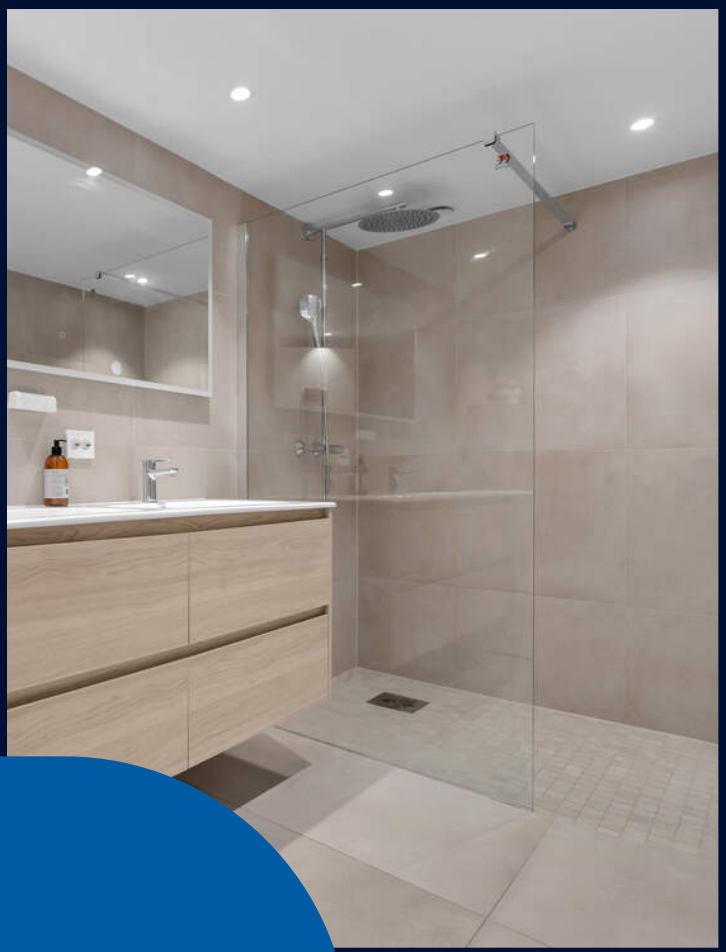






Velkommen til

Rugdeveien 25C
4626 Kristiansand S

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rugdeveien 25C
4626 Kristiansand S

Selveierleilighet m/ garasje i rekke | Parkeringsplass m/ elbil-lader | Nytt bad fra 2023 | Sentralt

Velkommen til Rugdeveien 25C - en romslig og innholdsrik selveierleilighet i 2. etasje!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Slettheia, med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Området byr på flotte friluftsområder, noe som gjør dette til et ideelt sted for både barnefamilier og aktive voksne. Boligen disponerer parkering i garasje, samt egen biloppstillingsplass med elbillader. Leiligheten har en praktisk planløsning og inneholder entré, stue, kjøkken, bad oppgradert i 2023, fire soverom og bod. I tillegg disponeres en ekstern bod i kjeller. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, mens hovedsoverommet har direkte utgang til en egen luftebalkong, som gir boligen gode muligheter for å nyte omgivelsene.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000
Andel fellesgjeld pr 07.10.2026	kr	104 556
Omkostninger*	kr	65 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 760 396
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 051
BRA/BRA-I		109/109 m²
Ant. sov.		4
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1973
Etasje		2
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Silje Halvorsen Mehren
Eiendomsmeglerfullmektig

903 68 273
silje.mehren@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 590 000**
Andel fellesgjeld pr 07.10.2026	kr	**104 556**
Omkostninger*	kr	**65 840**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 760 396**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 051**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 64 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 69 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 051 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Driftskostnader: kr 4 342,-
Telenor TV / Bredbånd: kr 709,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 07.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 12 819 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 3 237 052,- pr. 07.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB
Lånenummer: 15162582922
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 07.10.2026: kr 3 237 052,-
Andel av saldo: kr 104 556,-
Innfrielsesdato: 01.05.2041
Type Rente: Flytende
Rente: 6,7 %
Merknad: Neste termin/avdrag forfaller 01.11.2026 og vil utgjøre ca. kr 349,- per måned for denne boligen.

IN-ordning: Ja

På ekstraordinært årsmøte 28.07.2026 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 500 000,- til utbygging av søppelrom, samt refinansiering av eksisterende lån på inntil kr 2 831 000,- som et annuitetslån med 15 års løpetid. Lånet etableres som IN-lån, og felleskostnadene vil endres tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 11 418 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Vann, avløp og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier, mens renovasjon håndteres felles i sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

Registerbetegnelse
Gnr. 14, bnr. 1017, snr. 16 i Kristiansand kommune.

Om sameiet
Sameiet Rugdeveien 25 er et eierseksjonssameie i Kristiansand kommune bestående av 40 boligseksjoner. Forretningsførselen utføres av Bosør AS.

Hovedpunkter fra årsmøter:
- Ekstraordinært årsmøte 28.07.2026: Styret ble gitt fullmakt til å oppta lån på inntil kr 500 000,- til utbygging av søppelrom med 12 m², samt refinansiering av eksisterende lån på inntil kr 2 831 000,- (annuitetslån med 15 års løpetid). Felleskostnadene endres tilsvarende nytt låneopptak. Vedtaket erstattet tidligere vedtak fra 12.03.2026.
- Ordinært årsmøte 12.03.2026: Årsberetning for 2025 samt årsregnskap og budsjett ble godkjent. Avtale om skadedyrkontroll ble sagt opp med virkning fra 01.06.2026. Det ble inngått samarbeidsavtale med OneCo og Ladell vedrørende elbillading.
- Ekstraordinært årsmøte 25.11.2025: Deloitte Spinco AS ble valgt som sameiets nye revisor.
- Ordinært årsmøte 10.03.2025: Forslag om installasjon av videokamera i/utenfor søppelrom ble nedstemt.

Planlagte og pågående prosjekter:
- Utbygging av søppelrom: Påbygging av eksisterende søppelrom med 12 m² for å øke lagringskapasiteten som følge av at restavfall og matavfall hentes annenhver uke fra 01.09.2026. Byggesøknad er godkjent av Kristiansand kommune.
- Planlagt vedlikehold: Utendørs skraping og maling av betongmur på fremsiden av blokken, samt ettersyn og utbedring av balkonger for å forebygge lekkasjer.

Fasiliteter og fellesområder:
- Sameiet har kjellerboder, felles vaskerom i oppgang D, to redskapsboder, søppelrom og utendørs tørkestativ i hagen.
- Fellesareal i kjellerganger er beregnet for oppbevaring av sykler, barnevogner, akebrett og skiutstyr.
- Renhold av fellesarealer og trapper utføres av innleid renholder/vaskebyrå. Sameiet har arbeidsavtale med vaktmester.

Bruksbegrensninger og husordensregler:
- Leilighetene kan kun benyttes til beboelse.
- Det er ikke tillatt å montere elektrisk kjøkkenvifte med motor tilkoblet felles avtrekksanlegg; kun manuell vifte eller kullfiltervifte er tillatt.
- Grilling med kullgrill er forbudt på verandaer. Gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Blomsterkasser må plasseres på innsiden av verandaen.
- Risting og lufting av tøy eller tepper er kun tillatt på lufteveranda mot parkeringsplassen, og

ikke på søndager eller helligdager.
- Røyking og åpen ild er forbudt i kjellergangene. Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller bensin i boder eller kjellerganger er ikke tillatt.
- Innglassing av balkong er tillatt etter fastsatte retningslinjer (fargekode RAL 9006).
- Ro og orden: Hamring, banking og boring er tillatt mandag–fredag kl. 08:00–20:00 og lørdag kl. 09:00–20:00. Det skal være stille søndager og helligdager. Nattero skal overholdes fra kl. 23:00 alle dager. Vaskemaskin må ikke benyttes mellom kl. 23:00 og 07:00.

Eierforhold:
- Ingen kan erverve eller eie mer enn to eierseksjoner i sameiet. Overdragelse skal på forhånd godkjennes av styret.

Forretningsfører
Bosør Bbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 109 m2
BRA total: 109 m2

2. etasje
BRA-i: 109 m2.
TBA: 20 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Sameiet opplyser at denne boligen disponerer 1 parkeringsplass som er avmerket på sameiets felles parkeringsareal. Dette er iht. seksjoneringsbegjæring ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen og det er heller ikke angitt hverken plassering eller antall faste parkeringsplasser i vedtektene. Rett til parkeringsplass og plassering kan bli endret av sameiet. Det følger også med parkeringsplass i garasjerekke ifølge selger.

Parkeringsplassen er tildelt med seksjonsnummer. Sameiet har i tillegg gjesteparkering på eiendommen. Det er lagt til rette for etablering av ladepunkt for elbil på anvist plass; sameiet har samarbeidsavtale for ladepunkt med en kostnad på kr 17 750 inkl. mva for montering samt et månedlig gebyr på kr 89. Etablering, vedlikehold og strøm bekostes av seksjonseier.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Rugdeveien 25. Sameiets org.nr.: 990577749.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 8 024 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Sameiets fellesarealer er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, parkeringsplass og grøntarealer med beplantning, samt naturtomt med trær og fjellknauser.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboere i sameiet. Brudd på dette ansees som brudd på husordensregler og vedtekter. Det er båndtvang i sameiet hele året. Det er ikke tillatt å sette opp fuglekasser, henge opp meiseboller eller kaste ut mat til fugler fra verandaer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser og vedlikehold:

- Dugnad: Det planlegges felles dugnad/samling til våren (varsles på oppslagstavle ved inngangspartiene).
- Balkongvedlikehold: Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av balkong for å forhindre lekkasjer til underliggende seksjon. Rekkverk/verandastokker skal være på plass med forskriftsmessig høyde (90 cm). Dersom verandastokk må byttes eller settes opp igjen, må seksjonseier bekoste og utføre dette. Sameiet dekker betong, avrettingsmasse, grunning og maling, mens arbeid og verktøy er seksjonseiers eget ansvar.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd kr 241 094,- (kr 174 024,- i 2024).
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 249 981,-.
Disponible midler per 31.12.2025: kr 396 888,- (kr 329 749,- per 31.12.2024).
Egenkapital per 31.12.2025: kr -2 449 643,- (kr -2 690 737,- per 31.12.2024). I note 8 til årsregnskapet fremgår det at sameiet har negativ egenkapital, og at sameiet har innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån for å finansiere driften, som nedbetales over felleskostnadene.

Strukturelle vedtak:
- På ekstraordinært årsmøte 25.11.2025 ble Deloitte Spinco AS valgt som selskapets revisor etter anbudsrunde i regi av forretningsfører.

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP577542

Sameiebrøk
323/10000

Byggeår
Ca. 1973 ifølge Kristiansand kommune.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, fire soverom, bod, bad og stue/kjøkken.

Balkong med utgang fra stue og luftebalkong med utgang fra soverom.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for den aktuelle bygningen, og dagens planløsning kan dermed ikke kontrolleres. Det er imidlertid fremlagt byggetegninger fra en naboblokk som opplyses å være identisk. Med utgangspunkt i disse tegningene fremstår dagens planløsning som i hovedsak samsvarende med dagens bruk. Selv om rombenevnelsene i de opprinnelige tegningene er noe vanskelig å tyde, synes de å være i overensstemmelse med boligens nåværende romfordeling.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Entré:
Entréen ønsker deg velkommen inn i boligen og fremstår praktisk med laminatgulv, tapetserte

vegger og malt himling. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Fra gangen er det adkomst til boligens øvrige rom, og innerst i gangen finner du en praktisk bod skjult bak en skyvedør, som gir gode muligheter for ekstra oppbevaring.

Stue:
Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og varmepumpe sørger for behagelig oppvarming gjennom året. I 2024 ble det lagt nytt laminatgulv, som bidrar til et velholdt uttrykk.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt balkong med utsyn mot grønne omgivelser. Her er det god plass til sittegruppe og øvrig utemøblement, og de gode solforholdene gir mulighet til å nyte solen fra ettermiddag og utover kvelden i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en praktisk IKEA-innredning med hvite profilerte fronter og laminatbenkeplate. Rommet har god skap- og benkeplass, som gir fine arbeidsforhold og gode oppbevaringsmuligheter. Over kokesonen er det montert avtrekksvifte (defekt), og varmtvannsberederen på ca. 101 liter fra 2022 er plassert i et av kjøkkenskapene. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og innbydende, med god plass til daglig matlaging.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2023 og fremstår moderne og delikat med flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og malt himling. Rommet er innredet med dobbel servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår som både funksjonelt og innbydende, med gode materialvalg og praktiske løsninger.

Soverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet har laminatgulv og tapetserte vegger, og byr på en ekstra attraktiv kvalitet i form av direkte utgang til egen luftebalkong.

Leiligheten har i tillegg tre øvrige soverom med laminatgulv og tapetserte vegger. Rommene er allsidige og kan benyttes som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom, alt etter behov. Dette gir boligen en fleksibel planløsning som passer godt for både familier og de som ønsker ekstra plass i hverdagen.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapet.
Himling: Malte glatte flater.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod, samt bod i kjeller.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Kjøkken - Avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert symptomer på innvendig kondensering på enkelte vinduer, med påbegynnende fuktskader i vinduskarmene. Gjentatt kondens kan over tid føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høy alder på tekkingen tilsier at utskifting bør påregnes før det oppstår skader i underliggende konstruksjoner. Forholdet må også sees i sammenheng med at sameiet ikke har fremlagt en vedlikeholdsplan som beskriver tidspunkt for fremtidig utskifting.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller annen oppdatert dokumentasjon som beskriver planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak for byggets fellesdeler.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved eventuell lekkasje fra innebygd sisterne kan lekkasjevann bli liggende skjult i konstruksjonen og føre til fuktskader.

- Bad - Ventilasjon | Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde på Slettheia i Kristiansand. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser på Slettheitoppen, med grønne fellesarealer og skogsområder like utenfor døren. Den høye plasseringen i terrenget gir en luftig atmosfære og et flott utsyn over de omkringliggende heiene.

Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Like i nærheten finner du Indre Fiskåvannet og inngangen til Vågsbygdskauen, som tilbyr et omfattende nettverk av merkede turstier gjennom variert skogsterreng, samt idylliske badeplasser med sandstrand. Ravnedalen ligger kun en kort kjøretur unna og er kjent for sitt vakre parkanlegg, populære kulturarrangementer og som et naturlig utgangspunkt for turer videre inn i Baneheia. Ønsker du å nyte sjø og skjærgård, er det også kort vei til fjorden, badeplasser og den populære kyststien.

Hverdagen blir enkel og praktisk med Øvre Slettheia barnehage i gangavstand og kort vei til både Slettheia skole og Karuss skole. Daglige gjøremål ordnes lett på AMFI Vågsbygd, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass i kort gangavstand og hyppige avganger til Kristiansand sentrum. Med bil bruker du under ti minutter til både Kvadraturen og Kristiansand stasjon.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter. Etasjeskiller er av betongdekke.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 21.12.1973. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger vedtak - godkjenning datert 14.12.1998 (sak 9800639-3) for anlegg av parkeringsplass til 40 biler. Tillatelsen ble gitt på vilkår om at en større del av eksisterende terreng beholdes som buffer mot Rugdeveien. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger vedtak - tillatelse datert 23.01.2013 (sak 201300237-2) for fasadeendring vedrørende innglassing av eksisterende balkonger for leilighetene fra 2. etasje og oppover. Tillatelsen er gitt på vilkår om at alle verandaer har enhetlig utforming med like materialer, farge på omramming og oppdeling av vinduer, samt at det anmodes om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse før tiltaket tas i bruk. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger vedtak datert 02.11.2018 (sak 201300237-8) for innglassing av terrasse i 1. etasje for Rugdeveien 25E. Tillatelsen ble gitt på betingelse av at vindusinndelingen er lik de øvrige skyvevinduene i blokka. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger tillatelse datert 12.06.2026 (sak BYGG-26/02018-4) for tilbygg til avfallsrom ved Rugdeveien 25A. Tillatelsen er gitt med betingelse om at tiltaket ikke kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at komfyr og kjøleskap på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd oransje E.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor om TV og bredbånd, som er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ved utleie skal sameiet ha oppgitt navn og telefonnummer til ny leietaker.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig (blokkbebyggelse). Gjeldende reguleringsplan er Slettheia VI (plan-ID 211 og 275), stadfestet 10.12.1969.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 Kristiansand kommune (plan-ID 1600), vedtatt 28.02.2024.
Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Ifølge kommuneplanens bestemmelser § 1 nr. 3 gjelder vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner foran kommuneplanens arealdel ved eventuell motstrid.

Eiendommen inngår i Bestemmelsesområde #1 (kulturmiljøområde 8a «Øvre Slettheia», vurdert til stor verdi) i henhold til kommuneplanens arealdel og kommunens Temakart T8 Kulturmiljø. I henhold til kommuneplanbestemmelsenes § 19 stilles det krav til bevaring og tilpasning til kulturmiljøet, og tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 010 032 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 040 128 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

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

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. I henhold til vedtektene kan det som saklig begrunnelse blant annet påberopes salg til person eller institusjon som har til hensikt å benytte leiligheten til annet formål enn beboelse.

Eier
Malik Albitesh

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

4204/14/1017/16:
01.01.1980 - Dokumentnr: 990022 - Sammenslått med denne matrikkelenhet
Gnr. 14, bnr. 1139
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 5808 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 323/10000
Eiendommen er oppdelt i 040 seksjoner

Seksjoneringen gjelder oppdeling av eiendommen i 40 boligseksjoner. Seksjon 16 er en 5-roms leilighet beliggende i 1. etasje med tilknytning til inngang C.

