.09.2017.

3 ETASJE > BOD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

3 ETASJE > BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 3mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og ingen oppkant med membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Oppkant med membran ved dør bør etableres.

3 ETASJE > BOD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



3 ETASJE > BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

3 ETASJE > BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg i bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin og platetopp er fra 2024.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



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

Beskrivelse

Varmepumpe produsert i 2024.11 montert i 2025.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

116 liters varmtvannstank fra 24.10.2016.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

- Trykkbeholder under deksel i toppen av varmtvannstank har noe angrep av rust.

Konsekvens/tiltak

- Bør undersøkes nærmere/fikses.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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. Samsvarserklæring datert 16.10.2017.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg, brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

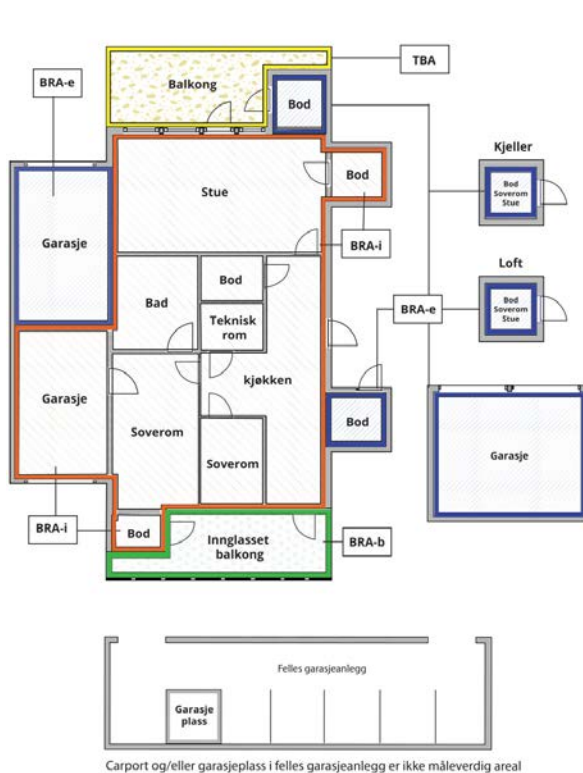
Hva er måleverdig areal?

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.



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).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	43			43	4
3 etasje		5		5	
SUM	43	5			4
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken, 2 soverom		
3 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk av rom er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget et soverom i en del av stue/kjøkken. På mottatt plantegning for ferdig melding av vann- og avløpsrør er soverom tegning inn og det var etablert soverom i en del av stue/kjøkken da eier flytte inn i ny leilighet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Anders Solheim Nesdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1676		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vindmøllegangen 1 A

Hjemmelshaver

Nesdal Anders Solheim, Nesdal Bjørn Anders,
Solheim Mariann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i nyere del av etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	23.10.2017	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.10.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	
3	12.10.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 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."*



Adresse

Vindmøllegangen 1A, 4631 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

05.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-364425

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

300577932

Gårdsnummer

152

Bruksnummer

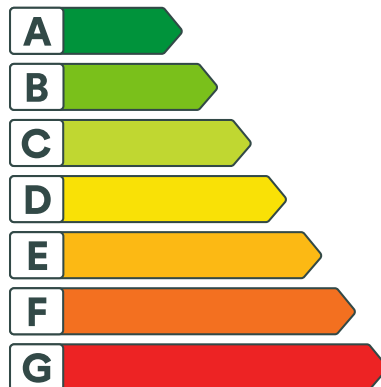
1676

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0302



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bl.a. 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

2017

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



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 avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

111,33



Vindmøllegangen 1A, 4631 KRISTIANSAND S

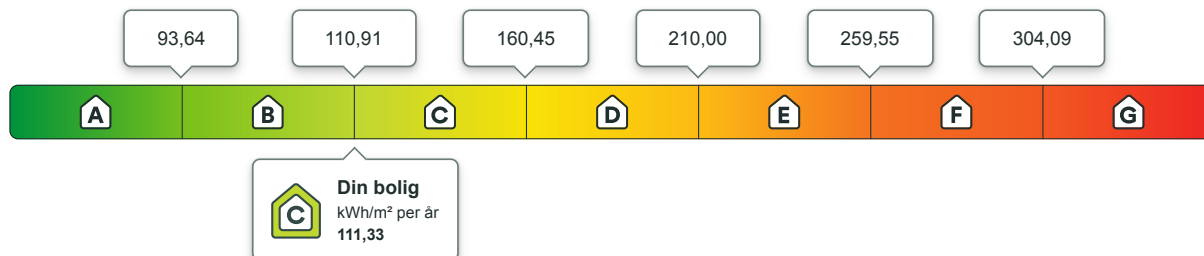


Energi

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 standardisert, slik at boligens 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, fratrullet 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
4 374,32