03.05.1984 - Dokumentnr: 5808 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: Sameiet
Løpenr: 1072802
Gjelder denne registerenheten med flere
1984/5808-5/93 03.05.1984 ** Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter 80% av lånetakst uten opptrinnsrett

Panteretten på kr 10 000 er tinglyst til fordel for sameiet som sikkerhet for fellesutgifter, med prioritet etter 80 % av lånetakst uten opptrinnsrett.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av

sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 40 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 14 900
Oppgjørshonorar**, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 563
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 867
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 154
Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Totalt, kr

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan Arild Tallaksen den 08.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For

kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Silje Halvorsen Mehren
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 903 68 273
E-post: Silje.mehren@em1sr.no

Ansvarlig megler
Janne Fjellvang
Salgsstøtte / Eiendomsmegler
Telefon: 481 17 278
E-post: janne.fjellvang@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

































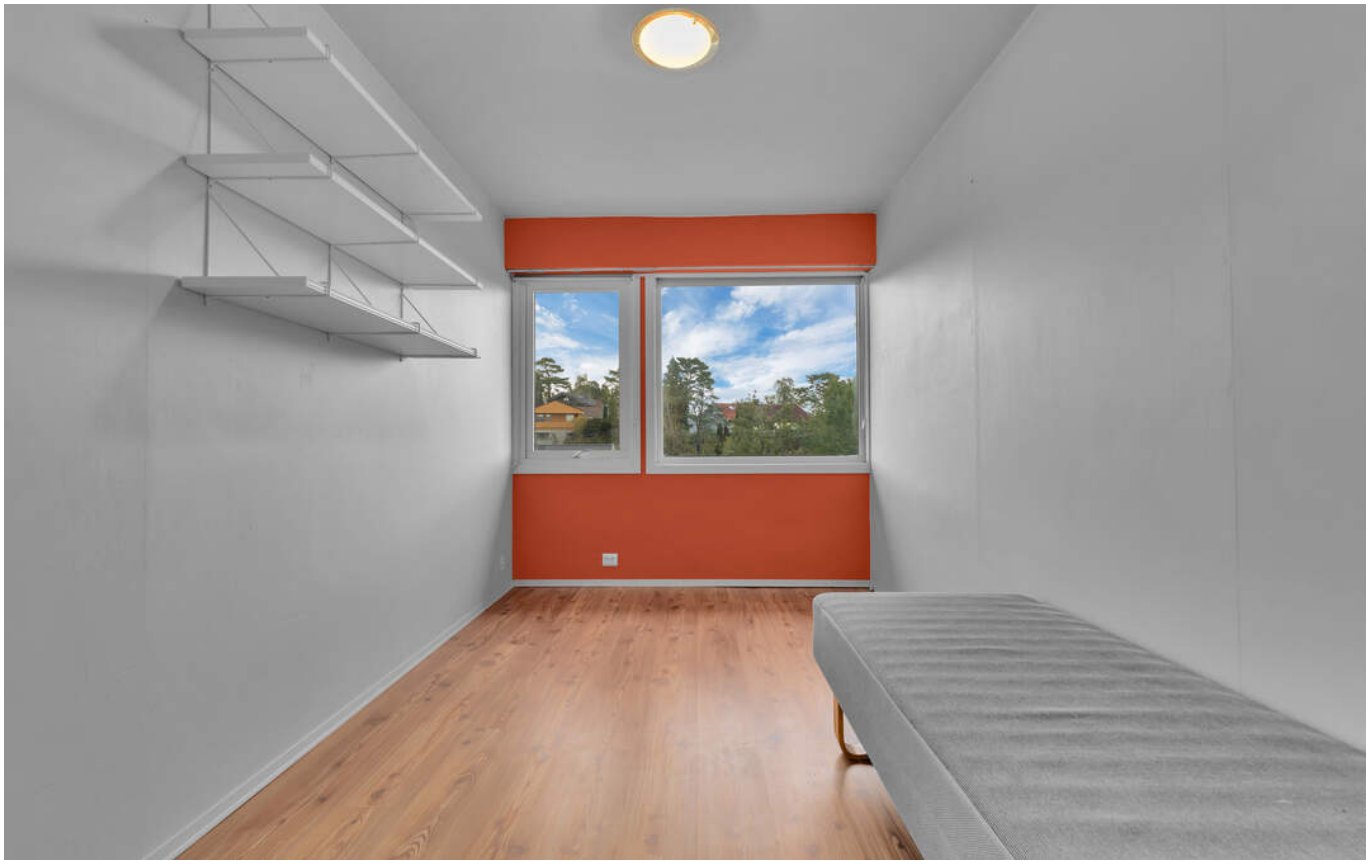


















Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







RUGDEVEIEN 25C

Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 81/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 70/100

NABOSKAPET
Høflige 61/100

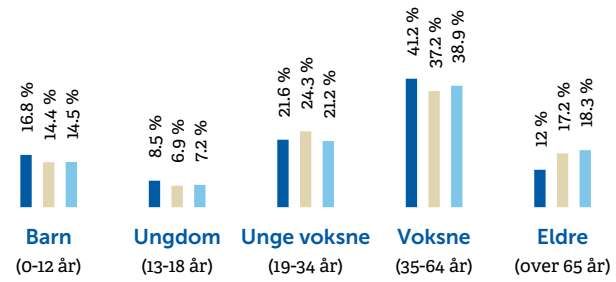
OFFENTLIG TRANSPORT

Rugdeveien Linje M3, N3, 51, 52	**2 min** 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	**8 min** 4.5 km
Kristiansand Kjevik	**25 min**

SKOLER

Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	**22 min** 1.9 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	**5 min** 2.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	**7 min** 2.8 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	**7 min** 3.1 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	**5 min** 2.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	**6 min** 2.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	**11 min** 6 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Slettheitoppen vest	1 321	632
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 80 barn	**6 min** 0.5 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	**20 min** 1.7 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	**22 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Vågsbygd PostNord	**21 min** 1.8 km
Kiwi Vågsbygd Senter	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Sandloveien balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	**7 min** 0.6 km
Just Best Padel	**5 min**
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	**6 min**

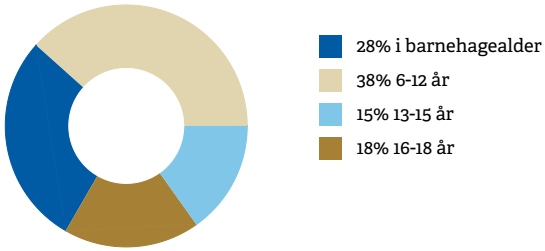
BOLIGMASSE



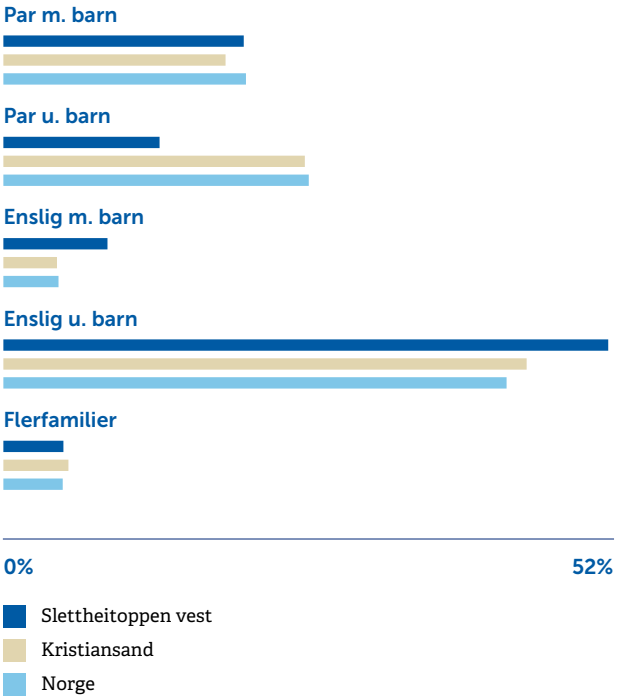
VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	**5 min**
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

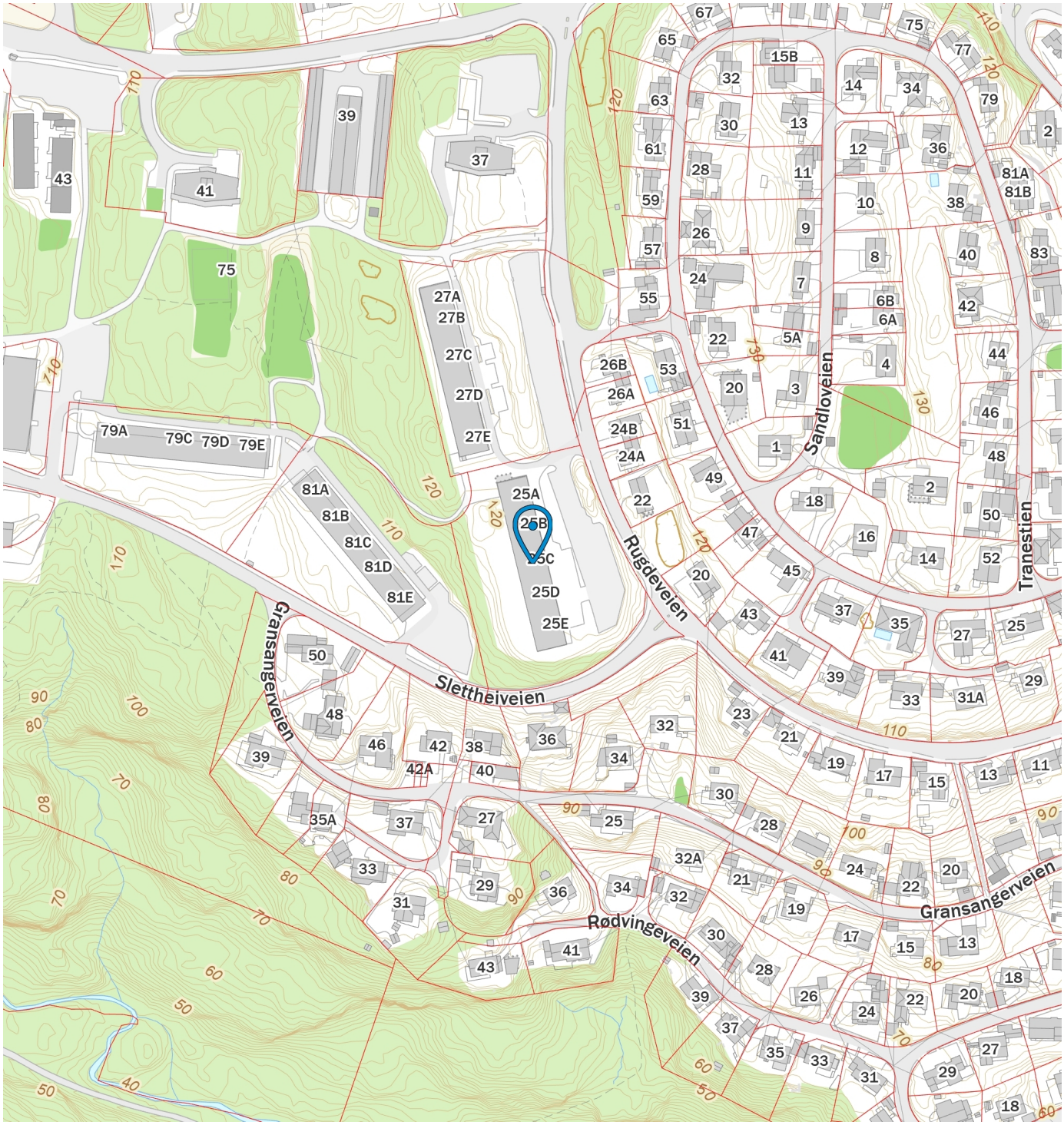


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Malik Albitesh

Boligen

Rugdeveien 25C
4626 Kristiansand S

4204-14/1017/0/16

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

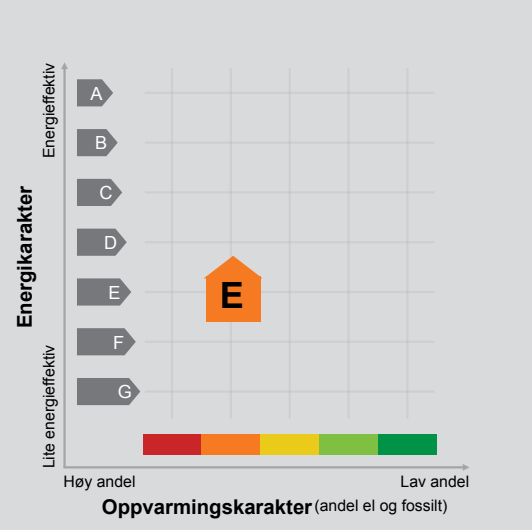
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Rugdeveien 25C
Postnummer	4626
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1017
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168077602
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	4dada3f0-977d-4baa-8eca-205e79e22f4c
Dato	10.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 9 936 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 936 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rugdeveien 25C
Postnummer: 4626
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0202
Dato: 10.04.2024 19:46:53
Energimerkenummer: 4dada3f0-977d-4baa-8eca-205e79e22f4c

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 1017
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168077602

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 14, bnr. 1017, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1105 **Eiendomsverdi ref nr:** CO9892

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
gk@jatbygg.no
934 09 507

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkongdørene har 2-lags isolerglass.
Balkong med utgang fra stue og soverom. Dekke av betong.
Rekkverk av betong og tre.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat og flis.
Veggene har tapet, og himlingene har malte glatte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Membran i våtsoner har ukjent utførelse. Det er plastsluk med synlig membran i klemring.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har defekt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad.
Det er kun spalteventiler i vindu, i ett soverom.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 101 liters varmtvannstank montert i benkeskap i kjøkken.
Det var ikke tilgang på sikringsskap under befaringen, og er dermed ikke besiktiget.
Det er brannslukker og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

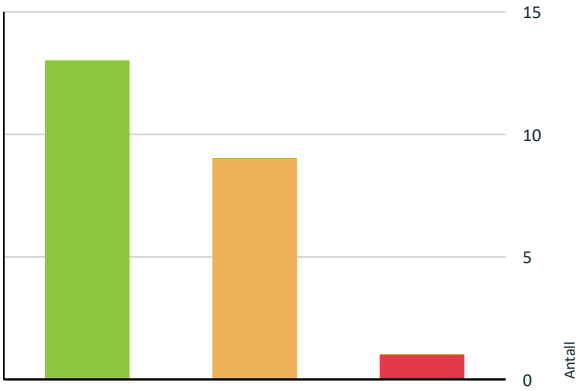
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men rommene er ikke påført rombenevnelse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om dagens bruk av rommene samsvarer med godkjent bruk.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

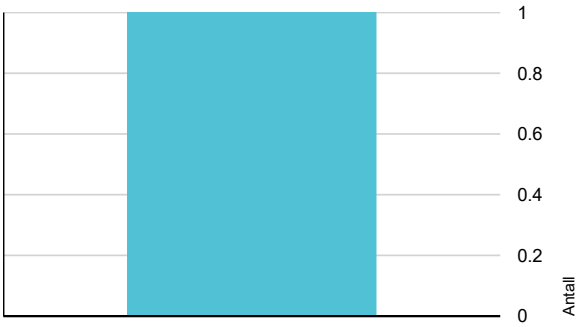
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 08.10.2026 Klokka 08.30
Det var overskyet og 13 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Leilighet

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er registrert symptomer på innvendig kondensering på enkelte vinduer, med påbegynnende fuktskader i vinduskarmene. Gjentatt kondens kan over tid føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket.

Det anbefales å begrense årsaken til kondens, samt utføre lokale utbedringer og overflatebehandling av skadede områder. Utskifting må påregnes dersom skadene utvikler seg.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vinduenes høye alder, samt registrerte tegn til kondens og påbegynnende fuktskader på enkelte vinduer.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkongdørene har 2-lags isolerglass.
Entrédør og balkongdører er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue og soverom. Dekke av betong. Rekkverk av betong og tre.
Årlig kontroll og spyling av balkong må forventes. Dette for at ikke sluker/nedløp skal bli tette og vann kan renne inn i bygget.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

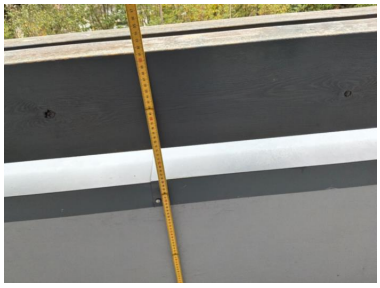
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Høy alder på tekkingen tilsier at utskifting bør påregnes før det oppstår skader i underliggende konstruksjoner. Forholdet må også sees i sammenheng med at sameiet ikke har fremlagt en vedlikeholdsplan som beskriver tidspunkt for fremtidig utskifting.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.
Manglende dokumentasjon medfører et begrenset vurderingsgrunnlag, og det er derfor satt TG2 på fellesdelene. Vurderingen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller forhold som ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller annen oppdatert dokumentasjon som beskriver planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak for byggets fellesdeler. Vurderingen av fellesdelene er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om planlagt vedlikehold, fremtidige utbedringstiltak og eventuelle økonomiske forpliktelser for seksjonseier. Det er ikke registrert forhold som alene dokumenterer teknisk svikt i fellesdelene, men den manglende dokumentasjonen gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Kjøper anbefales å innhente siste årsregnskap, årsmelding, protokoll fra årsmøte/generalforsamling og eventuell vedlikeholdsplan for å få oversikt over byggets vedlikeholdsstrategi, planlagte tiltak og økonomiske forhold. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører ved vurdering av byggets fellesdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Gulvet er av laminat og flis.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, og himlingene har malte glatte flater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Det er utført målinger i stue/kjøkken, målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.





⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

2. ETASJE > BAD

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

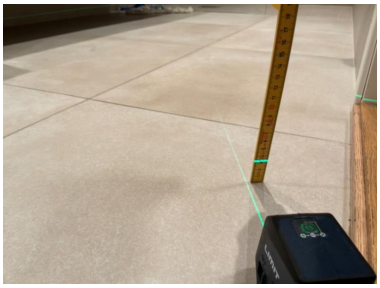
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert og funnet tilstrekkelig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier









2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran i våtsoner har ukjent utførelse. Ettersom membranen er skjult bak overflater, kan den ikke kontrolleres ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, utførelsesperiode og observerte forhold. Det er plastsluk med synlig membran i klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved eventuell lekkasje fra innebygd sisterne kan lekkasjevann bli liggende skjult i konstruksjonen og føre til fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser for å avklare om sisternen har en løsning for sikker håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, eksempelvis innvendig sealingbag.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

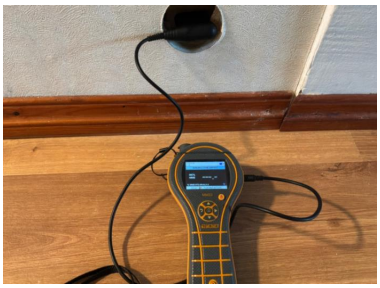
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er observert enkelte skapdører med noe delaminering. Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik og påvirker ikke kjøkkenets funksjon.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har defekt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.
Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad.
Det er kun spalteventiler i vindu, i ett soverom.

I leiligheter med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i leiligheten kommer ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Normalt vedlikehold og service i henhold til produsentens anbefalinger må påregnes.

Vurdering av avvik:

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 101 liters varmtvannstank montert i benkeskap i kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Tidspunkt for installasjon eller siste totale rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent. Det var ikke tilgang på sikringsskap under befaringen, og er dermed ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget og kabel som ikke er tilstrekkelig klamret til vegg anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.





Løs kabel.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i leiligheten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

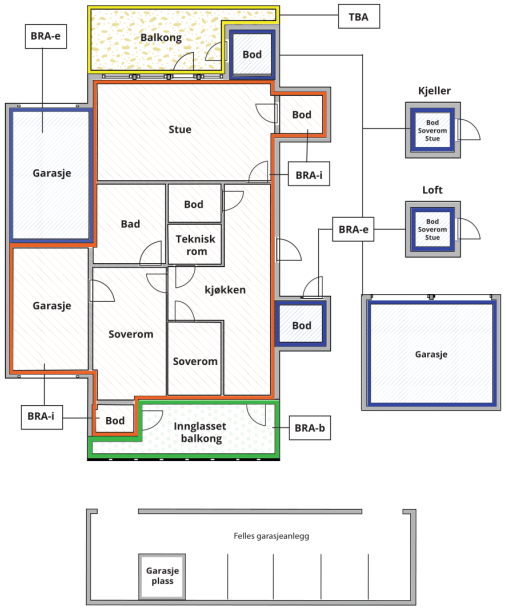
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	109			109	20
SUM	**109**				**20**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, entré, bod, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men rommene er ikke påført rombenevnelse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om dagens bruk av rommene samsvarer med godkjent bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1017		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rugdeveien 25C

Hjemmelshaver
Albitesh Malik Shbli

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.10.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	07.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rugdeveien 25C , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

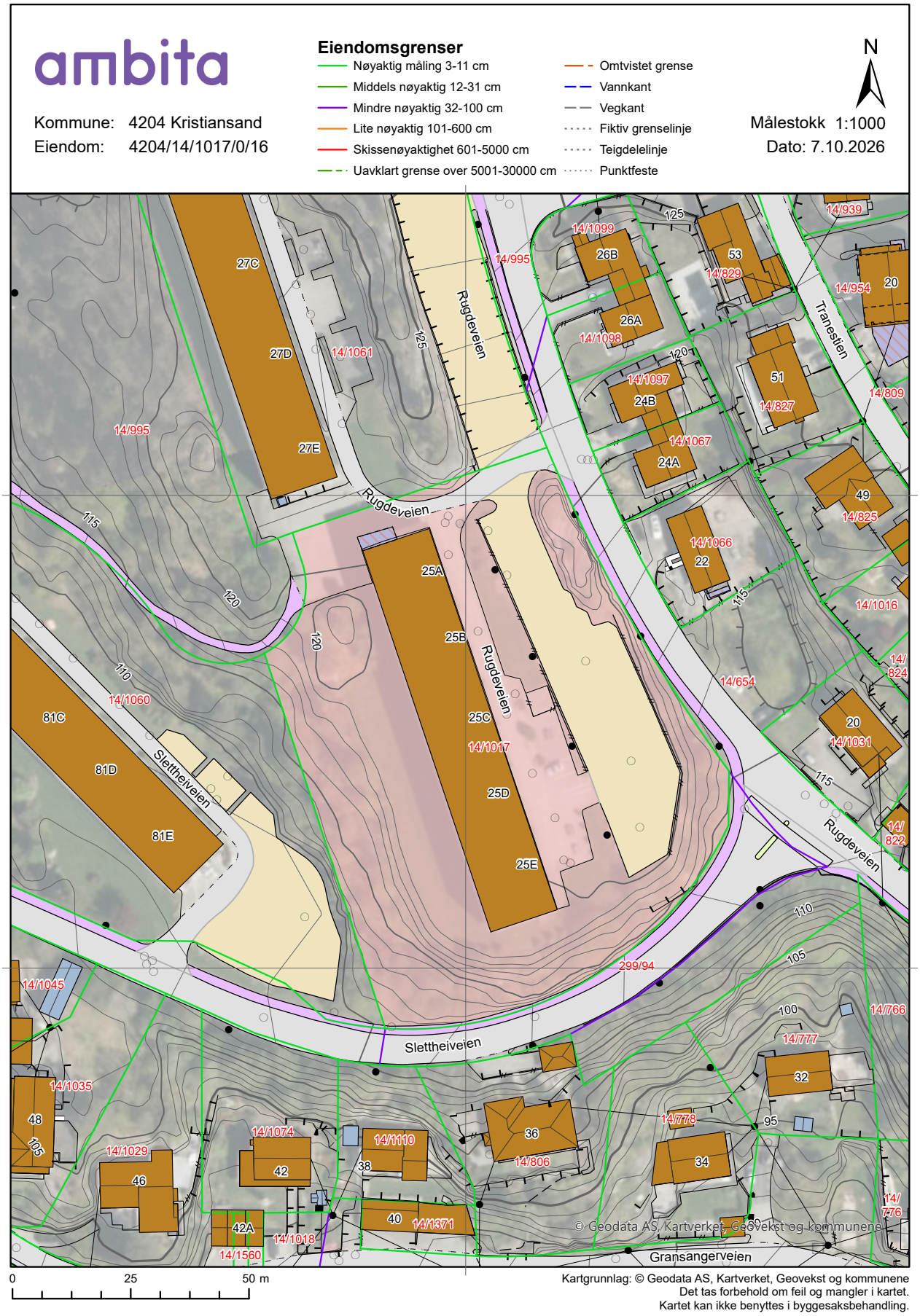
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

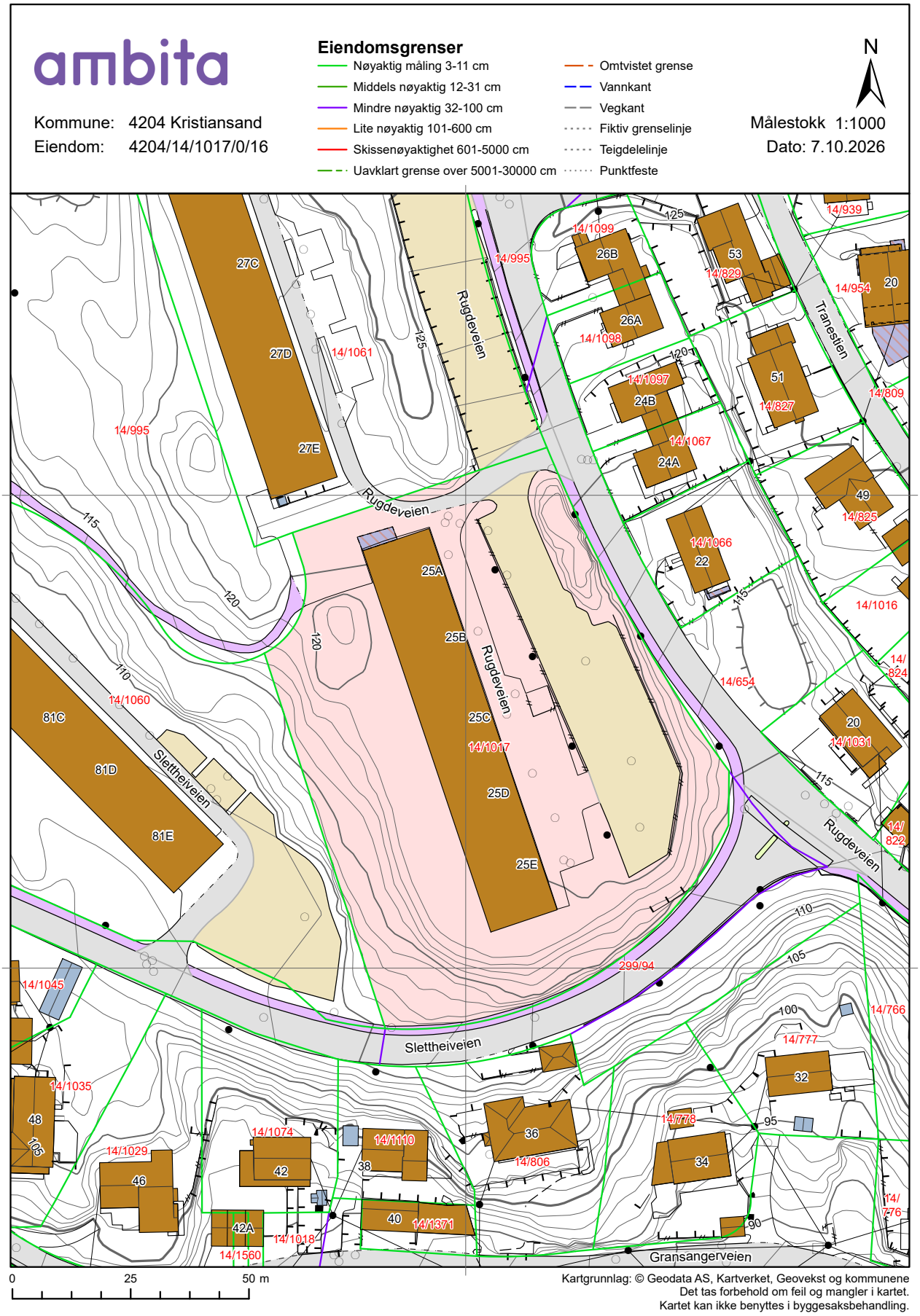
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

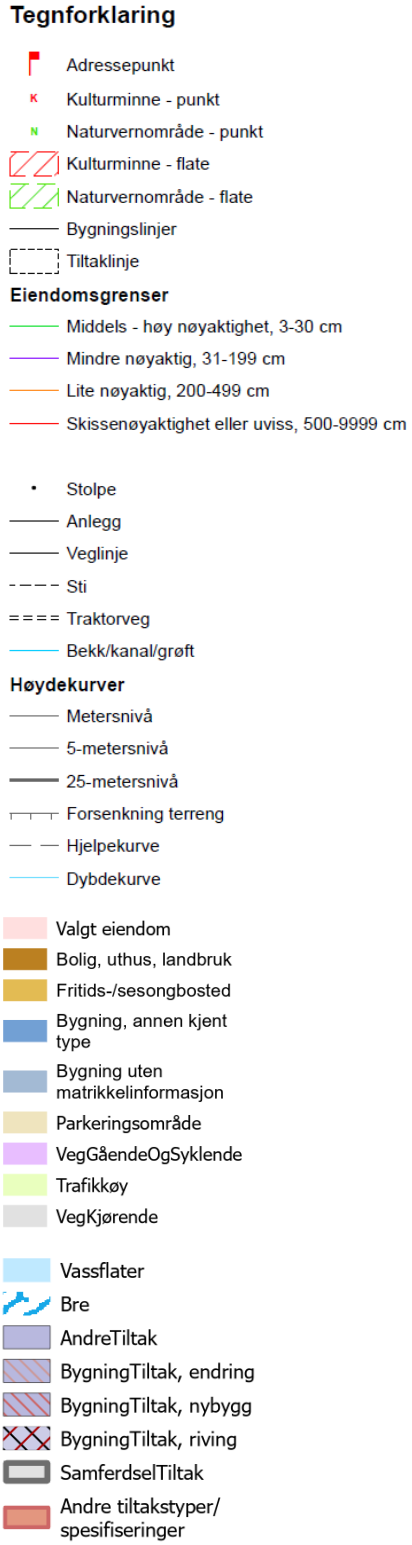
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Rugdeveien 25C

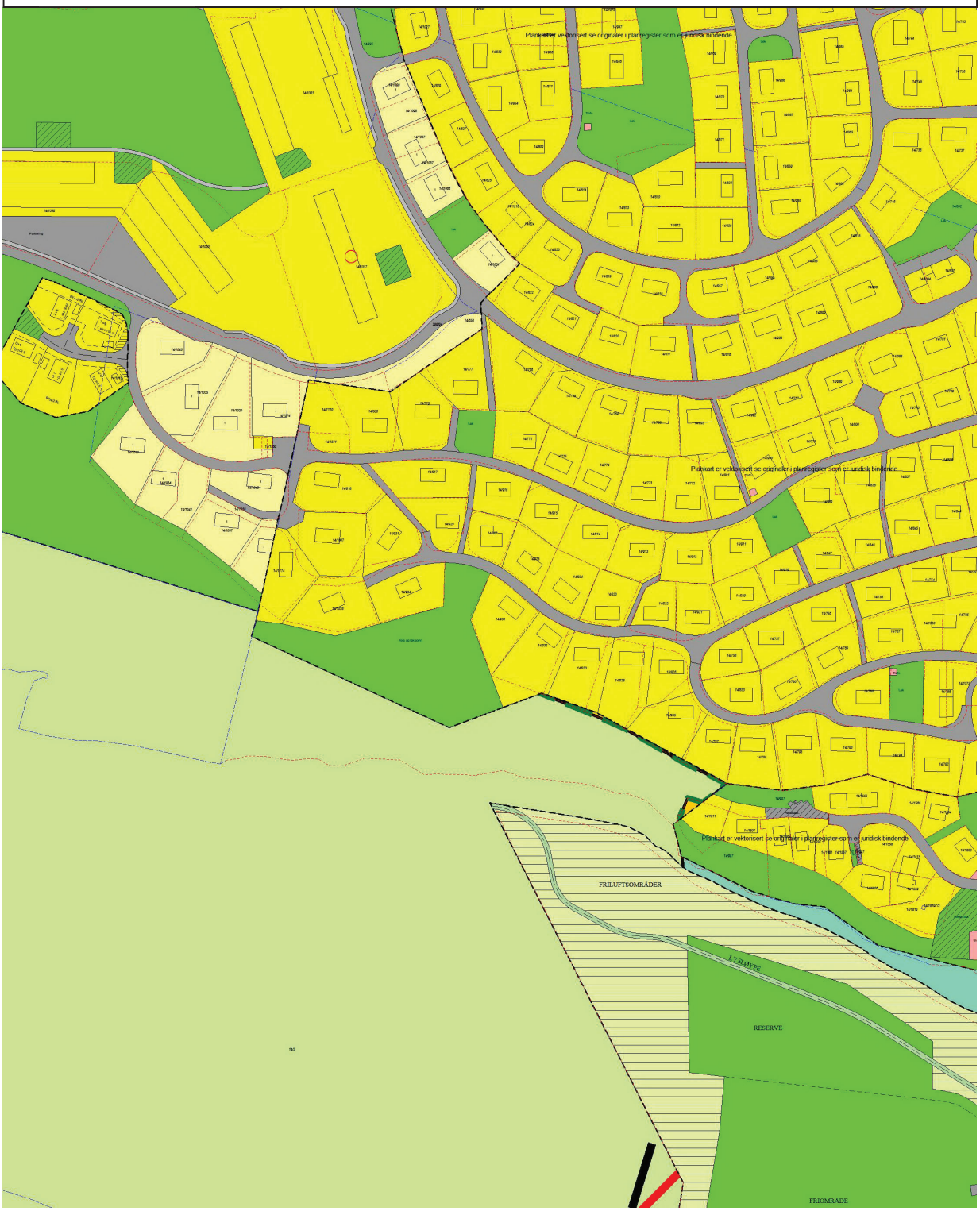
Dato: 07.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 211 og 275 SLETTHEIA VI

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Slettheia VI, tidligere stadfestet 10. desember 1969. Tillegg til § 6.

Stadfestet 6. 08. 1974

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

§ 2.
Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser hvor spesielle grunner taler for det, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 3.
På høyhustomtene kan oppføres hus i 1O etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser, hvor terrenget passer for det. Husene skal ha flatt tak.

§ 4.
På blokktomter kan oppføres hus i 3 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser, hvor terrenget passer for det. Husene skal ha ens takutforming.

§ 5.
På området for frittliggende bebyggelse kan oppføres hus i 1 etasje med garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak med takvinkel mellom 23° og 27°. Ens takvinkel skal gjennomføres for bygninger i samme byggeflukt.

§ 6.
I butikkområdet og i området for offentlig bebyggelse kan bebyggelse oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene hvor terrenget passer for det. Husenes takutforming skal være ens og i harmoni med den 3 etasjes blokkbebyggelse. I tilknytning til butikk tillates oppført boligblokk med hybler i inntil 3 etasjer.

§ 7.
Fellesgarasjer for blokkbebyggelsen kan oppføres på areal og tomter som

vist på planen. Garasjene skal ha ensartet utforming og takform, og skal være i harmoni med den 3 etasjes blokkbebyggelse.
Fellesgarasje for småhusene skal tilpasses disse i utforming og takform.

§ 8.
Ved behandling av byggesaker skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

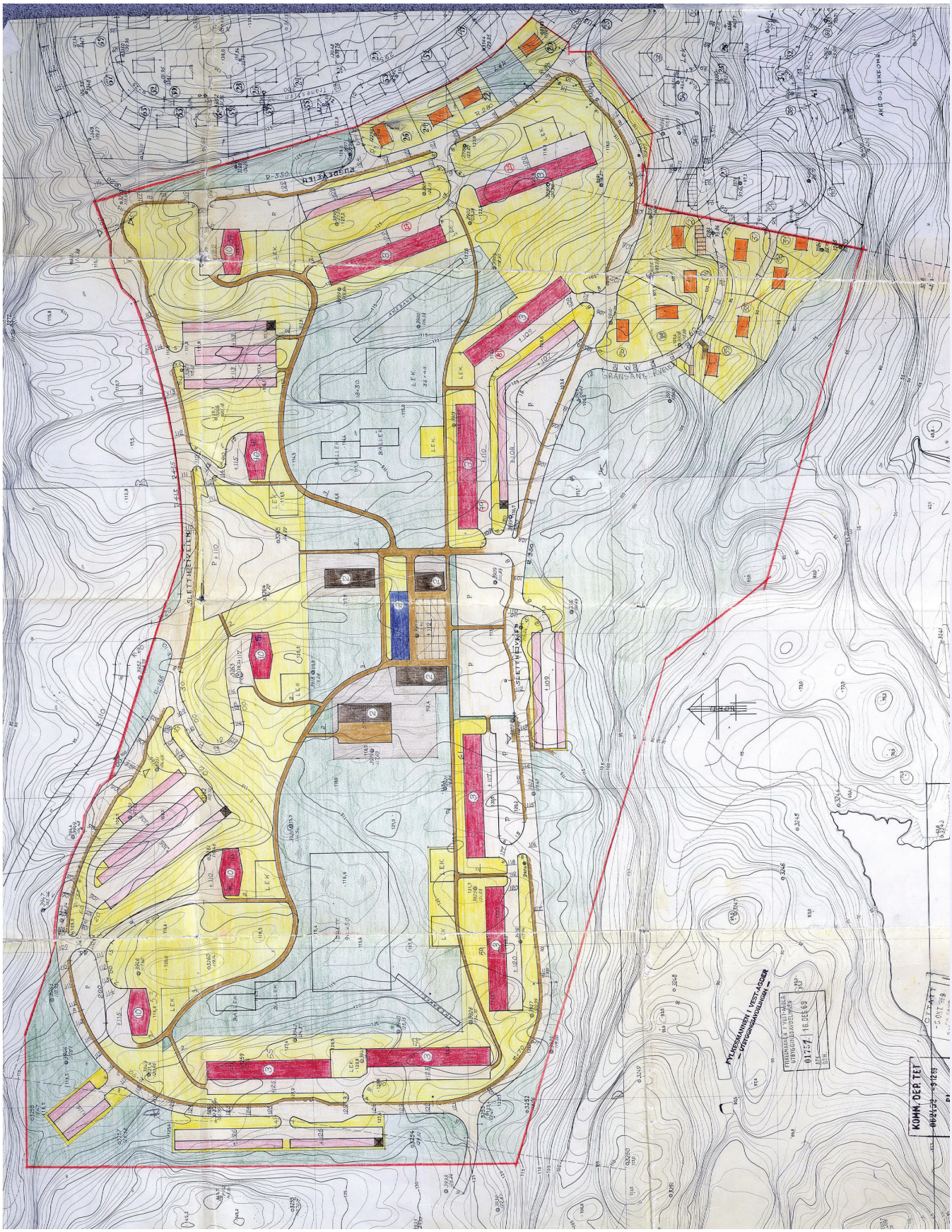
§ 9.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Skjerming mot nabo eller veg kan utføres med levende hegn. Eventuell forstøtningsmur kan oppføres hvor terrenget tilsier det. Muren bør utføres i naturstein. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 10.
Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser, samt terrasser, gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser.
De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

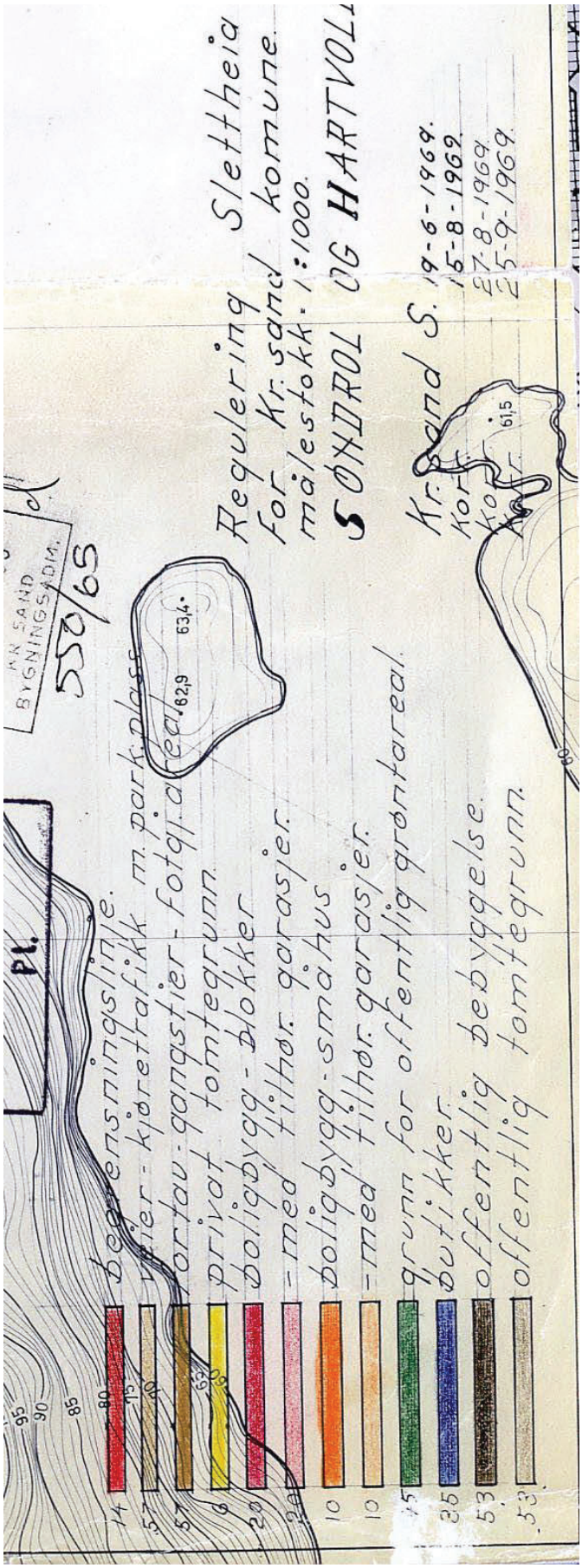
§ 11.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

§ 12.
Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Rugdeveien 25C

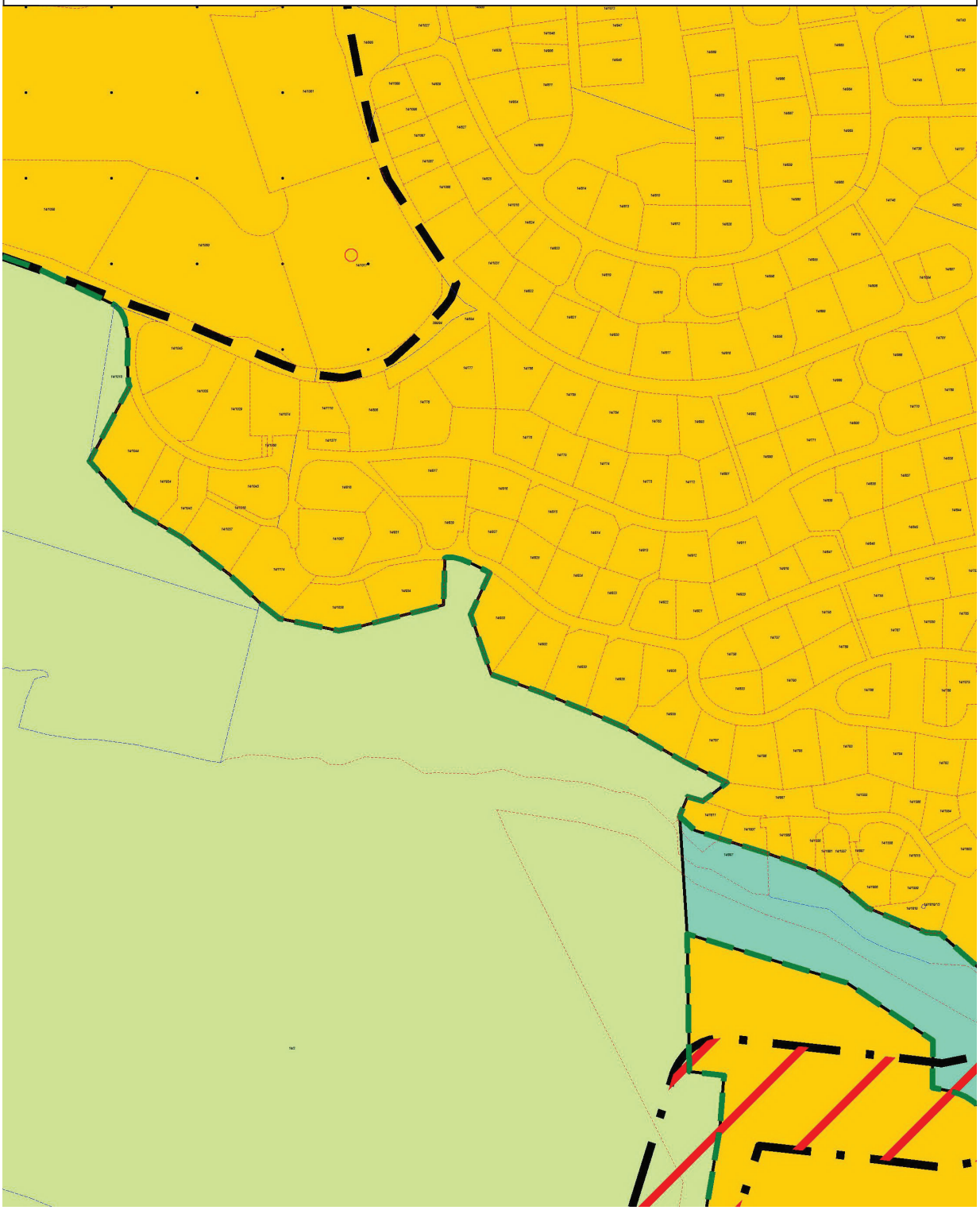
Dato: 07.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Røys
- Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Rugdeveien 25C