kWh/m² per år
99,42

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>



Vindmøllegangen 1A, 4631 KRISTIANSAND S



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



Vindmøllegangen 1A, 4631 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: 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. Monter 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 10: 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 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Vindmøllegangen 1A - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund Torv	2 min
Totalt 25 ulike linjer	0.1 km
Kristiansand rutebilstasjon	13 min
Buss, tog	1.1 km
Kristiansand stasjon	19 min
Linje F5	1.6 km
Kongshavn brygge	15 min
Linje 91	11.9 km
Randøyane	16 min
Linje 91	12.6 km

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	11 min
422 elever, 24 klasser	0.9 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	13 min
199 elever, 11 klasser	1 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	14 min
144 elever, 11 klasser	1.2 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	14 min
93 elever, 9 klasser	1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	13 min
466 elever, 31 klasser	1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand	5 min
180 elever	0.4 km
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

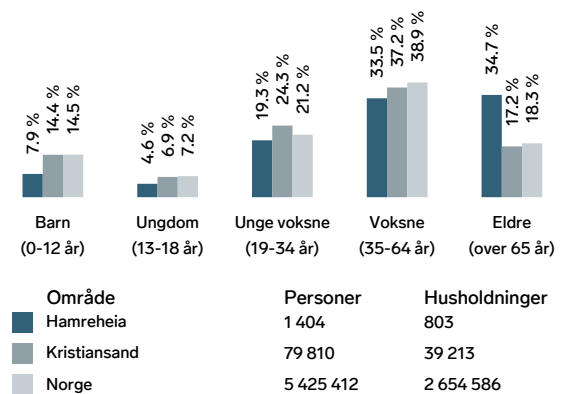
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	7 min
38 barn	0.5 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	12 min
84 barn	1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	14 min
35 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Lund Torv	4 min
Kiwi Elvegata	4 min
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



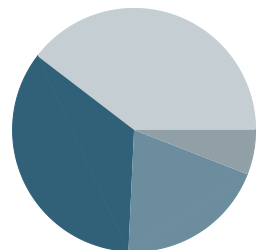
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

 Lahelle skoles gymsal	2 min 
Aktivitetshall	0.1 km
 Aquarama Flerbrukshall	6 min 
Aktivitetshall	0.5 km
 SATS Aquarama	7 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	15 min 

Boligmasse



- 35% enebolig
- 6% rekkehus
- 40% blokk
- 20% annet

«Det er flott velholdt område»

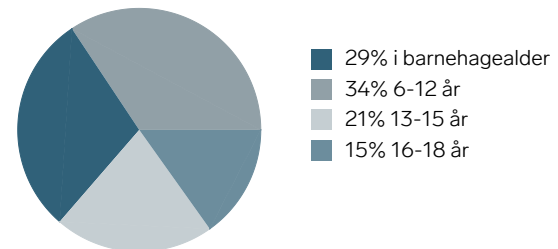
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Sandens Kjøpesenter	13 min 
 Apotek 1 Aquarama	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

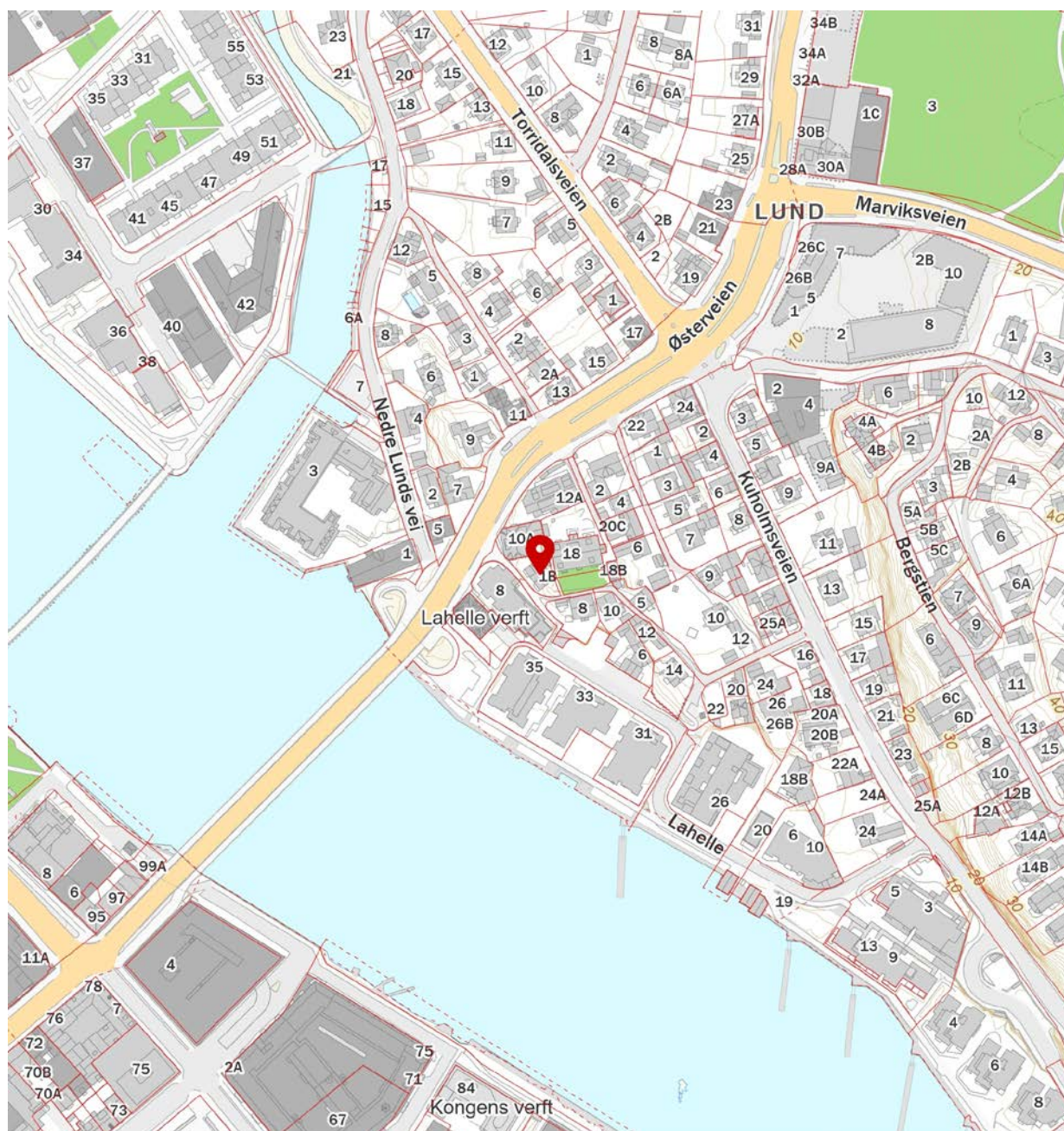
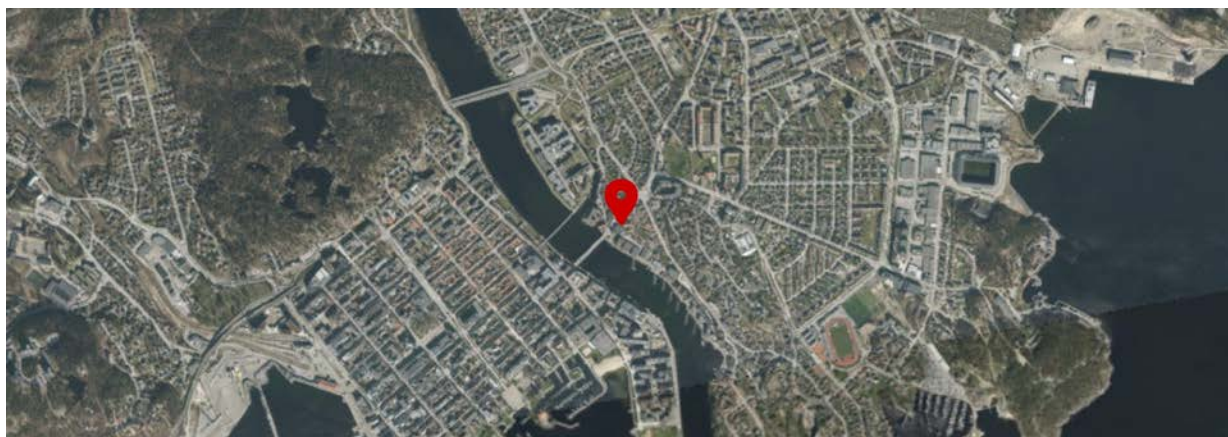