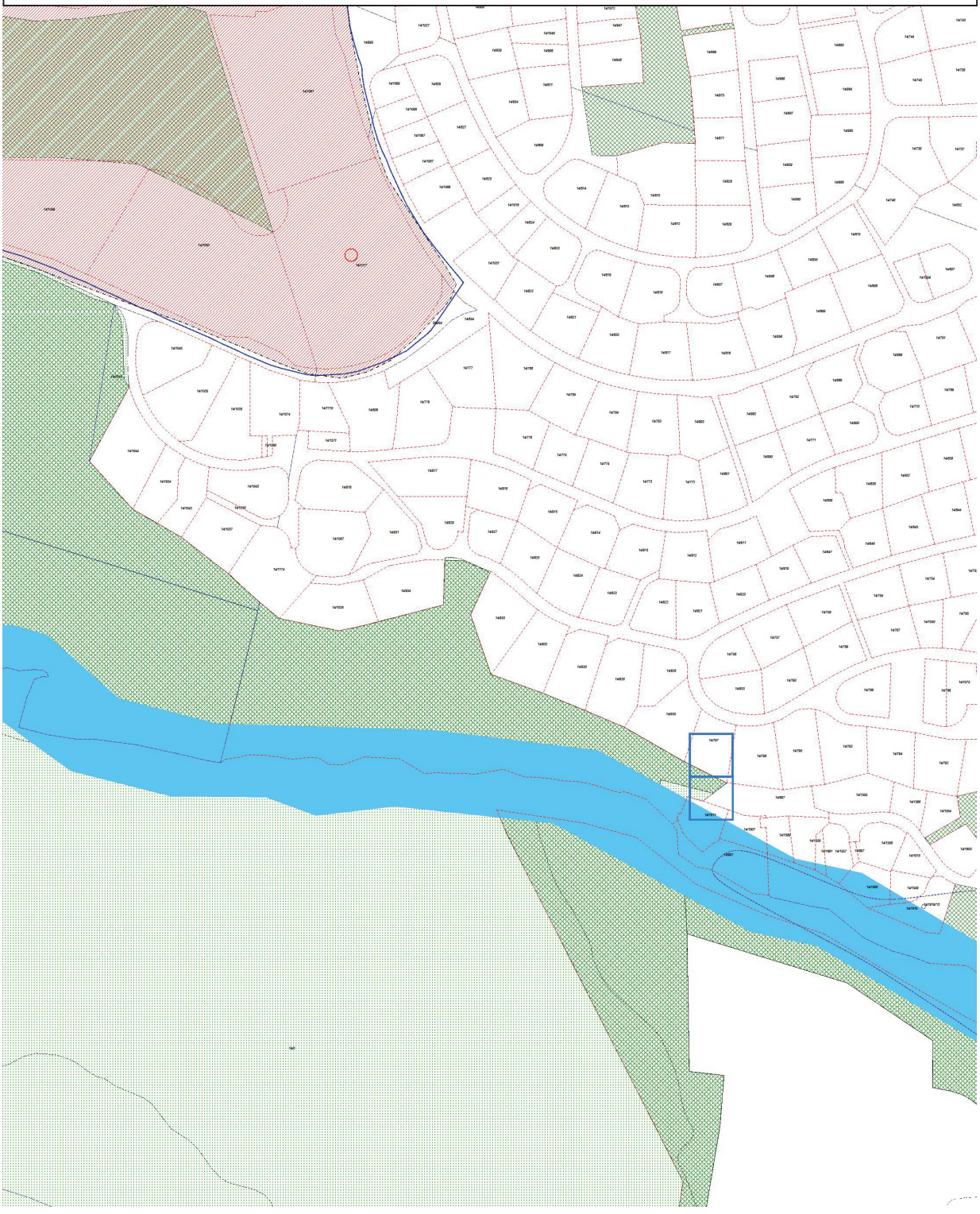
Dato: 07.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon



VEDTEKTER
SAMEIET RUGDEVEIEN 25.

ENDRINGER I VEDTEKTER ETTER NY EIERSEKSJONSLOV 0101- 2018.

ENDELIGE VEDTATT PÅ ÅRSMØTE – 2019.

ENDRET § 7.1 OG § 18.

1)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INNHOLD :

1. FORMÅL
2. RETTSLIG RÅDERETT.
3. PARTSFORHOLD.
4. FELLESUTGIFTER OG FORPLIKTELSER .
5. MISLIGHOLD
6. FYSISK RÅDERETT.
7. VEDLIKEHOLD.
8. FELLESUTGIFTER.
9. ÅRSMØTET.
10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.
11. ÅRSMØTER / EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER..
12. ÅRSMØTETS KOMPETANSE.
13. UGILDIGHET.
14. STYRET.
15. STYRETS KOMPETANSE.
16. UGILDETSTYREMEDLEM / FORRETNINGSFØRER.
17. EL. BIL .
18. FIRMABILER / HANDICAPPARKERING
19. INNGLASSING AV VERANDAER.
20. TAUSHETSPLIKT.
21. REGNSKAP OG REVISJON.

2/

§1. FORMÅL.

VEDTEKTENES FORMÅL ER Å SIKRE SEKSJONSEIERENES FELLESINTERESSER , IVARETA FELLES ANLEGG , FORHOLD TIL NABOMESSIG ART OSV.

- VEDTEKTENE SKAL GJELDE MELLOM SEKSJONSEIERE TIL EN HVER TID, MEN KAN ENDRES ELLER TILPASSES DE AKTUELLE FORHOLD ETTER BESLUTNING I ÅRSMØTET.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT.

- SEKSJONSEIEREN EIER SIN BESTEMTE IDEELLE ANDEL OG HAR ALENE GRUNNBOKHJEMMEL TIL DENNE. SEKSJONSEIERE SKAL HA RETT TIL Å OVERDRA DENNE MED EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL EN BESTEMT LEILIGHET , ENTEN DET SKJER VED SALG, ARV ELLER GAVE.

- INGEN KAN ERVERVE ELLER EIE MER ENN TO EIERSEKSJONER.

- OVERDRAGELSER AV EIERANDELEN SKAL PÅ FORHÅND GODKJENNES AV STYRET I SAMEIET , SOM IKKE HAR ADGANG TIL Å NEKTE UTEN SAKLIG BEGRUNNELSE.
  SOM SAKLIG BEGRUNNELSE KAN BL.A PÅBEROPES SALG TIL PERSON ELLER INSTITUSJON SOM HAR TIL HENSIKT Å BENYTTE LEILIGHETEN TIL ANNET FORMÅL ENN BEBOELSE.

VED FREMLEIE :

- SAMEIET HAR IKKE RETT TIL Å GODKJENNE FREMLEIE .
- SAMEIET SKAL LIKEVEL HA NAVN OG TLF. NR TIL NY LEIETAKER I TILFELLE NOE UFORUTSATT SKULLE OPPSTÅ.

3)

- I ET SAMEIE KAN SEKSJONSEIER LEIE UT PÅ UBEGRENSET TID.

- SEKSJONSEIER HAR DET FULLE ANSVAR FOR AT VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER BLIR FULGT OPP OG AT EIERSEKSJONEN ER I FORSVARLIG STAND VED FREMLEIE.

- DVS. GODKJENT EL. ANLEGG OG GODKJENT VVS ,OG BRANNFORSKRIFTER. :

- I HVER ENKELT EIERSEKSJON ER SEKSJONSEIER PLIKTIG TIL Å HA GODKJENT BRANNSLUKNINGSAPPARAT ELLER BRANNSLANGE OG GODKJENTE BRANNVARSLERE - OG ETTERSE AT DISSE VIRKER SOM DE SKAL.

§ 3. PARTSFORHOLD.

- SEKSJONSEIERE EIER OG HEFTER FOR HVER SIN ANDEL I SAMEIET ETTER FØLGENDE FORDELING :

- EIERANDEL HYBELLEILIGHETER	(10)	1,51%
- EIERANDEL 3- ROMS LEILIGHET	(9)	2,43 %
- EIERANDEL 4- ROMS LEILIGHET	(12)	2,83 %
- EIERANDEL 5- ROMSLEILIGHET	(9)	3, 23 %

ENDRING I BRØKENE KAN SKJE VED ENSTEMMIG VEDTAK PÅ ORDINÆRT ELLER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE AV DE SOM BERØRES AV ENDRINGEN.

4)

§ 4. FELLESUTGIFTER OG FORPLIKTELSER.

- DE UTGIFTER I EIENDOMMEN SOM IKKE KNYTTER SEG TIL DEN ENKELTE SEKSJON , SKAL DELES MELLOM SEKSJONSEIERE ETTER STØRRELSEN PÅ SAMEIERBRØKEN.

- FØLGENDE UTGIFTER KOMMER IKKE INN UNDER DELINGSBRØKEN , MEN DELES LIKT MELLOM DE ENKELTE SEKSJONSEIERE :
  RENOVASJON, VANNAVGIFT , SNØRYDDING , PARKERINGSPLASSEN , FELLES STRØM , INNGANGSDØRER , GARASJE MED TAK OG GAVLVEGGER.
  GARASJEPORT MED KARM , TILHØRER DEN ENKELTE SEKSJONSEIER.

- HVIS EN SEKSJONSEIER DRIVER VIRKSOMHET ELLER IVERKSETTER TILTAK SOM MEDFØRER SÆRLIG HØYE FELLESUTGIFTER , KAN ÅRSMØTET VEDTA AT VEDKOMMENDE SKAL BÆRE EN STØRRE ANDEL AV UTGIFTENE ENN DET DELINGSBRØKEN TILSIER.
  DEN ENKELTE SEKSJONSEIER SKAL GI PANTESIKKERHET INNTIL 2 G I SIN SEKSJON TIL SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER .

BELØPET SKAL INDEKSREGULERES.

- PANTESIKKERHETEN SKAL TINGLYSES . PANTERETTEN HAR PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST. PANTERETTEN ER UTEN OPPTRINNSRETT.

- SAMEIETS KREDITORER MÅ FØRST GJØRE SINE KRAV GJELDENDE MOT FELLESSKAPET . HVIS KREDITORENE INNEN 14 DG. FRA PÅKRAV IKKE OPPNÅR DEKNING AV SAMEIETS FELLESMIDLER , ELLER DET ER ÅPENBART AT DETTE IKKE KAN BETALES, KAN DE KREVE SEKSJONSEIERE DIREKTE.

5)

§ 5. MISLIGHOLD.

HVIS EN SEKSJONSEIER VESENTLIG MISLIGHOLDER SINE FORPLIKTELSER OVERFOR DE ØVRIGE SEKSJONSEIERE , KAN VEDKOMMENDE AV STYRET MED MINST TRE MÅNEDERS VARSEL , PÅLEGGES Å SELGE SIN EIERANDEL.

- SOM VESENTLIG MISLIGHOLD ANSEES F. EKS MANGLENDE INNBETALING AV FELLESUTGIFTER FOR TRE PÅFØLGENDE MÅNEDER.

- EVENTUELLE UDEKKEDE FORPLIKTELSER OG ALLE OMKOSTNINGER FORBUNDET MED OVERNEVNTE , KAN KREVES INNDEKKET AV SALGSSUMMEN OG I PANTESIKRET KRAV.

- VEDKOMMENDES IDEELLE ANDEL SKAL I ET SLIKT TILFELLE FREMBYS OFFENTLIG TIL SALGS GJENNOM AUTORISERT EIENDOMSMEGLER.

§ 6. FYSISK RÅDERETT.

- LEILIGHETEN KAN KUN NYTTES TIL BEBOELSE .

- SEKSJONSEIER HAR FOR ØVRIG FULL RÅDERETT OVER SIN EIERSEKSJON , MEN BRUKERENHETEN MÅ IKKE BRUKES SLIK AT DET BLIR UNØDIG ELLER URIMELIG ULEMPE FOR BRUKERE AV ANDRE SEKSJONER .

- FELLESANLEGGENE MÅ IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BRUKERE UNØDIG ELLER URIMELIG HINDRES I DEN UTNYTTELSE AV ANLEGGENE SOM ER AVTALT ELLER FORUTSATT.

6)

§ 7. VEDLIKEHOLD.

7. 1.

DET INDRE VEDLIKEHOLD AV LEILIGHETENE PÅHVILER I SIN HELHET DEN ENKELTE SEKSJONSEIER.

HERUNDER VEDLIKEHOLD AV :

- SLUKER OG AVLØP INNENDØRS OG PÅ BALKONG.
- GODKJENT VVS.
- GODKJENT EL. ANLEGG.
- VEDLIKEHOLD / UTSKIFTNING AV VINDUER OG DØRER INN TIL EIERSEKSJONEN. INNGANGSDØR I FØLGE BRANNFORSKRIFTER.
- BALKONGDØR OG REKKVERK.
- UTGIFTER TIL VEDLIKEHOLD AV BALKONGER , DET VIL SI : AVRETTINGSMASSE TIL BETONGGULV , MALING OG GRUNNING TIL GULV OG VEGGER BETALES AV SAMEIET.
- MALINGSUTSTYR OG VERKTØY TIL UTFØRELSE AV ARBEIDET , BETALES IKKE AV SAMEIET.
- OPPSATTE VARMEPUMPER ER SEKSJONSEIERS EGET ANSVAR . SKADER DEKKES IKKE AV SAMEIETS FORSIKRING.
- GARASJEPORT MED KARM .
- VARMTVANNSBEREDER.
- VEDLIKEHOLD AV BALKONGER : VEDTAK I ÅRSMØTET – 2013.

7)

UNNLATER EN SEKSJONSEIER Å FORETA DET VEDLIKEHOLDET SOM ER NØDVENDIG FOR Å BEVARE EIENDOMMENS VERDI ELLER Å AVVERGE ULEMPER KAN SAMEIET SØRGE FOR VEDLIKEHOLDET FOR VEDKOMMENDES REGNING.

- DEN SOM AV ÅRSMØTET ER GITT FULLMAKT , SKAL HA ADGANG TIL DEN ENKELTE EIERSEKSJON FOR Å FORETA ETTERSYN , INSTALLASJONER OG UTBEDRINGER , NÅR DETTE ER NØDVENDIG AV HENSYN TIL ØVRIGE SEKSJONSEIERE.

- DET SKAL TAS RIMELIG HENSYN TIL VEDKOMMENDE SEKSJONSEIER.

- SEKSJONSEIERE ER FORPLIKTET TIL Å OVERHOLDE DE VEDTATTE VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER. , HVORI OGSÅ INNGÅR SUPPLERENDE SKRIV FRA STYRET.

- FOR ØVRIG GJELDER VANLIGE REGLER FOR GOD HUSORDEN.

- INNVENDIGE FORANDRINGER AV DEN ENKELTE EIERSEKSJON ER TILLATT I DEN UTSTEKNING DET IKKE KOMMER I STRID MED GJELDENDE BYGGEFORSKRIFTER , ELLER SKADE FOR DE ØVRIGE SEKSJONSEIERE.

- VEDKOMMENDE SOM ØNSKER Å FORETA BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER PLIKTER Å MELDE FRA TIL STYRET PÅ FORHÅND HVIS ARBEIDET KREVER BYGNINGSMYNDIGHETENS TILLATELSE.

- UTVENDIGE ARRANGEMENTER PÅ BYGNINGEN , F. EKS PARABOLANTENNER OG LIGNENDE , SKAL GODKJENNES AV STYRET.

7. 2 .

- SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR:

SAMEIET SKAL VEDLIKEHOLDE UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER , INKLUDERT BYGNINGEN OG FELLES INNSTALLASJONER. VEDLIKEHOLDET SKAL UTFØRES SLIK AT SKADER PÅ FELLESAREALENE OG DE ENKELTE BRUKERENHETENE FOREBYGGES , OG SLIK AT

8)

SEKSJONSEIERNE SLIPPER ULEMPER. VEDLIKEHOLDSPLIKTEN OMFATTER ALT SOM IKKE FALLER INN UNDER DEN ENKELTELTE SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT . , JF. PKT. – 7. 1 .
VEDLIKEHOLDSPLIKTEN OMFATTER OGSÅ REPERASJONER OG UTSKIFTNINGER NÅR DET ER NØDVENDIG, OG UTBEDRING AV TILFELDIGE SKADER.

VEDLIKEHOLDSPLIKTEN OMFATTER OGSÅ FELLES INSTALASJONER SOM GÅR GJENNOM BRUKERENHETER , SÅ SOM RØR , LEDNINGER , KANALER OG FELLES VARMEANLEGG , INKLUSIV RADIATORER.

SAMEIET HAR RETT TIL Å FØRE NYE SLIKE INSTALLASJONER GJENNOM BRUKSENHETENE , HVIS DET IKKE SKAPER ULEMPER FOR DEN ENKELTE SEKSJONSEIER.

REPERASJON / UTSKIFTNING AV TAK , BJELKELAG , BÆRENDE VEGGKONSTRUKSJONER, RØR ELLER LEDNINGER SOM IKKE ER BYGD INN I BÆRENDE KONSTRUKSJONER , MED UNNTAK AV VARMEKABLER.
ET SAMEIE SOM IKKE OPPFYLLER SIN VEDLIKEHOLDSPLIKT , SKAL ERSTATTE DE TAP DETTE PÅFØRER SEKSJONSEIERE GJENNOM SKADER PÅ BRUKSENHETENE , J F . EIERSEKSJONSLOVEN § 35.

7. 3.

STYRET ER PÅLAGT Å UTFØRE HMS (helse , miljø og sikkerhet) I SAMEIET. DET GJELDER : GODKJENT EL. ANLEGG - GODKJENT VVS – ANLEGG OG BRANNSIKRING.

§ 8. FELLESUTGIFTER .

ALLE FELLESANLEGG , HERUNDER INNGANGSPARTI , TRAPPEROM , KJELLER GÅRDSPLASS, PARKERINGSPLASSER OSV. SKAL VÆRE UNDERLAGT STYRETS NÆRMERE BESTEMMELSE . MED HENSYN TIL BRUK , ORDEN FORNYELSE OG VEDLIKEHOLD.

9)

§ 9. ÅRMØTET.

ÅRSMØTET ER SAMEIETS OVERSTE ORGAN.

MEDLEMMER AV ÅRSMØTET ER SAMTLIGE SEKSJONSEIERE.

STYRET OG EVENT. FORRETNINGSFØRER (REGNSKAPSFØRER) HAR PLIKT TIL Å VÆRE TILSTEDE PÅ ÅRSMØTET , MED MNDRE DET ER ÅPENBART UNØDVENDIG ELLER DET FORELIGGER GYLDIG FORFALL.

ORDINÆRT ÅRSMØTE HOLDES HVERT ÅR INNEN UTGANGEN AV JUNI.

- STYRET INNKALLER SKRIFTLIG TIL ÅRSMØTEMED MINST 8. DG. VARSEL OG HØYST 20 . DG VARSEL.