0% 52%

- Hamreheia
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Vindmøllegangen 1 Boligsameie

Husordensregler

Sist Revidert 31.03.2025

§1

Beboere i Vindmøllegangen 1. Boligsameie skal følge sameiets husordensregler. Seksjonseieren er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, eller den det gis adgang til leilighetene. Ved lojal oppfølging av disse husordensreglene fra den enkelte beboers side, er et vesentlig bidrag til et godt og trivelig bomiljø.

§2

Meldinger fra Boligsameiets styre til beboere er å betrakte som midlertidige husordensregler frem til disse blir vedtatt på første påfølgende boligsameiemøte. (Årsmøte/generalforsamling)

§3

Henvendelser til styre, eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

§ 4

Søppel skal kildesorteres i henhold til gjeldende regler om avfallshåndtering, gitt av Kristiansand Kommune. Papp skal alltid flatpakkes

§5

Alle rom MÅ holdes oppvarmet i vinterhalvåret, slik at vann og avløp ikke fryser. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosett.

§6

Dyrehold i den enkelte leilighet er tillatt. Styret skal varsles om dyreholdet. Dyr må ikke være til sjanse eller ulempe for øvrige beboere i Boligsameiet. Lufting av dyr må skje under kontroll. Dyreekskrementer må den enkelte hundeier selv sørge for å fjerne. Kattesand og lignende skal pakkes i plastpose før den kastes i restavfall

§7

Beboerne i Boligsameiet skal sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Leiligheten må ikke brukes slik at andre kan sjeneres.

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig aktsomhet, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

Bruk av vaske- og oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill, elektrisk sag eller annet elektrisk verktøy/utstyr bør unngås på hverdager etter kl. 22:00, og lørdager, søndager (helligdager) etter kl. 20:00

Vær spesielt oppmerksom på at spilling av instrumenter, stereoanlegg, TV og høylytt tale, samt musikk på terrasser/balkonger kan forstyrre naboene.

Ved bruk av grill skal det ikke benyttes kull- eller engangsgrill.

Risting- og banking av sengetøy og tepper skal skje mot Lahelle Skole

§8

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, TV-antenn, andre antenner eller andre utvendige faste innretninger.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten at det utføres av fagkyndig. Styret skal i slike tilfeller orienteres og godkjenne endringen. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det oppinnelige.

§9

Eiere av leilighet plikter å erstatte eventuelle skader som påføres fellesarealer.

Styret xx.xx.2022

BRANN:	110
POLITI:	112
AMBULANSE	113
:	
LEGEVAKT:	116117

Vedtekter for Vindmøllegangen 1 Boligsameie

§ 1. Sameiets navn er "Vindmøllegangen 1 Boligsameie"

Organisasjonsnr: 928981118 - VINDMØLLEANGEN 1 BOLIGSAMEIE - 4631 KRISTIANSAND S

Sameiet består av 6 seksjoner på Gårdsnr. 152, Bruksnr. 1676 i Kristiansand kommune. Hver seksjon består av leilighetens bruksareal. Hver seksjon har også en eksklusiv bruksrett til utvendig balkong/terrasse tilknyttet seksjonen, samt utvendig bod tildelt hver seksjon.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Sameier har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og som er i samsvar med tiden og forholdene, men må ikke brukes slik at det er til hinder for andre sameiere.

§ 2. Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse slik at den enkelte sameier får best mulig utnyttelse av sin selveierseksjon.

§ 3. Den enkelte sameier:

1. Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.
2. Salg og skal meddeles styret til registrering.
3. En sameier skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett, og eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.
4. Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene, og eventuelle andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.
5. Oppdager en sameier skade i sin seksjon som sameiet er ansvarlig for å utbedre, eller om sameier oppdager skade på sameiets eiendom, plikter sameieren straks å melde fra til styret. Ved passivitet vil sameier kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått / forminsket ved umiddelbar meddelelse. Kravet om at sameier skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor sameiers vedlikeholdsansvar eller ikke.
6. Den enkelte sameier er ansvarlig for å bekoste utbedring av enhver skade på eiendommen som kan tilbakeføres til eier, eiers husstand, eventuelt fremleier, eller andre som er gitt adgang til eiendommen.
8. Enhver sameier/beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med og følge bestemmelsene i sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
9. Eier av seksjonen står ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følges. I tilfeller der seksjonen leies ut har eier ansvar for å informere leietaker(e) om vedtekter og husordensregler og sistnevnte skal alltid vedlegges leiekontrakt og signeres av leietager
10. Den enkelte sameier er etter Eierseksjonsloven pliktig til å vedlikeholde vedkommendes bruksenhet (jf. Eiersl. § 3)

§ 4. Sameiermøte/årsmøte

1. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet (årsmøte) med minst 14 dagers, høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Forslag som ønskes behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til

Vedtekter for Vindmøllegangen 1 Boligsameie

styret innen (7 dager før møtet). Dersom forslaget etter Eierseksjonsloven (jf. § 43) eller vedtektene må vedtas ved 2/3 flertall må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Med innkallingen skal også følge eventuell årsberetning, revidert regnskap, eventuelle vedtektsendringsforslag og forslag til kommende års budsjett.

Årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni måned.

2. På sameiermøtet har samtlige sameiere møte- og stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, datert og signert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
3. Møterett og talerett tilfaller også sameiets, husstandsmedlemmer fra hver enkelt boligseksjon (jf. Eiersl. § 46). Styremedlemmer har møteplikt, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.
4. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet med enstemmig enighet utnevner en annen møteleder, som videre ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokoll skal sendes sameierne innen 14 dager etter avholdt sameiermøte.
5. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas ny stemmeavgivning/loddtrekning.

§ 5. Ekstraordinært sameiermøte

Det kan besluttes å innkalle til ekstraordinært sameiermøte til avgjørelse av forslag fremsatt på det ordinære sameiermøte, eller når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/6 (to sjettedeler) av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil behandles.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig, og anses som mottatt når innkallingen er lagt i sameiers postkasse, sendt elektronisk, eller sendt til annen adresse oppgitt av sameier

§ 6. Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøte:

1. Eventuell årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Gjennomgang av sameiets vedtekter
3. Valg av styre med vararepresentanter
5. Valg av to tilstedeværende sameiere til å underskrive møteprotokoll
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Vedtekter for Vindmøllegangen 1 Boligsameie

§ 7. Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer av sameiets vedtekter med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
6. Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
8. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige

§ 8. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

1. Ingen kan selv eller ved fullmektig, delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.
Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.
2. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling av, eller delta i avgjørelser av noen art, som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 10. Styret

1. Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 1 år, alle med alminnelig flertall.

Minst ett styremedlem skal være sameier / beboer, og samtlige må være myndig. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre (jf. Eiersl. §. 55).

2. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anlegg er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøter.
3. Styret gis fullmakt til å vedta sameiets driftsbudsjett.
Budsjettet fremlegges sameiermøtet til orientering.
4. Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.
5. Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.
6. Avgjørelser og vedtak om igangsetting av tiltak som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
7. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine

Vedtekter for Vindmøllegangen 1 Boligsameie

forpliktelser. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede.

8. Styreleder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst ett styremedlem forlanger det. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styremøte ledes av styreleder
9. Styret skal utarbeide referat over styremøtene, og gjøre disse tilgjengelig for samtlige seksjonseiere. Styrende dokumenter for sameiet, og dokumenter av vesentlig verdi for seksjonseiere, skal også gjøres tilgjengelig.
10. Sameiets styre har ikke ansvar for, eller plikt til, å etterse at sameier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 11. Fordeling av felleskostnader