- INNKALLINGEN SKAL ANGI TID OG STED FOR MØTET , SAMT DAGSORDEN. HERUNDER FORSLAG SOM SKAL BEHANDLES PÅ MØTET.

- MED INNKALLING SKAL DET OGSÅ STYRETS ÅRSRAPPORT OG REVIDERT REGNSKAP FOR FÅREGÅENDE REGNSKAPSÅR.

- SAKER SOM EN SEKSJONSEIER ØNSKER BEHANDLET PÅ ÅRSMØTET , SKAL SENDES TIL STYRET INNEN 21 DAGER FØR MØTET.

- FOR ETT FORSLAG SOM KREVER STØRRE FLERTALL ENN ALMINNELIG FLERTALL SKAL KREVES BEHANDLET I ÅRSMØTET , MÅ HOVEDINNHOLDET VÆRE BESKREVET I MØTEINNKALLINGEN.

§ 10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

- EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE HOLDES NÅR STYRET FINNER DET NØDVENDIG , ELLER NÅR MINST 1/ 10 DEL AV SEKSJONSEIERENE SKRIFTLIG KREVER DET OG OPPGIR HVILKE SAKER DE ØNSKER BEHANDLET.

10)

- STYRET INNKALLER SKRIFTLIG TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE MED MINST 3. DG. OG HØYST 20. DG. VARSEL. INNKALLINGEN SKAL ANGI TID OG STED FOR MØTET OG DE SAKER SOM VIL BLI BEHANDLET.

§ 11 . ÅRSMØTER / EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER.

- PÅ MØTET HAR SEKSJONSEIERE STEMMERETT MED 1 – EN STEMME FOR HVER EIERSEKSJON.
- EN SEKSJONSEIER HAR RETT TIL Å MØTE MED FULLMAKTER.
- FULLMAKTER SKAL LEGGES FREM SKRIFTLIG OG DATERT.
- FULLMAKTER ANSEES Å GJELDE FØRSTKOMMENDE MØTE , MED MINDRE DET FREMGÅR AT NOE ANNET ER FORUTSATT.
- FULLMAKTEN KAN NÅR SOM HELST TREKKES TILBAKE.
- DET ORDINÆRE ÅRSMØTET SKAL :
- BEHANDLE ORIENTERING FRA STYRET.
- BEHANDLE OG GODKJENNE REVIDERT ÅRSREGNSKAP
- BEHANDLE ANDRE SAKER SOM ER NEVNT I INNKALLINGEN.
- FORETA VALG ETTER § 13.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE SKAL BEHANDLE SAKER SOM ER NEVNT I INNKALLINGEN.

11/

ÅRSMØTET LEDES AV STYRETS LEDER.

- OM IKKE STYRETS LEDER ER TILSTEDE , KAN ÅRSMØTET VELGE MØTELEDER BLANT DE TILSTEDEVÆRENDE SEKSJONSEIERE ELLER FORRETNINGSFØRER.

- DET SKAL UNDER MØTELEDERENS ANSVAR SKRIVES PROTOKOLL OVER ALLE VEDTAK SOM BEHANDLES OG ALLE VEDTAK SOM TREFFES.

- PROTOKOLL SKAL UNDERSKRIVES AV MØTELEDER OG 1 – EN SEKSJONSEIER VALGT I SAMEIERMØTET.

- PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET SENDES TIL ALLE SEKSJONSEIERE.

§ 12. ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

- MED UNNTAKELSER SOM FØLGER AV 1. OG 2. LEDD I DENNE BESTEMMELSE TREFFES ALLE BESLUTNINGER MED ALMIMMELIG FLERTALL.
- FLERTALL I FORHOLD TIL DE AVGITTE STEMMER.

- DET KREVES 2 / 3 FLERTALL I SAKER SOM GJELDER :
  1. NYANSKAFFELSER , SAMT FORBEDRINGER OG UTBEDRINGER SOM ETTER FORHOLDENE I SAMEIET ELLER UTGIFTENS STØRRELSE MÅ ANSEES SOM VESENTLIG.

  2. FASTSETTELSE AV VEDTEKTER / ENDRING AV DISSE.

VEDTAK OM SALG ELLER BORTFESTE AV HELE ELLER VESENTLIGE DELER AV EIENDOMMEN , KREVER ENSTEMMIGHET BLANT SEKSJONSEIERNE.

12)

§ 13. UGILDIGHET .

INGEN KAN SOM SEKSJONSEIER ELLER FULLMEKTIG , ELLER VED FULLMEKTIG DELTA I NOEN AVSTEMMING PÅ ÅRSMØTET OM RETTSHANDEL OVERFOR SEG SELV OM MED EGET ANSVAR.

HELLER IKKE KAN NOEN DELTA I AVSTEMMING OM RETTSHANDEL OVERFOR TREDJEMANN ELLER OM TREDJEMANNS ANSVAR , HVIS VEDKOMMENDE HAR EN FREMTREDENDE ELLER ØKONOMISK SÆRINTERESSE I SAKEN.

§ 14. STYRET .

- DET SKAL VELGES ETT STYRE BESTÅENDE AV STYRELEDER OG TO – TRE (2-3)STYREMEDLEMMER , SAMT EN (1) VARAMEDLEM.

- VARAMEDLEM MØTER ETTER INNKALLING FRA STYRELEDER.

STYRET SKAL VELGES FOR 2. ÅR AV GANGEN , MEN KAN OGSÅ VELGES FOR 1. ÅR OM ÅRSMØTET GÅR INN FOR DET.

STYRELEDER VELGES SÆRSKILT.

DET KAN VELGES MEDLEMMER TIL STYRET SOM IKKE ER SEKSJONSEIERE.

SEKSJONSEIERE SOM IKKE ER STYREMEDLEMMER , HAR IKKE ADGANG TIL STYRETS PAPIRER / ARKIVER ANG. SAKER SOM BLIR TATT OPP I STYREMØTET.

- STYRET KAN ANSETTE FORRETNINGSFØRER , SOM I TILFELLE GIS DE NØDVENDIGE FULLMAKTER.

- STYRET OG FORRETNINGSFØRER SKAL FØRE NØYAKTIG REGNSKAP FOR EIENDOMMENS VIRKSOMHET OG FREMLEGGE DETTE I REVIDERT STAND PÅ ÅRSMØTET.

- STYRET PLIKTER ELLERS Å PÅSE AT SEKSJONSEIERE FØLGER VANLIGE HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTENES BESTEMMELSER.

13)

- LIKELEDES PLIKTER STYRET Å PÅSE AT ANDRE SOM ER ENGARSJERT , F. EKS .HÅNDTVERKERE UTFØRER SINE OPPDRAG PÅ EN MEST MULIG TILFREDSTILLENDE MÅTE.

- STYRETS LEDER INNKALLER TIL STYREMØTE VED BEHOV, ELLER NÅR MINST TO (2) STYREMEDLEMMER KREVER DET .

INNKALLING SKAL ANGI TID OG STED OG DE SAKER SOM VIL BLI BEHANDLET.

STYREMØTENE LEDES AV STYRETS LEDER.

- HVIS VEDKOMMENDE HAR FRAFALL OG DET IKKE ER VALGT NESTLEDER , VELGER STYRET EN MØTELEDER.

- STYRET FØRER PROTOKOLL OVER SINE FORHANDLINGER OG DEN SKAL UNDERSKRIVES AV DE FREMMØTTE STYREMEDLEMMENE.

§ 15. STYRETS KOMPETANSE .

- STYRET STÅR FOR FORVALTNING AV SEKSJONSEIERNES FELLESANLIGGENDE I OVERENSTEMMELSE MED LOV, VEDTEKTER HUSORDENSREGLER OG VEDTAK I ÅRSMØTET.

- HVIS IKKE ANNET ER BESTEMT , HØRER DET UNDER STYRET Å ANSETTE / AVSKJEDIGE FORRETNINGSFØRER OG ANDRE MEDARBEIDERE , GI INSTRUKS OVERFOR DEM, FASTSETTE DERES GODTGJØRELSE OG FØRE TILSYN MED AT DE OPPFYLLER SINE PLIKTER.

- ARBEIDSINSTRUKS TIL F.EKS VAKTMESTER ER OGSÅ STYRETS ANSVAR .

- STYRET ER BESLUTNINGSDYKTIG NÅR MER ENN HALVPARTEN AV STYREMEDLEMMENE ER TILSTEDE.

14)

- VEDTAK FATTES MED ALMINNELIG FLERTALL , HVIS IKKE VEDTEKTENE BESTEMMER NOE ANNET.

- VED STEMMELIKHET GJØR MØTELEDERENS STEMME UTSLAGET.

- AVGJØRELSER SOM KAN TAS AV ET VANLIG FLERTALL I ÅRSMØTET KAN OGSÅ TAS AV STYRET OM IKKE ANNET FØLGER AV LOV OG VEDTEKTER.

- I FELLESANLIGGENDER OVER SALG ELLER BORTFESTE AV MINDRE DELER AV EIENDOMMEN SOM IKKE I NEVNEVERDIG GRAD ENDRER UTNYTTELSEN FOR DEN ENKELTE SEKSJONSEIER , REPRESENTERER STYRET SEKSJONSEIER OG FORPLIKTER MED SIN UNDERSKRIFT.

§ 16. UGILDIGHET STYREMEDLEM / FORRETNINGSFØRER.

- STYREMEDLEM ELLER FORRETNINGSFØRER MÅ IKKE DELTA I BEHANDLING ELLER AVGJØRELSER AV NOE VEDKOMMENDE HAR EN FREMTREDENDE PERSONLIG ÆKONOMISK INTERESSE AV .

- I ÅRSMØTET – 2018 BLE DET VEDTATT AT LØNN FOR UTFØRT ARBEID AV SEKSJONSEIERE OG ANDRE BLIR SATT TIL KR. 300,- PR TIME . BELØPET KAN JUSTERES I ÅRSMØTET.

- STYRET ER ANSVARLIG FOR Å SKRIVE ARBEIDSKONTRAKT MED VEDKOMMENDE OG GI DE RIKTIGE OPPLYSNINGER TIL FORRETNINGSFØRER.

- STYRET SKAL OPPLYSE ÅSMØTET OM ARBEIDSOPPGAVER SOM VIL BLI UTFØRT I LØPET AV ÅRET I ORIENTERING FRA STYRET.
- § 14 , STYRETS KOMPETANSE.

15)

§ 17. EL – BILER .

- EN EIERSEKSJON KAN MED SAMTYKKE FRA STYRET ANLEGGE LADEPUNKT EL.BIL OG LADBARE HYBRIDER I TILKNYTNING TIL EN PARKERINGSPLASS SEKSJONEN DISPONERER , ELLER ANDRE STEDER STYRET ANVISER .

- STYRET KAN BARE NEKTE SAMTYKKE HVIS DET FORELIGGER EN SAKLIG GRUNN.

- KOSTNADER TIL ETABLERING AV LADEPUNKT , VEDLIKEHOLD OG STRØM DEKKES AV DEN ENKELTE SEKSJONSEIER.

- ALT SOM MÅ OPPGRADERES I FORBINDELSE MED HVER ENKELT EIERSEKSJONS MÅLEPUNKT , MÅ SEKSJONSEIER SELV BETALE.

- NÅR LADEPUNKT FOR EL- BIL IKKE LENGER ER I BRUK , ER DET SEKSJONSEIERS ANSVAR Å FJERNE DETTE OG KOSTNADEN FOR DETTE ER SEKSJONSEIERS ANSVAR.

§ 18. FIRMABILER / PARKERING BEVEGELSESHEMMEDE.

- ETTER STYREVEDTAK - 2018.

- DET ER IKKE TILLATT Å PARKERE FIRMABILER ELLER TAXI PÅ SAMEIETS OMRÅDE . - DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR RETT TIL Å PARKERE EN FIRMABIL PÅ EGEN OPPMERKET PLASS , OM VEDKOMMENDE IKKE HAR PRIVATBIL.

PARKERING FOR BEVEGELSESHEMMEDE.

- SAMEIET HAR TRE (3) OPPMERKEDE PARKEINGSPLASSER INNE I GÅRDEN.
- DET KREVES GYLDIG PARKERINGSBEVIS.

16)

§ 19. INNGLASSING BALKONGER.

- DET ER LOVLIG Å GLASSE INN BALKONGER .
- FARGEKODE : R A L 9006.
- FOR 1. ETG BRUKES UTARBEIDET MAL FOR INNGLASSING.

§ 20. TAUSHETSPLIKT.

- VEDTATT PÅ ÅRSMØTET – 2016.
- STYRET I SAMEIET RUGDEVEIEN 25 , HAR TAUSHETSPLIKT NÅR DET GJELDER PERSONSAKER I SAMEIET MED SENSETIVE OPPLYSNINGER
- TAUSHETSPLIKTEN GJELDER IKKE : , POLITI, BARNEVERN OG KOMMUNEN.

§ 21. REGNSKAP OG REVISJON.

- STYRET SKAL SØRGE FOR ORDENTLIG OG TILSTREKKELIG REGNSKAPSFØRSEL. REGNSKAPET SKAL REVIDERES AV REVISOR VALGT PÅ ÅRSMØTET.

17)

HUSORDENSREGLER

SAMEIET
RUGDEVEIEN 25.

ENDRET I SAMEIERMØTET

– 2016.

INNHOLD :

§ 1. Ro og Orden. Endret.
§ 2. Skader og Vedlikehold .
§ 3. Veggdyr og Soppskader .
§ 4. Kjøkkenvifter .
§ 5. Nøkler .
§ 6. Husdyrhold .
§ 7. Blomsterkasser.
§ 8. Grilling.
§ 9. Lufting , Risting og tørking av tøy.
§ 10. Renhold i trapper og oppganger. Endret.
§ 11. Kjeller og Kjellerganger .
§ 12. Fellesområder . (felles oppgang.)
§ 13. Felles Lys og Strøm.
§ 14. Garasjer .
§ 15. Mopeder , Motorsykler og Bensin.
§ 16. Parkering av motorkjøretøy.
§ 17. Søppel.
§ 18. Fremleie av eierseksjon.
§ 19. Meldinger fra Styret i Sameiet.
§ 20. Klagesaker . Endret.
§ 21. Informasjonsmappe. Endret .
§ 22. Brudd på Husordensreglene. Endret.

§ 1 . RO OG ORDEN.

Hamring , banking og boring osv. er tillatt fra :

Mandag til Fredag , mellom Kl. 08 00 – 20 00.

Lørdag , ... mellom Kl. 09 00 – 20 00.

Søndag og helligdager , skal det være stille i blokka .

(Røde dager på kalenderen.)

FRA KL. 23 00 (alle dager) skal det være ro i blokka .

Ikke bruk av Vaskemaskin mellom Kl. 23 00 – 07 00.

IKKE bruk fotball på fremsida av blokka , ikke lek og sykling på parkeringsplassen.

- Dette for å unngå skader på biler , beplantning og på selve blokka.

    - HUSK at blokka er av betong og lyder forplanter seg lett mellom veggene.
    - Demp musikk , stemmer og lyder da dette kan være sjenerende for dine naboer. *VIS HENSYN.*
    - I tillegg kan man dempe støy / lyder betraktelig ved å lukke dører og vinduer.
    - Det skal også være rolig i oppgangene og utenfor blokka på kvelden og natten.
    - Ytterdører skal være låst hele døgnet.
    - Unødig opphold i oppganger og i kjellerganger er ikke tillatt. Det er heller ikke lovlig å røyke , kaste snus eller sigarettsneiper i oppganger eller kjellerganger.

§ 2 . SKADER OG VEDLIKEHOLD.

Skader i eierseksjonen må seksjonseieren selv reparere. , så fremt det ikke dekkes av Sameiets Forsikring.

Ved skader som skal dekkes av Sameiets Forsikring , skal Sameiets Styre kontaktes , før Håndtverker rekvireres .

Dette kan kun fravikes i tilfeller der store verdier står på spill. I slike tilfeller skal sameiets styre kontaktes umiddelbart etterpå.

Ved større skader, er alle i henhold til Norsk Lov pliktig til å begrense skadeomfanget mest mulig.

Det anbefales at den enkelte Seksjonseier setter seg inn i hva som dekkes av Sameiets forsikring – og hva som kan dekkes av egen Innboforsikring.

- Vedtekter § 6 , ang. Vedlikehold/ Fysisk Råderett gjelder i den utstrekning lov og kontrakt ikke sier noe annet.

§ 3. VEGGDYR , SOPPSKADER ETC.

Dersom det oppdages veggdyr , soppskader etc. i en av Sameiets leiligheter må Styret i Sameiet varsles øyeblikkelig.

Blir ikke dette varslet , vil seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
Slike angrep er svært alvorlig og må utbedres snarest mulig.

§ 4. KJØKKENVIFTER

- Det er ikke tillatt å montere elektriske kjøkkenvifter i leilighetene.

§ 5. NØKLER

Den enkelte Sameier er selv ansvarlig for å skaffe seg nøkler , dersom disse blir mistet.

- Fellesnøkler bestilles hos styret i Sameiet og betales av seksjonseier.
- Det finnes ingen « masterkey « til leilighetene , derfor kan ikke styret hjelpe om noen låser seg ute.

§ 6. HUSDYRHOLD.

- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboere i Sameiet. Brudd på dette , ansees som brudd på Husordensregler og Vedtekter.
- Det er båndtvang i sameiet hele året.
  - Det er ikke tillatt å sette opp fuglekasser, henge opp meiseboller , eller kaste ut mat til fugler fra verandaer på Sameiets område.

§ 7. BLOMSTERKASSER.

- Det er tillatt å henge opp blomsterkasser på innsiden av verandaer .
- Det er forbudt å henge opp noe på utsiden av verandaen.

§ 8. GRILLING.

- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på verandaer.
- Gass og Elektrisk grill er tillatt.

§ 9. LUFTING ; RISTING OG TØRKING AV TØY .

- Lufteverandaer , mot parkeringsplassen kan benyttes til lufting og risting av tepper og tøy.

- *DET ER IKKE TILLATT Å RISTE ELLER HENGE NOE OVER KANTEN PÅ STUESIDA AV BLOKKA.*

- Det er ikke tillatt å henge ut tøy på tørkestativet ute i gården på søndag eller helligdager. (Røde dager på kalenderen .)

- La heller ikke noe henge ute over verandarekkverket på søndager og helligdager.

§ 10. RENHOLD I TRAPPER OG OPPGANGER.

- Sameiet benytter seg av vaskebyrå

§ 11. KJELLER OG KJELLERGANGER.

- Hver enkelt eierseksjon har 2. nøkler som passer spesielt til den kjelleren eieren har sin bod . (Ekstra nøkkel , bestilles av styret og betales av seksjonseier)
- Alle kjellerboder skal være låst , selv om ikke boden er i bruk.
- Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjellergangene.

Vil du oppbevare noe i kjellergangene for et kortere tidsrom , MÅ det merkes med seksjonsnummer ,- og du må fjerne hensatte eiendeler selv, innen rimelig tid.

- SETT IKKE SØPPEL I KJELLERGANGER.

- Kjellergangene er kun beregnet for oppbevaring av sykler , barnevogner , akebrett og evnt. skiutstyr.

§ 12. FELLESOMRÅDER . (oppgangene)

- Alle oppganger regnes som fellesområder , på lik linje med alle uteområder som tilhører Sameiet.
- Det er derfor ikke lovlig å hensette søppel , eller andre private eiendeler i oppgangene.
  Heller ikke sko , barnevogner eller sykler.

§ 13 . FELLES LYS OG STRØM.

- Husk å slå av lyset i kjellergangene.
- All bruk av felles strøm belastes Sameiet og betales via Fellesutgiftene.

§ 14 . GARASJER .

- Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av garasjen.
- Garasjen er en andel av din eierseksjon.

- Mangler / skader på garasjen som ikke skyldes mangler på bygningen , plikter sameieren å utbedre /erstatte ved fraflytting.
- Garasjeporten skal alltid være låst.
- Viser til § 6 i Sameiets Vedtekter . FYSISK RÅDERETT.

§ 15. MOPEDER , MOTORSYKLER OG BENSIN.

- Det er ikke tillatt å hensette / lagre hverken mopeder motorsykler eller bensin i gavlrom , kjellerganger eller boder i blokka.
- Det vil bli reagert strengt på overtredelser , da dette også er brannforskrifter og forsikringsansvar.

§ 16. PARKERING AV MOTORKJØRETØY.

- **Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen til blokka utenfor blokka eller utenfor oppmerkede felter på parkeringsplassen.**
- **Dette gjelder både biler , mopeder og motorsykler .**

Det er hver enkelt sameiers eget ansvar/ plikt å sørge for at gjester og andre besøkende blir henvist til lovlig parkering , dvs. Gjesteparkering.