1. Utgifter av eiendomsdriften som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, bærer sameierne seg imellom etter størrelsen av sameiebrøken. Felleskostnader i henhold til dette omfatter:
Forsikringer, skatter, avgifter, styrehonorarer og ev. avlønninger, drift og vedlikehold av fellesanlegg, forretningsførsel, lys, renhold av fellesområder, bygningsmessig vedlikehold, snørydding etc.
Til dekning av fellesomkostninger som nevnt ovenfor, fastsetter styret på basis av kommende driftsbudsjett, de totale felleskostnadene for sameierne. Felleskostnadene betales månedsvis, innen utgangen av gjeldende måned.
2. Dersom forskuddsbeløpet ikke skulle dekke de faktiske utlegg, er sameierne forpliktet til å foreta tilleggsinnbetalinger med 14 dagers varsel. Ved forsinket innbetaling påløper morarenter i h.h.t. lov om renter ved forsinket betaling. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende 3 måneders skriftlig varsel å flytte og selge seksjonen.

§ 12. Vedlikehold

12-1 Sameiets vedlikeholdsplikt/vedlikeholdsansvar

1. Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningenes bærende konstruksjoner og alle sameiets tak, drenering og avløp. Vedlikehold av belysning i fellesarealer ute. Snørydding av sameiets innkjørsel og inngangsparti.
2. Sameiet skal sørge for fullverdig bygningsforsikring på vegne av alle sameiere. Ved skade innvendig, på bygningsdeler som omfattes av sameiers vedlikeholdsplikt, betaler sameieren egenandelen så sant skaden ikke skyldes forsømt vedlikehold fra sameiets side.

12-2 Sameiers vedlikeholdsplikt/vedlikeholdsansvar

1. Den enkelte sameier plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade, eller ulempe for andre sameiere. Vedlikehold av verandaens innvendige vegger, tak og terrassedekke.
2. Indre vedlikehold av seksjon med tiliggende boder påhviler den enkelte sameier. Med indre vedlikehold forstås: Vegger, gulv, tak, listverk, skap, benker, innvendige dører og karmen, fuktsperrer i våtrom, VVS-anlegg med tilknyttet utstyr. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameier, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.
3. Sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens innvendige sikringsskap. Sameier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Det er påbudt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Vedtekter for Vindmøllegangen 1 Boligsameie

4. Sameier er ansvarlig for årlig utskifting av filterne til ventelasjonsenheten i den enkelte seksjon. Styreleder bestiller filtere samlet på vegne av sameiet.
5. Endring / flytting av lettvegger i seksjon er seksjonseiers avgjørelse. Endring av bærende konstruksjoner / bærevegger, må godkjennes av styret, og ut fra bygningsmessige forskrifter.
6. Unnlater en sameier, etter lov og vedtekter, å foreta pålagt nødvendig vedlikehold, og som er nødvendig for å bevare eiendommens og seksjonens verdi, eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold på eiers / eventuelt rettsetterfølgers regning. Sameier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap, som følger av forsømt vedlikehold. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang, og / eller avgrensning, avgjøres av styret.

§ 13. Erstatningsansvar

1. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uavhengig om skaden oppstår på fellesarealer eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter **esi § 25 benyttes**.
2. En sameier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følge av forsømt vedlikehold fra sameiets side.

§ 14. Mislighold / Fravikelse

1. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
2. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27**.

§ 15. Bygningsmessige endringer

1. Utskifting av vinduer, ytterdører, endring av fasadekledning og utvendige farger, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet.
2. Styrets godkjenning må innhentes for alle utvendige forandringer på bebyggelsens og fellesarealenes utseende. Ved brudd på disse bestemmelser, kan styret kreve at forholdene tilbakestilles til det opprinnelige.
3. Montering av hjelpemidler i fellesarealer skal godkjennes av styret. Ved reparasjoner av skader etter bruk / demontering av hjelpemidler i fellesarealer, er sameier (rettsetterfølgere) ansvarlige for at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

**For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter,
gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017 nr. 65**

Vedtekter for Vindmøllegangen 1 Boligsameie

Ved motstrid gjelder til enhver tid Norsk Lov.

Sist endret:

24.03.2026

31.03.2025



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

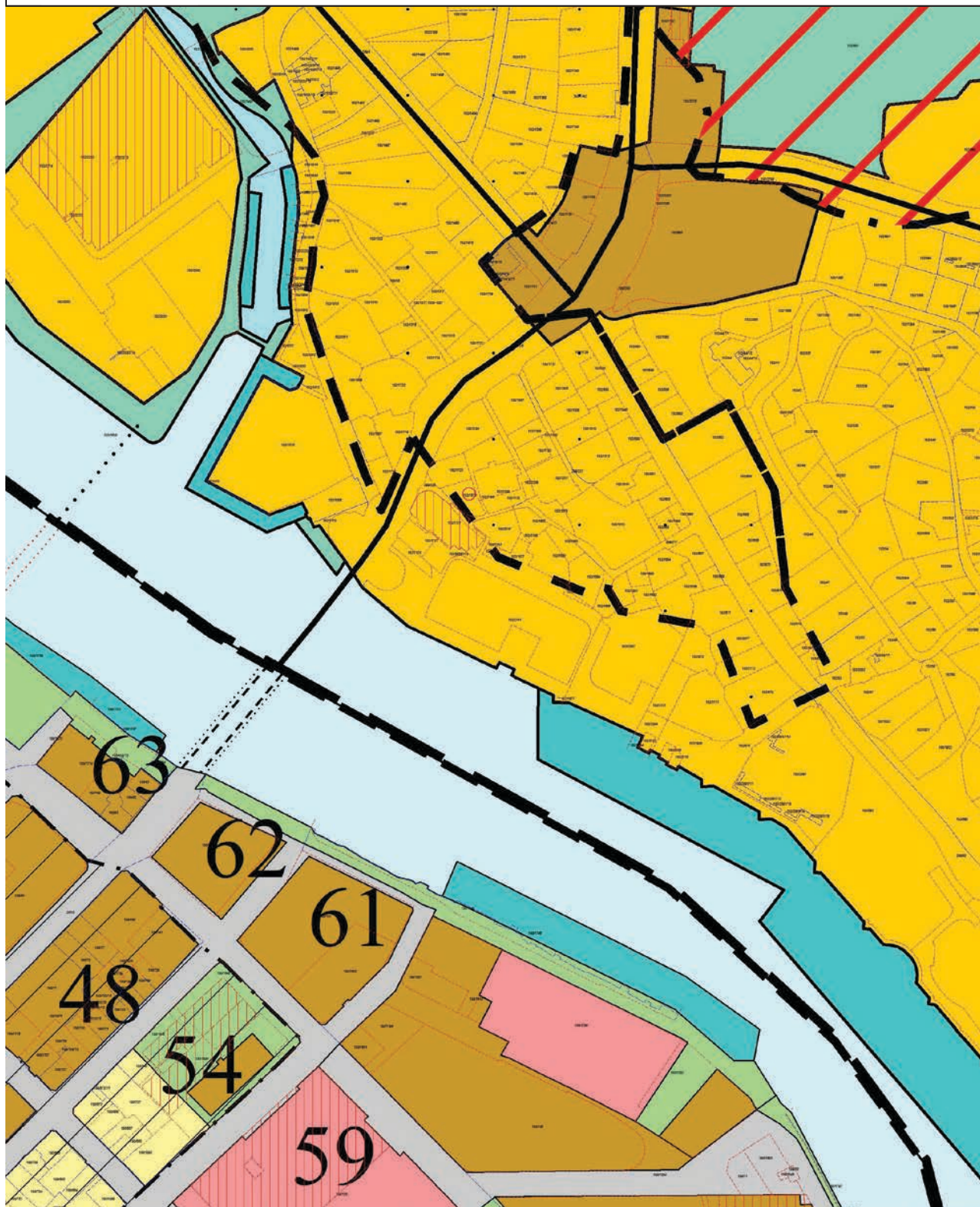
0 25 50 75 100 125 m

Område: Vindmøllegangen 1A

Dato: 05.10.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



	Grense <= 50 cm
	Grense <= 200 cm
	Grense > 400 cm
	Grenspkt <= 13 cm
	Grensepkt <= 50 cm
	Grensepkt <= 200 cm
	Grensepkt > 400
	Offentlig godkjent
	Bolt
	Geomatrisk hjelpepunkt
	Røys
	Annet grensemerke
	Eiendomsgrænse Anleggseiendom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Høyspeningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL - eksisterende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Rehyggelse og anlegg - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
	Blågrønnstruktur - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
	Farleder - eksisterende
	Småbåthavn - eksisterende
	Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg tunnel - framtidig
	Hovedveg - eksisterende
	Hovedveg bro - eksisterende
	Gang-/sykkelveg bro - eksisterende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