- På parkeringsplassen eller gjesteparkering er det ikke tillatt å hensette tilhengere , campingvogner , bobiler ol.
- Det er heller ikke tillatt å plassere uregistrerte biler på Sameiets eiendom.

- Kjøretøy som står parkert i strid med parkeringsbestemmelsene , kan uten nærmere varsel fjernes på Seksjonseierens ansvar og regning.

- Feilparkering regnes som et vesentlig vedtektsbrudd.

- Alle sameiere plikter å følge styrets anvisninger i parkeringsspørsmål.

- Hver seksjonseier har fått tildelt en oppmerket parkeringsplass med seksjonsnr.

- Har du behov for flere parkeringsplasser , kan du spørre de seksjonseiere som ikke har bil om å få låne Deres parkeringsplass , så lenge som denne er ledig.

- Det er tre (3) stk. oppmerkede parkeringsplasser for bevegelseshemmede inne i gården.

- Disse plassene tildeles av styret.
  Ledige plasser kan benyttes av bevegelseshemmede som er på besøk.

- Ved innkjøringen til blokkene er det satt opp skilt .: INNKJØRING FORBUDT.
- Forbudet gjelder hele døgnet , - med unntak av forflytningshemmede og nødvendig varetransport.

§ 17 . SØPPEL.

- Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn og søppelposer skal knyttes igjen.
- Vær nøye med sortering av matavfall og restavfall .
- Bruk de utleverte bioposer til matavfall. Det er to (2)stk. bioposer til hver eierseksjon . Disse blir levert / lagt inn i inngangspartiet to ganger pr. år.

ESKER OG KARTONGER SKAL BRETTES FLATT FØR DE LEGGES I PAPIRAVFALL.

VED OPPUSSING I EIERSEKSJON , MÅ du fjerne avfallet selv.

- **Det er forbudt å hensette søppel andre steder enn i søppelkassene.**

§ 18. FREMLEIE.

- Viser til § 2 i Vedtekter.

§ 19. MELDINGER FRA STYRET I SAMEIET.

- Meldinger fra Styret i Sameiet , gitt til beboere i form av rundskriv eller oppslag , skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

§ 20. KLAGESAKER.

Alle klager som en seksjonseier vil skal følges opp av styret , må være skriftlig.

- Styret har Taushetsplikt og har ikke anledning til å opplyse påklagede beboer om hvem som har sendt en skriftlig klage til styret.
- I klagesaker har den påklagede beboer krav på styrets avgjørelse skriftlig.

§ 21. INFORMASJONSMAPPE .

- I hver eierseksjon skal det være en Informasjonsmappe , som skal inneholde :
  - Vedtekter.
  - Husordensregler .
  - Annen viktig informasjon gitt av styret f. eks : Årsrapporter fra Sameiermøter, Referat fra Sameiermøter , Regnskap osv..

Informasjonsmappen tilhører eierseksjonen og skal alltid følge seksjonen ved salg.

HUSK : Alle nøkler som tilhører eierseksjonen skal også overleveres ny eier ved salg.

(Det er delt ut ny informasjonsmappe til alle eierseksjoner i 2016.)

§ 22. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.

- Sameiere plikter til en hver tid å følge gjeldende regler og forskrifter.
- Husordensreglene er et eget punkt i Sameiets Vedtekter , § 5 – MISLIGHOLD.
- Brudd på disse , kan i henhold til lov om husleie og lov om eierseksjoner resultere i oppsigelse av sameieforholdet.

- Har en seksjonseier fått skriftlig beskjed om et forhold som er påklaget og dette ikke blir etterfulgt , er videre prosedyre følgende :

  1. Varsel : Blir sendt skriftlig og styret forventer at det blir etterfulgt .

  2. Varsel : Blir sendt med tidsfrist for forbedring av det påklagede forhold.

  3. Blir ikke denne fristen overholdt , blir det sendt et tredje varsel (pålegg) . som går videre til namsmann.

- Frist for pålegg om salg av eierseksjon skal ikke settes kortere enn seks (6) måneder fra pålegget er mottatt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Rugdeveien 25

Tidspunkt: Torsdag 12.03.2026, kl. 18:00
Sted: Rugdeveien 25 A .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Representant fra Bosør , Øyvind Gaare.

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter.

2. Årsmelding .

Sameiet Rugdeveien 25 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom , med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede , og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet .

Ved årets slutt består Styret av :

Styreleder , Malhie Popalzai Vakili

Styremedlem, Ali Raza Inayat ,Rugdeveien 25 E. Styremedlem , Hjørdis Framheim Johansen, Rugdeveien 25 E. Varamedlem , Jonny Finsådal , Rugdeveien 25 D.

Styrets arbeid i 2025.

Styret har utført alle oppgaver som hører til driften av Sameiet.

Vedlikehold /oppgraderinger i 2025.

1. Antizimex Skadedyrkontroll , Sagt opp avtale f.o.m. 01 06 2026.

2. Reperasjon : Lekkasje i yttervegg mellom oppg. D - C .

3. Reperasjon av Lekkasje på Garasjetak.

4. Åpnet tett rør i Vaskerom oppg.D , der det må jevnlig benyttes avløpsåpner , da rør ligger i betonggulv og kan ikke åpnes , uten å gå gjennom betonggulv.

5. Glitre nett : Satt opp ny sikringsboks i skap , oppg. C . Dårlige signaler.

6. Malt 16 kjellerdører , samt utendørs tørkestativ.

7. Slamsuging av alle avløpskummer på Sameiets uteområde.

8. Felling av trær på Sameiets område.

9. Innstalert nye sylindere i begge redskapsboder. Det er Styret og Vaktmester som har nøkler til boder.

PRIS PÅ NØKLER til Seksjonseiere: Ytterdør , Kr. 780 ,- Kjellerdør, Kr. 500,-

Nøkler bestilles hos Styreleder . Seksjonseier får beskjed når disse er ferdig fra Nordlock , Skippergt.93. Hentes og betales.

10. Sameiet har bestilt Norgespris på fellestrøm.

11. Avtale med Oneco og Ladell ang. Elbillading den . 30 01 2026. De to firmaer samarbeider .

Oneco Elektrikerfirma : Monterer ladepunkt . Ladell, som vi kjøper tjenester fra : Betaling med kort hver gang det lades , pluss Kr. 89 ,- pr.mnd i gebyr. Det er også bestilt Norgespris hos Ladell.

Nettleie : Faktura sendes hver mnd. til eier av ladepunkt fra Sameiets nettselskap Fjordkraft , via Bosør (Sørlandet boligbyggerlag.)

Ferdig pris pris med stativ, lader og kabling, programmering og oppsett fra Ladell inkl. arbeid, kr. 17.750,- inkl. mva. Pris vil blir indeksregulert ved endring i utstyr og timekostnad ved behov. Sameiet Rugdeveien 27 betaler mindre for dette pga. at stativ til lader er en del av infrastrukturen som sameiet har betalt for.

12. Gjennomgang av Arbeidsavtale med Vaktmester , nov. 2025. Tilstede : Styret og Vaktmester.

13. Ansatt ny renholder . Arbeidskontrakt , den. 01 10 2025.

14. Ekstraordinært Sameiermøte , den. 25 11 2026 . Valg av ny Revisjon til Regnskap . Valgt etter anbefaling fra Søbo : Deloiette Spiro AS.

<u>Fremtidig Vedlikehold / Oppgradering.</u>

1. Bygge på Søppelrom.

2. Utendørs skraping og maling av betongmur , på fremsiden av blokka.

3. Utbedring av balkonger ,lekkasje til nabo under. Styret kontakter seksjonseiere.

4. Etterse om Vannstoppere er tilkoblet i alle Eierseksjoner . " at alle har riktig kjøkkenvifte . Enten manuell vifte ,eller Kullfiltervifte. Det er ikke lovlig å ha elektrisk kjøkkenvifte med motor i Sameiet , da dette gir ubalanse i vifteanlegget på taket og din matos kommer inn hos din nabo.

Viser til § 4 i Sameiets Vedtekter.

5. Ellers vanlig vedlikehold av blokka og Sameiets uteareal.

Større innkjøp i 2025.

- 13. Rosebusker og 10 Vintergrønne busker.

- Startbatteri til Gressklipper .

- Motorsag.

- Ellers innkjøp til vanlig vedlikehold av Sameiet.

Fremtidig vedlikehold /oppgraderinger 2026.

(Kullfiltervifte har motor , men skal ikke kobles på Sameiets Viftea

5. Oppsatt anlegg til Wifi og Tv er Sameiets eiendom , kan ikke fjernes . Skal alltid følge eierseksjonen ved evnt. Salg eller Utleie .

Anlegget betales i Fellesutgiftene til alle Seksjonseiere.

6. Ettersyn av balkonger : Er ikke vedlikehold av balkong utført , vil det bli lekkasjer til nabo under deg. Det gjelder alle og spesielt de som bor i 2. etasje , der det vil bli lekkasje til tak ved inngangsparti på fremsida av blokka.

På balkongene skal verandastokker være på plass . Det er ikke lovlig å fjerne disse . Det skal være 90 cm fra gulv til toppen av rekkverket.

Er stokken fjernet , må seksjonseier sette den opp igjen og betale den selv. Det gjelder alle seksjonseiere som må bytte verandastokk , på grunn av dårlig vedlikehold.

I forhold til Byggforskrifter og Sikkerhet , skal ikke endres.

Maling , Grunning og Betong betaler Sameiet. Arbeid og utstyr til arbeidet er Seksjonseiers eget ansvar. Ta kontakt med styret.

SE VEDTEKTER § 7 , punkt 1-2-3 : VEDLIKEHOLD OG STYRETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .

7.Ellers vanlig vedlikehold i forhold til Styrets Vedlikeholdsplikt i Sameiet .

8. Det blir planlagt en liten dugnad / samling til våren . Vi gir beskjed på oppslagstavla ved inngangspartiet i alle oppganger.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Årsregnskap og Budsjett er godkjent av Styret.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Låneopptak til finansiering av utbygging-søppelrom

F.o.m. 01.09.2026 skal restavfall og matavfall hentes annen hver uke. Endringen krever økt lagringskapasitet og sameiet må derfor bygge på nåværende søppelrom med 12 m2. Styret er i gang med arbeidet. Har hatt veiledning fra Kristiansand kommune, laget plantegning og sendt inn byggesøknad til Kristiansand Kommune .

Utbygging av søppelrom må finansieres med låneopptak. Foreløpig kalkyle for påbygg av søppelrom er inntil kr. 300.000,-

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Rugdeveien 25 gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 300.000,- til utbyggging av søppelrom, samt refinansiering av eksisterende lån på inntil kr. 2.831.000,- Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket, samt fullmakt til å pantsette sameiets eiendom for tilsvarende beløp.

Lån etableres som IN-lån med avtale om individuell nedbetaling.

Felleskostnader endres tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

5. Saker fra eierne

Forslag til vedtak: Det er ikke meldt saker fra eierne

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Styret foreslår at styrehonorar for 2024-2025 indeksreguleres med 2 %, opp til Kr. 72.125,

Forslag til vedtak: 1. Totalt styrehonorar med 2 % indeksregulering for perioden fra forrige årsmøte til i dag , fastsettes til Kr. 72.125.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

1.Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Malihe Popalzai Vakili , ferdig med perioden -ikke til gjenvalg.
Styremedlem, Hjørdis Johansen , 1 år igjen av perioden.
Styremedlem, Ali Raza Inayat , ferdig med perioden.
Varamedlem, Jonny Finsådal , ferdig med perioden -ikke til gjenvalg.

7.1 Valg av styreleder

1. Forslag til Årsmøte ,Styreleder : Hjørdis Framheim Johansen .

Forslag til vedtak: Hjørdis Framheim Johansen velges til styreleder - velges for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag :

Styremedlem , Zolfali Amiri. Oppg. D.

Styremedlem , Riyaddh Duabul Saud Al Nayef . Oppg .A.

Styremedlemmer velges for 2 år , om ikke annet er bestemt i Årsmøtet.

Forslag til vedtak: 1.Riyaddh Duabuk Saud Al Nayef velges som styremedlem, velges for 2 år

2. Zolfali Amiri velges som styremedlem, velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag :

Ali Raza Inayat.

Varamedlem velges for 1. år av gangen.

Forslag til vedtak: Som varamedlem foreslås : Ali Raza Inayat -valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak : Styret.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Styret .

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Rugdeveien 25 torsdag 12.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Resultatrapport klient 147 Sameiet Rugdeveien 25

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 518 840	1 506 331	1 518 840	1 579 521
Innbetalt kabel TV/Internett		312 120	284 488	296 445	321 120
Andre driftsinntekter	1	11 386	38 438	30 987	1 500
Sum inntekter		**1 842 346**	**1 829 257**	**1 846 272**	**1 902 141**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 000	10 500	11 000	8 800
Styrehonorar	3	71 125	69 730	69 730	71 100
Forretningsførerhonorar		65 115	62 980	61 000	63 000
Lønn	4	172 200	218 961	185 024	162 623
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	34 309	40 826	35 920	30 227
Vedlikehold/serviceavtaler	5	118 319	233 217	225 357	149 348
Kabel-tv/Internett		315 043	281 923	296 445	321 200
Forsikring		349 042	293 380	315 000	392 650
Kommunale avgifter		198 766	144 620	173 000	209 000
Strøm		46 877	47 900	58 000	40 200
Renhold, fellesareal		260	1 954	2 000	1 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 033	8 288	5 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 440	40	0	0
Drift maskiner		8 084	1 755	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	6	11 796	7 902	11 000	13 000
Sum driftskostnader		**1 408 408**	**1 423 977**	**1 458 476**	**1 478 148**
Driftsresultat		**433 938**	**405 280**	**387 796**	**423 993**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 998	5 502	2 400	2 500
Annen finansinntekt		521	0	0	500
Rentekostnad		200 363	236 758	226 036	177 012
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-192 844**	**-231 256**	**-223 636**	**-174 012**
Årsresultat	7	**241 094**	**174 024**	**164 160**	**249 981**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-241 094	-174 024	164 160	249 981
Sum disponering av resultat		**-241 094**	**-174 024**	**164 160**	**249 981**

Balanserapport klient 147 Sameiet Rugdeveien 25

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 004	44 078
Andre fordringer	9	208 892	175 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		308 612	259 686
Skattetrekkskonto, bundne midler		13 669	20 796
Sum omløpsmidler	7	**548 177**	**499 870**
SUM EIENDELER		**548 177**	**499 870**

Balanserapport klient 147 Sameiet Rugdeveien 25

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 690 737	-2 690 737
Årets resultat		241 094	0
Sum egenkapital	8	**-2 449 643**	**-2 690 737**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	2 846 531	3 020 486
Sum langsiktig gjeld		**2 846 531**	**3 020 486**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 454	5 010
Leverandørgjeld		103 424	108 404
Skyldig off. myndigheter		18 380	28 193
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		20 600	25 419
Påløpne renter		2 742	3 095
Annen kortsiktig gjeld		690	0
Sum kortsiktig gjeld	7	**151 289**	**170 121**
Sum gjeld		**2 997 820**	**3 190 606**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**548 177**	**499 870**

Sameiet Rugdeveien 25

12.02.2026

(Signert elektronisk)

Malihe Popalzai V akili	Ali Raza Inayat	Hjørdis Johansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Ladestrøm EL-kjøretøy, kr. 11.386,-.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 000	10 500
Sum	**11 000**	**10 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	71 125	69 730
Sum	**71 125**	**69 730**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	151 600	194 400
5150 Opptjente feriepenger	20 600	24 561
5400 Arbeidsgiveravgift	31 404	37 242
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	2 905	3 584
Sum	**206 509**	**259 787**

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer i 2025

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	14 264	299
6603 Vedlikehold vvs	1 813	31 006
6604 Vedlikehold elektro	180	40 738
6605 Vedlikehold utv. anlegg	28 623	37 232
6609 Kjøp av maling	5 767	5 483
6614 Egenandel skader	0	20 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	0	18 974
6617 Vedlikehold calling anlegg	0	3 250
6626 Skadedyrkontroll	27 110	14 036
6630 Brøyting	40 563	61 344
6647 LADEANLEGG	0	856
Sum	**118 319**	**233 217**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	738	758
7720 Generalforsamling	3 700	0
7770 Bankomkostninger	4 941	5 155
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	543	115
Sum	**11 796**	**7 902**

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**329 749**	**309 525**
Årets resultat	241 094	174 024
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-173 955	-153 800
B. Årets endringer i disponible midler	**67 139**	**20 224**
C. Disponible midler UB	**396 888**	**329 749**
Omløpsmidler	548 177	499 870
- Kortsiktig gjeld	151 289	170 121
Disponible midler 31.12	**396 888**	**329 749**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	-2 690 737	-2 864 761
Årets resultat	241 094	174 024
Sum egenkapital 31.12	**-2 449 643**	**-2 690 737**

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto 1540 kr. 10000,- avsatt el-bil lading, kto.1790,periodisert leverandørkostnader,kr. 196.165,09 og kto 1799 kr. 2727,- Klare Finans

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**
Formål:	Ladeanlegg
Lånenummer:	**16364644578**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente 6,45%
Beregnet innfridd:	27.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 530 000
Lånesaldo 01.01:	3 020 486
Avdrag i perioden:	173 955
Lånesaldo 31.12:	**2 846 531**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364644578	9	91 943	827 487
	12	80 557	966 684
	9	69 171	622 539
	10	42 983	429 830

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rugdeveien 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rugdeveien 25

Styreleder	Malihe Popalzai Vakili (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Ali Raza Inayat (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Hjørdis Johansen (sign.)	16.02.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Cedra | Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Rugdeveien 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rugdeveien 25 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 17. februar 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-18 08:21:11 UTC+01:00
Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - e35163b2-4537-48db-b019-68d99509a977

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rugdeveien 25 torsdag 12.03.2026 kl. 18:00 Sted: Rugdeveien 25 A .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Gaare (repr. Bosør) ble valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Øyvind Gaare (repr. Bosør) ble valgt til til sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Ali Raza Inayat ble valgt som protokollvitne

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent

1.5 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter.

Vedtak:
Antall seksjoner tilstede:4 Antall fullmakter:0

Totalt: 4 stemmer

2. Årsmelding .

Sameiet Rugdeveien 25 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom , med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede , og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet .

Ved årets slutt består Styret av :

Styreleder , Malhie Popalzai Vakili

Styremedlem, Ali Raza Inayat ,Rugdeveien 25 E. Styremedlem , Hjørdis Framheim Johansen, Rugdeveien 25 E. Varamedlem , Jonny Finsådal , Rugdeveien 25 D.

Styrets arbeid i 2025.

Styret har utført alle oppgaver som hører til driften av Sameiet.

Vedlikehold /oppgraderinger i 2025.

1. Antizimex Skadedyrkontroll , Sagt opp avtale f.o.m. 01 06 2026.

2. Reperasjon : Lekkasje i yttervegg mellom oppg. D - C .

3. Reperasjon av Lekkasje på Garasjetak.

4. Åpnet tett rør i Vaskerom oppg.D , der det må jevnlig benyttes avløpsåpner , da rør ligger i betonggulv og kan ikke åpnes , uten å gå gjennom betonggulv.

5. Glitre nett : Satt opp ny sikringsboks i skap , oppg. C . Dårlige signaler.

6. Malt 16 kjellerdører , samt utendørs tørkestativ.

7. Slamsuging av alle avløpskummer på Sameiets uteområde.

8. Felling av trær på Sameiets område.

9. Innstalert nye sylindere i begge redskapsboder. Det er Styret og Vaktmester som har nøkler til boder.

PRIS PÅ NØKLER til Seksjonseiere: Ytterdør , Kr. 780 ,- Kjellerdør, Kr. 500,-

Nøkler bestilles hos Styreleder . Seksjonseier får beskjed når disse er ferdig fra Nordlock , Skippergt.93. Hentes og betales.

10. Sameiet har bestilt Norgespris på fellestrøm.

11. Avtale med Oneco og Ladell ang. Elbillading den . 30 01 2026. De to firmaer samarbeider .

Oneco Elektrikerfirma : Monterer ladepunkt . Ladell, som vi kjøper tjenester fra : Betaling med kort hver gang det lades , pluss Kr. 89 ,- pr.mnd i gebyr. Det er også bestilt Norgespris hos Ladell.

Nettleie : Faktura sendes hver mnd. til eier av ladepunkt fra Sameiets nettselskap Fjordkraft , via Bosør (Sørlandet boligbyggerlag.)

Ferdig pris pris med stativ, lader og kabling, programmering og oppsett fra Ladell inkl. arbeid, kr. 17.750,- inkl. mva. Pris vil blir indeksregulert ved endring i utstyr og timekostnad ved behov. Sameiet Rugdeveien 27 betaler mindre for dette pga. at stativ til lader er en del av infrastrukturen som sameiet har betalt for.