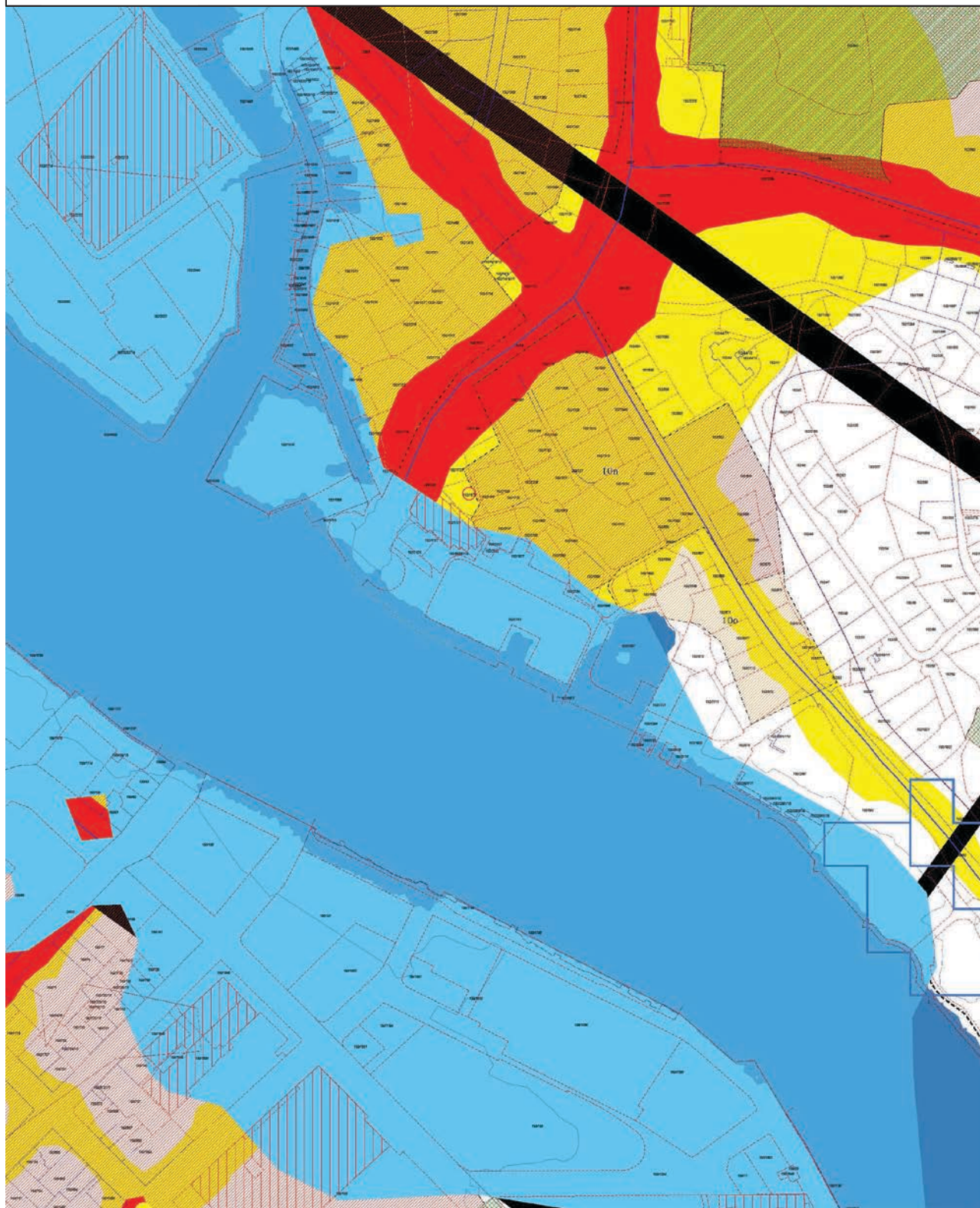
0 25 50 75 100 125 m

Område: Temakart

Dato: 05.10.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Laks- og sjørøttførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttførende elv
- Mulig laks- og sjørøttførende elv
- Laks- og sjørøttførende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytetei - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

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 eiendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