12. Gjennomgang av Arbeidsavtale med Vaktmester , nov. 2025. Tilstede : Styret og Vaktmester.

13. Ansatt ny renholder . Arbeidskontrakt , den. 01 10 2025.

14. Ekstraordinært Sameiermøte , den. 25 11 2026 . Valg av ny Revisjon til Regnskap . Valgt etter anbefaling fra Søbo : Deloiette Spiro AS.

Fremtidig Vedlikehold / Oppgradering.

1. Bygge på Søppelrom.

2. Utendørs skraping og maling av betongmur , på fremsiden av blokka.

3. Utbedring av balkonger ,lekkasje til nabo under. Styret kontakter seksjonseiere.

4. Etterse om Vannstoppere er tilkoblet i alle Eierseksjoner . " at alle har riktig kjøkkenvifte . Enten manuell vifte ,eller Kullfiltervifte. Det er ikke lovlig å ha elektrisk kjøkkenvifte med motor i Sameiet , da dette gir ubalanse i vifteanlegget på taket og din matos kommer inn hos din nabo.

Viser til § 4 i Sameiets Vedtekter.

5. Ellers vanlig vedlikehold av blokka og Sameiets uteareal.

Større innkjøp i 2025.

- 13. Rosebusker og 10 Vintergrønne busker.

- Startbatteri til Gressklipper .

- Motorsag.

- Ellers innkjøp til vanlig vedlikehold av Sameiet.

Fremtidig vedlikehold /oppgraderinger 2026.

(Kullfiltervifte har motor , men skal ikke kobles på Sameiets Viftea

5. Oppsatt anlegg til Wifi og Tv er Sameiets eiendom , kan ikke fjernes . Skal alltid følge eierseksjonen ved evnt. Salg eller Utleie .

Anlegget betales i Fellesutgiftene til alle Seksjonseiere.

6. Ettersyn av balkonger : Er ikke vedlikehold av balkong utført , vil det bli lekkasjer til nabo under deg. Det gjelder alle og spesielt de som bor i 2. etasje , der det vil bli lekkasje til tak ved inngangsparti på fremsida av blokka.

På balkongene skal verandastokker være på plass . Det er ikke lovlig å fjerne disse . Det skal være 90 cm fra gulv til toppen av rekkverket.

Er stokken fjernet , må seksjonseier sette den opp igjen og betale den selv. Det gjelder alle seksjonseiere som må bytte verandastokk , på grunn av dårlig vedlikehold.

I forhold til Byggforskrifter og Sikkerhet , skal ikke endres.

Maling , Grunning og Betong betaler Sameiet. Arbeid og utstyr til arbeidet er Seksjonseiers eget ansvar. Ta kontakt med styret.

SE VEDTEKTER § 7 , punkt 1-2-3 : VEDLIKEHOLD OG STYRETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .

7.Ellers vanlig vedlikehold i forhold til Styrets Vedlikeholdsplikt i Sameiet .

8. Det blir planlagt en liten dugnad / samling til våren . Vi gir beskjed på oppslagstavla ved inngangspartiet i alle oppganger.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Låneopptak til finansiering av utbygging-søppelrom

F.o.m. 01.09.2026 skal restavfall og matavfall hentes annen hver uke. Endringen krever økt lagringskapasitet og sameiet må derfor bygge på nåværende søppelrom med 12 m2. Styret er i gang med arbeidet. Har hatt veiledning fra Kristiansand kommune, laget plantegning og sendt inn byggesøknad til Kristiansand Kommune .

Utbygging av søppelrom må finansieres med låneopptak. Foreløpig kalkyle for påbygg av søppelrom er inntil kr. 300.000,-

Vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Rugdeveien 25 gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 300.000,- til utbyggging av søppelrom, samt refinansiering av eksisterende lån på inntil kr. 2.831.000,- Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket, samt fullmakt til å pantsette sameiets eiendom for tilsvarende beløp.

Lån etableres som IN-lån med avtale om individuell nedbetaling.

Felleskostnader endres tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Enstemmig vedtatt.

5. Saker fra eierne

Vedtak:
Det er ikke meldt saker fra eierne

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Styret foreslår at styrehonorar for 2024-2025 indeksreguleres med 2 %, opp til Kr. 72.125,-

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 72.125,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

1. Forslag til Årsmøte ,Styreleder : Hjørdis Framheim Johansen

Vedtak:
Hjørdis Framheim Johansen ble valgt til styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag :

Styremedlem , Zolfali Amiri. Oppg. D.

Styremedlem , Riyaddh Duabul Saud Al Nayef . Oppg .A.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Riyaddh Duabul Saud Al Nayef, valgt for 2 år

Zolfali Amiri, valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag : Ali Raza Inayat

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Ali Raza Inayat, valgt for 1 år

ETTER VALGET BESTÅR DET NYE STYRET AV:

Styreleder: Hjørdis Framheim Johansen

Styremedlem: Riyaddh Duabul Saud Al Nayef

Styremedlem: Zolfali Amiri

Varamedlem: Ali Raza Inayat

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak : Styret

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt: Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Rugdeveien 25

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Rugdeveien 25 .

Tidspunkt: tirsdag 28.07.2026 Kl: 18:00
Sted: Møterom - Rugdeveien 25 A .

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Økning av låneopptak til finansiering av utbygging-søppelrom

F.o.m. 01.09.2026 skal restavfall og matavfall hentes annen hver uke. Endringen krever økt lagringskapasitet og sameiet må derfor bygge på nåværende søppelrom med 12 m2. Styret er i gang med arbeidet. Har hatt veiledning fra Bosør AS og byggesøknad er godkjent av Kristiansand Kommune .

Utbygging av søppelrom må finansieres med låneopptak. Justert kalkyle for påbygg av søppelrom er inntil kr. 500.000,-

Vedtak i saken erstatter tidligere vedtak om låneopptak vedtatt på ordinært årsmøte 12.03.2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Rugdeveien 25 gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 500.000,- til utbyggging av søppelrom, samt refinansiering av eksisterende lån på inntil kr. 2.831.000,- Nytt lån etableres som et annuitetslån med 15 års løpetid. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket, samt fullmakt til å pantsette sameiets eiendom for tilsvarende beløp.

Felleskostnader endres tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Sameiet Rugdeveien 25 tirsdag 28.07.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Rugdeveien 25 tirsdag 28.07.2026 kl. 18:00 - Møterom - Rugdeveien 25 A .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hjørdis Johansen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Hjørdis Johansen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Riyaddh Duabul Saud Al Nayef

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
3 stemmeberettige / 2 fullmakter

Totalt 5 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Enstremmig godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Økning av låneopptak til finansiering av utbygging-søppelrom

F.o.m. 01.09.2026 skal restavfall og matavfall hentes annen hver uke. Endringen krever økt lagringskapasitet og sameiet må derfor bygge på nåværende søppelrom med 12 m2. Styret er i gang med arbeidet. Har hatt veiledning fra Bosør AS og byggesøknad er godkjent av Kristiansand Kommune .

Utbygging av søppelrom må finansieres med låneopptak. Justert kalkyle for påbygg av søppelrom er inntil kr. 500.000,-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

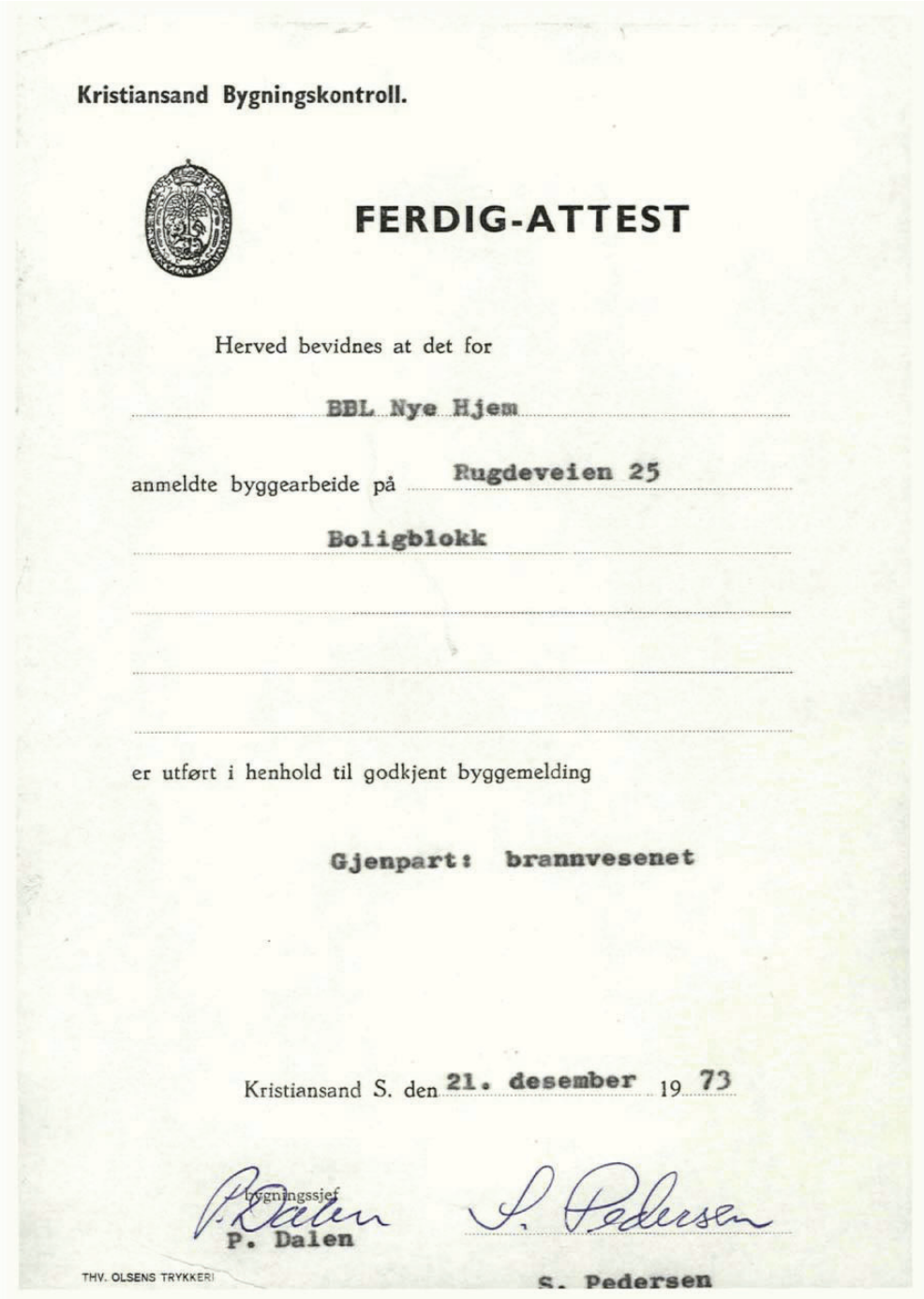
Vedtak i saken erstatter tidligere vedtak om låneopptak vedtatt på ordinært årsmøte 12.03.2026.

Vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Rugdeveien 25 gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 500.000,- til utbygging av søppelrom, samt refinansiering av eksisterende lån på inntil kr. 2.831.000,- Nytt lån etableres som et annuitetslån med 15 års løpetid. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket, samt fullmakt til å pantsette sameiets eiendom for tilsvarende beløp.

Felleskostnader endres tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Enstemmig vedtatt

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kristiansand Bygningskontroll.

FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

BBL Nye Hjem

anmeldte byggearbeide på Rugdeveien 25

Boligblokk

er utført i henhold til godkjent byggemelding

Gjenpart: brannvesenet

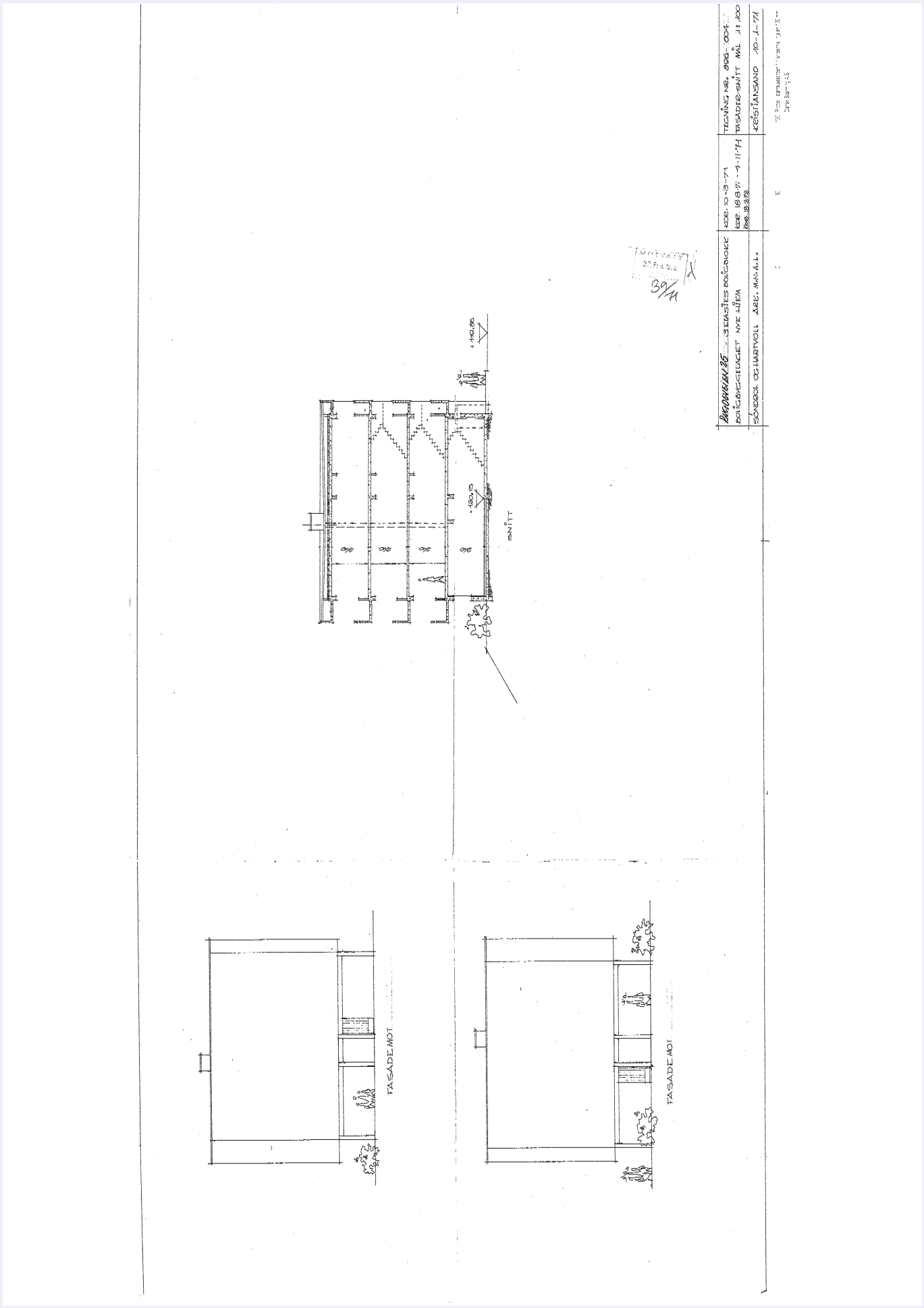
Kristiansand S. den 21. desember 1973

bygningssjef
P. Dalen

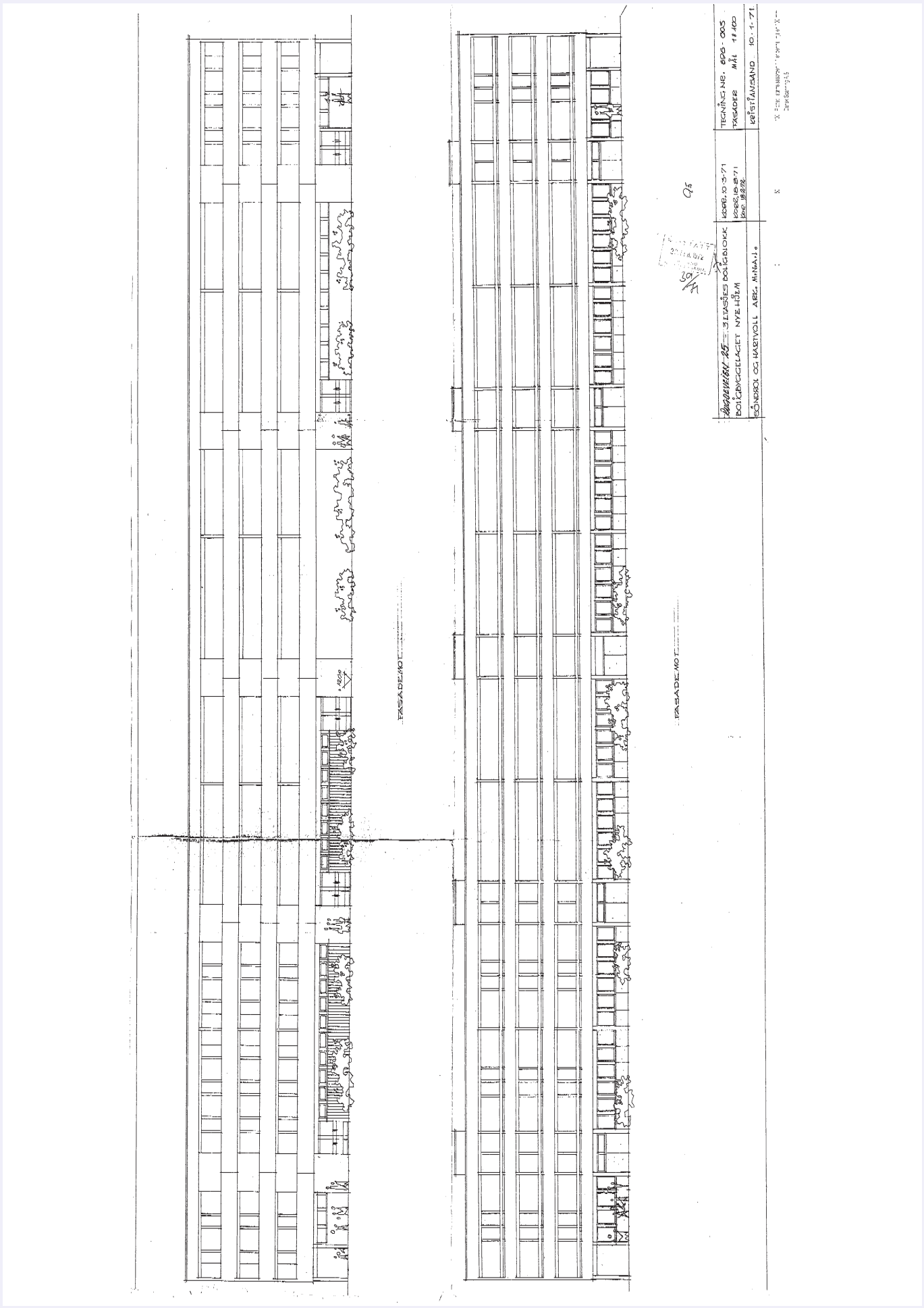
S. Pedersen

THV. OLSENS TRYKKERI

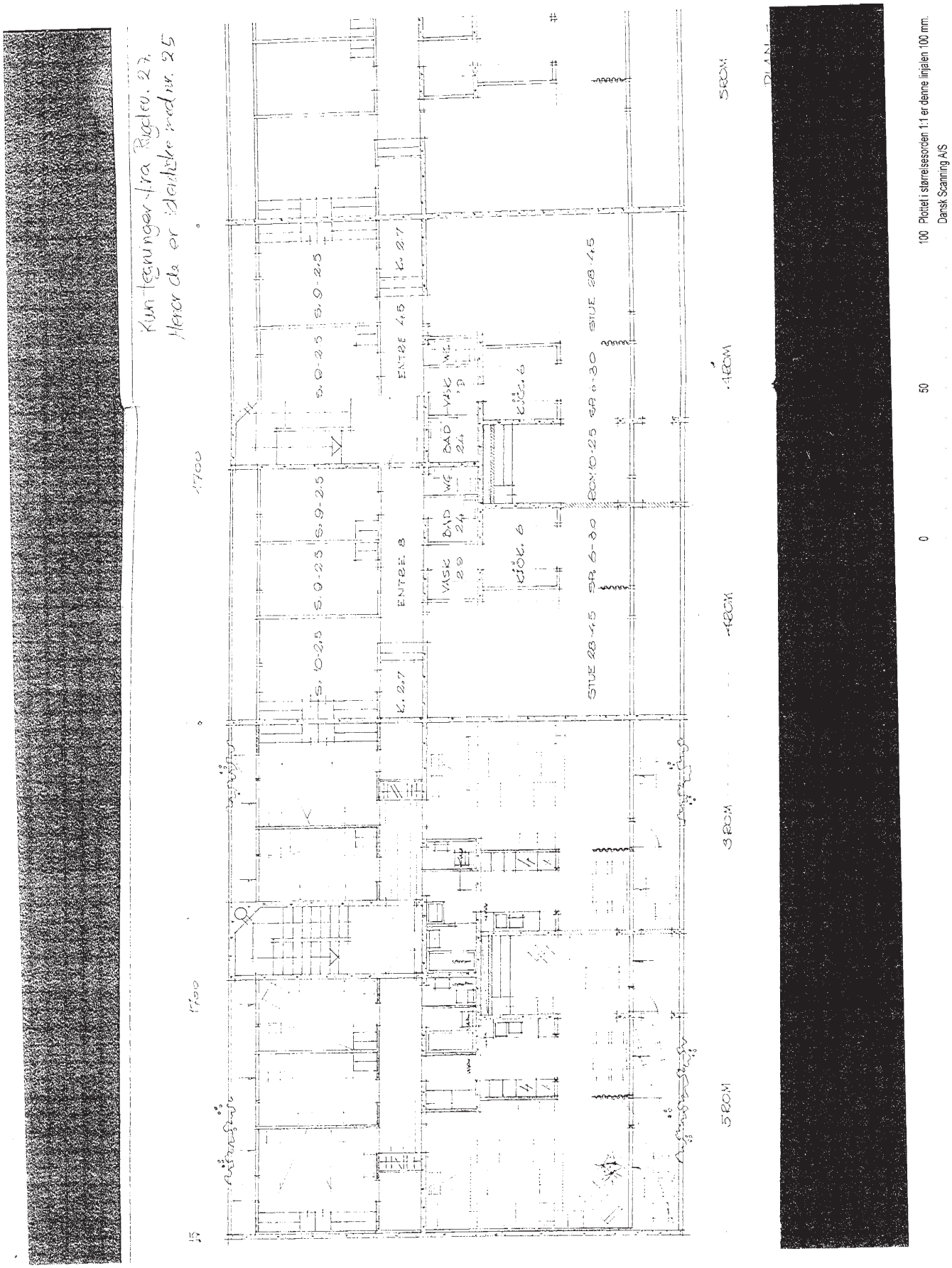
Vedlegg: Kommunalinformasjon



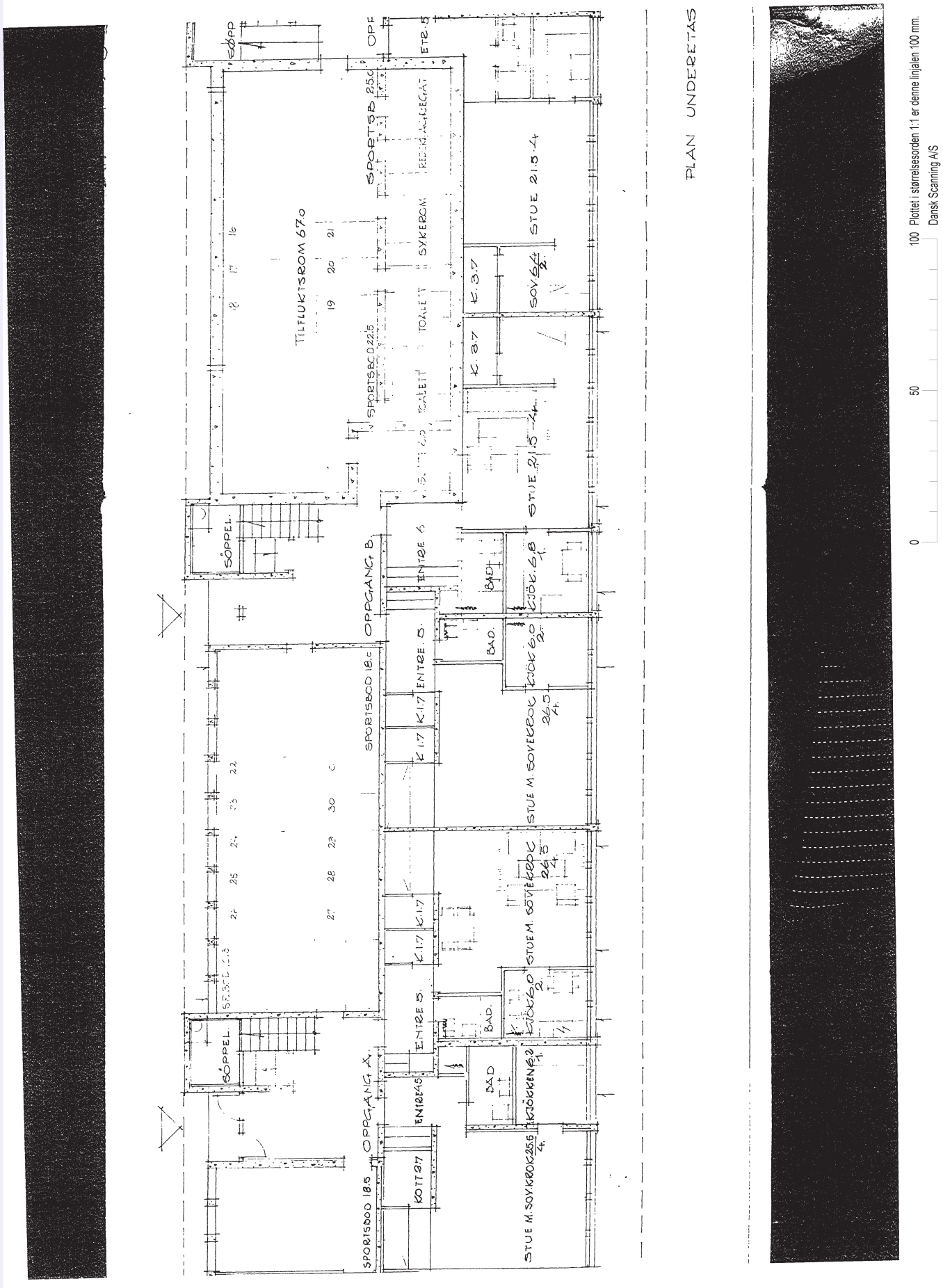
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kopi

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

0052000 8185

O. Kartvoll A/S
Setesdalsveien 221
4618 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9800639-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Harald Andersen	Dato:14.12.98

VEDTAK -GODKJENNING

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggeplass:	RUGDEVEIEN 25	Eiendom:	14/1017
Tiltakshaver:	Sameiet Rugdeveien 25	Adresse:	Rugdeveien 25, 4626 Kristiansand
Søker:	O. Kartvoll A/S	Adresse:	Setesdalsveien 221, 4618 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Anlegg av parkeringsplass

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 j og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter bygging av parkeringsplass til 40 biler på Rugdeveien 25

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på vilkår som nevnt under.

Vilkår:

En større del av eksisterende terreng må beholdes som en buffer mot Rugdeveien. Godkjenning er vist på vedlagte kart. Endringen består i at noen P-plasser flyttes fra yttersiden for å bevare mer av kollen. Et annet alternativ som sameiet kan vurdere er å utvide eksisterende P-plass beliggende på Rugdeveien 27 regulert til felles-parkering for de to eiendommene. Ved å gå noe inn i fjellet kan plassen utvides til nær 80 plasser ved å benytte vinkelrettparkering. Plassen må i så tilfelle utvides noe mot nord som vist på vedlagte kart.

Gjeldende plangrunnlag:

For eiendommen gjelde reguleringsplan Slettheia VI fra 6. aug. 1974. Her er regulert felles parkering for Rugdeveien 25 - 27 der hvor dagens P-plass ligger.

Byggetomten:

Fremstår som skog/gresskledd, og fungerer som en buffer mot trafikk på Rugdeveien.

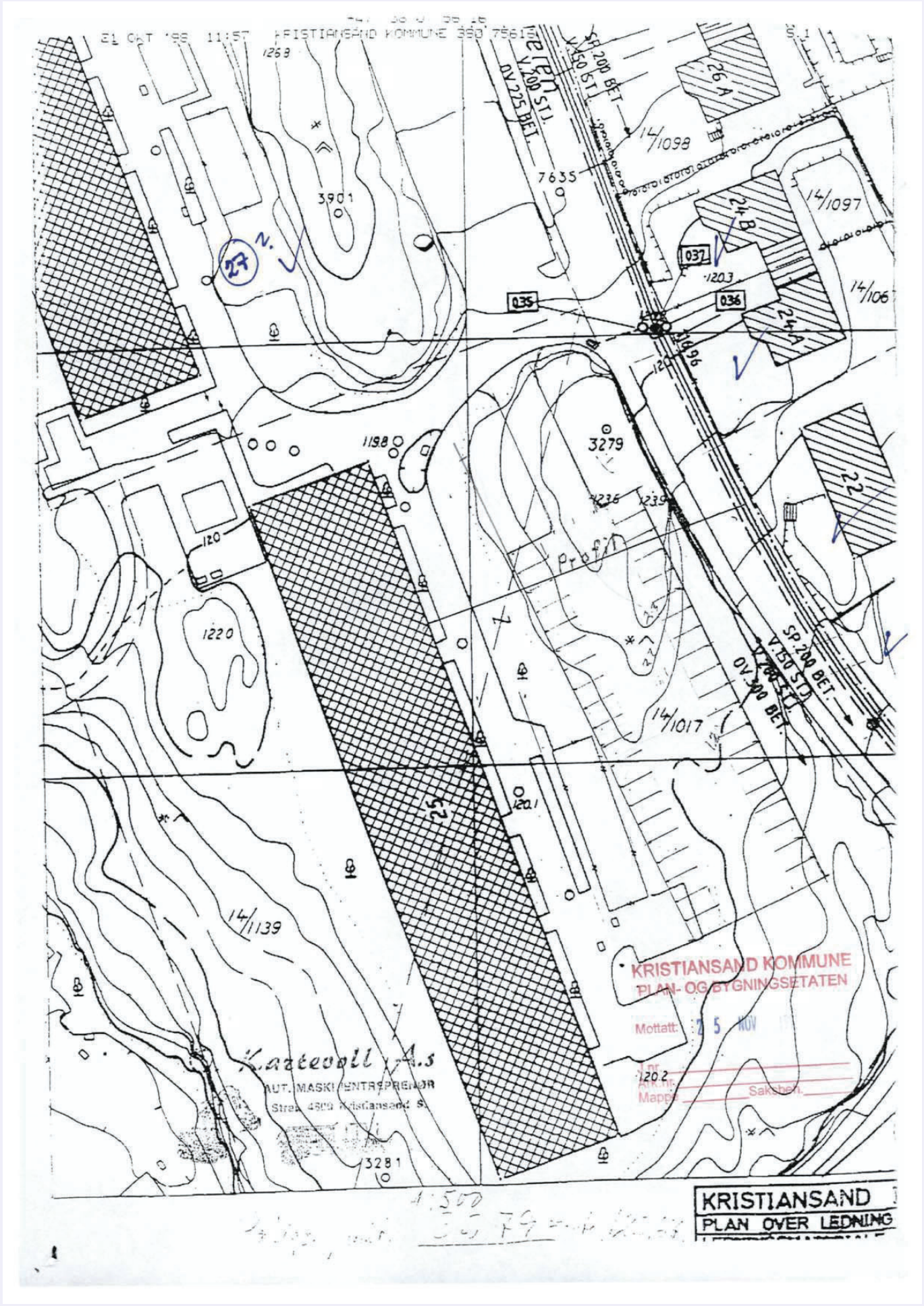
Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Postuttak
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Miljø Vindu AS
Tverrmoen 29
4645 NODELAND

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300237-2	Saksbeh: Øyvind Fiskaa	Dato:23012013

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Byggeplass:	RUGDEVEIEN 25D	Eiendom:	14/1017
Tiltakshaver:	Rugdeveien 25 Sameie	Adresse:	v/styrets leder Hjørdis Arntine Johansen, Rugdeveien 25, 4626 KRISTIANSAND S
Søker:	Miljø Vindu AS	Adresse:	Tverrmoen 29, 4645 NODELAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 15.11.2011 og 12.04.2012 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter ett trinns søknad for innglassing av eksisterende balkonger.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan- og bygningsetaten fritatt tiltaket for nabovarsling da tiltaket gjelder alle boenhetene.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak .

Søknaden:
Søknaden gjelder innglassing av eksisterende balkonger.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Slettheia VI. Godkjent 06.08.1974. Formål blokkbebyggelse.

Estetiske krav:
Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 15.11.2011 og 12.04.2012 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist tilfredsstillende tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
Naturmangfoldet blir ikke berørt, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten setter følgende vilkår for å godkjenne omsøkte tiltak:

- Alle verandaene må ha enhetlig utforming med samme materialer, farge på omramming, oppdeling av vinduer, detaljer etc.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

- Hele tiltaket bør gjennomføres innen rimelig tid slik at det fremstår som helhetlig.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:
Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
2000,-	Miljø Vindu AS	Lokalt	SØK, UTF	1	Montasje av glassvegger på eksisterende balkonger.

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ferdigstillelse:
Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes.

Beregning av behandlingsgebyr:
Behandlingsgebyr for byggesak kr. 3 300,-
Lokal godkjenning av ansvarsrett kr. 2 000,-

Samlet faktura på i alt kr. 5 300 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 14 **Bnr.: 1017** **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Rugdeveien 25
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

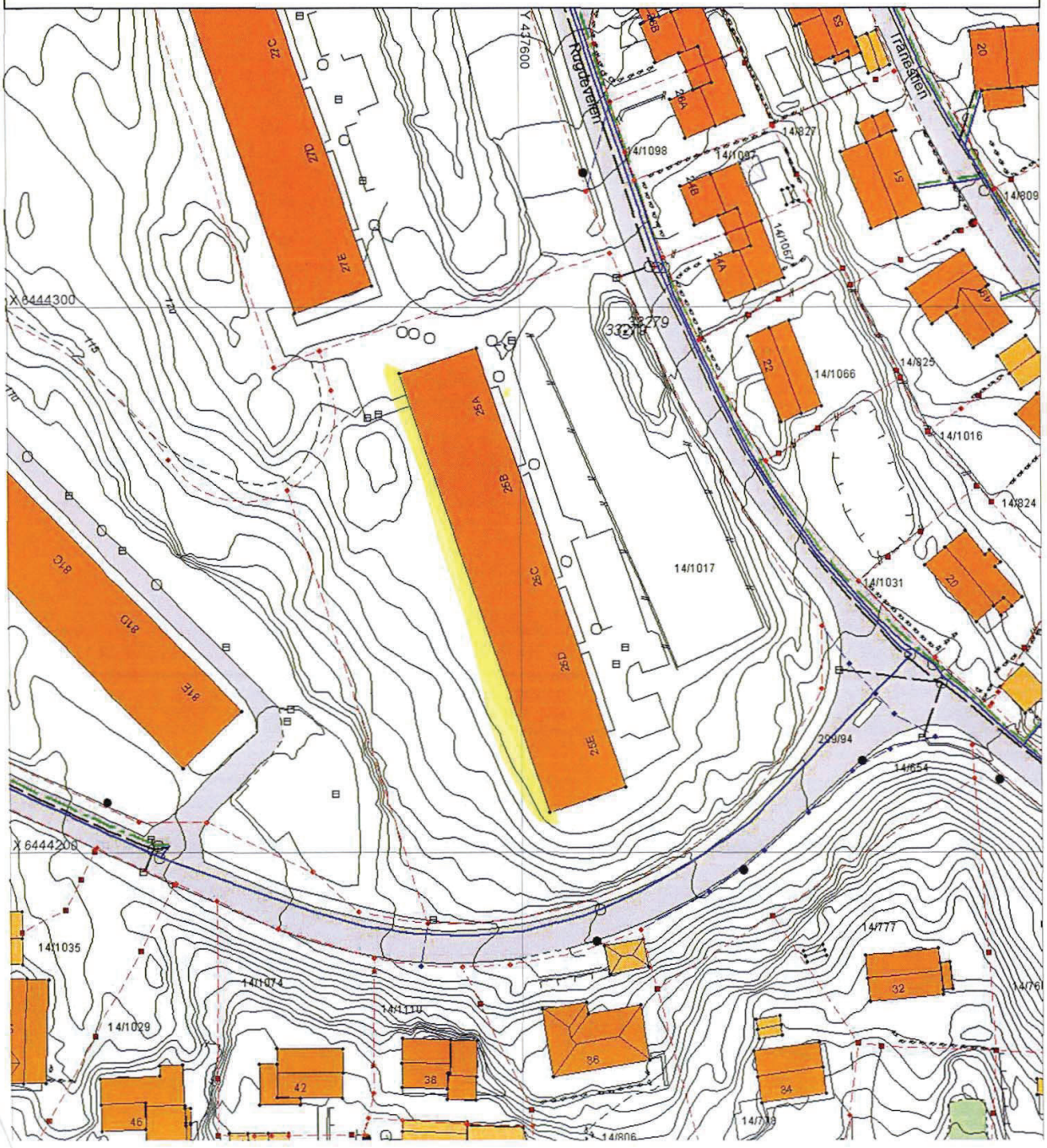
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000
0 10 20 30 40 m

Dato: 11.12.2012
Sign.: EKO



Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Dusan Kantar
Rugdeveien 25 E
4626 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201300237-8 /ØFI (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 02.11.2018

Rugdeveien 25E - 14/1017 - innglassing av terrasse - vedtak

Byggeplass:	RUGDEVEIEN	Eiendom:	14/1017
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:		Adresse:	
Tiltakstype/tiltaksart:			

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på betingelse om endring iht. sakens vurdering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke krevd lokal godkjenning inkl. ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Saksopplysninger:
Det søkes om innglassing av eksisterende uteareal på bakkenivå i 1. etasje for Rugdeveien 25E.

Det ble gitt tillatelse til innglassing av alle balkongene i lavblokka fra 2. etasje og oppover den 23.01.2013, som vist på foto på neste side.

Rugdeveien 25 ligger innenfor område B5 i gjeldende kommuneplan. Dette er et av flere områder som er vedtatt bevart, det vil si ikke fortettet fordi er både tidstypiske, helhetlige og ikke så mye endret, verken plan eller bebyggelse.

Saken ble derfor oversendt til Byantikvaren til uttalelse og i tilbakemeldingen heter det bl.a.:
«For lavblokkene i området er det gitt aksept for å glasse inn balkongene fra 2. etasje og oppover etter et enhetlig og «stramt» mønster tilpasset arkitekturen.
I opprinnelige tegninger er det ikke vist balkonger/ innhegning utenfor leilighetene i første etasje, men adkomst direkte til terreng. I ettertid er det etablert uteplasser tilsvarende balkongene over, men med rekkverket et lite stykke utenfor balkongenes veggliv, da dette vil bryte negativt med opprinnelig arkitektur. Dersom innglassing i første etasje også skal etableres må glassveggene komme i flukt med de over.»

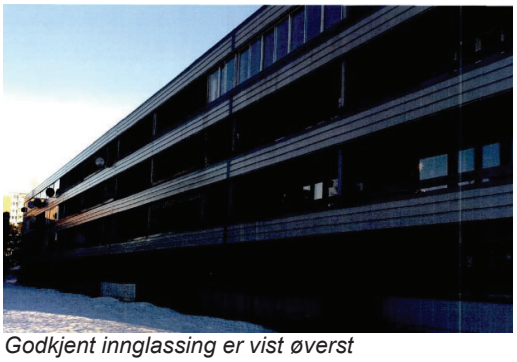
Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Øyvind Fiskaa
Telefon
+47 38 24 32 00

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746



Godkjent innglassing er vist øverst



Påbegynt arbeide, foto tatt 31.10.2018

Tiltakshaver har allerede påbegynt arbeidet, men er blitt stoppet av Sameiet med begrunnelse om at det er i strid med styrets vedtak. Styret i Sameiet mener at innglassingen i første etasje skal gå fra gulv til tak og at det skal være skyvevinduer som ellers i blokka.

Tiltakshaver er villig til å endre til skyvevinduer som ellers i blokka, men fra brystningshøyde og opp til tak / neste etasje. Skyvevinduene blir i flukt med ytterveggen.

Vurdering:
I opprinnelige tegninger er det ikke vist balkonger eller innhegning av terrasse utenfor leilighetene i første etasje.

Slik innglassingen er foretatt så er nå veggen i flukt med de over, men vinduene avviker fra de som er over. Forutsetningen er at det skal være skyvevinduer fra brystningshøyde og opp til tak / neste etasje. Brystningen kan være uisolert eller isolert, men terrassen skal ikke fremstå som en utvidelse av boarealet i leiligheten. Den skal fungere som innglasset terrasse.

Mht. rømningsvei er kravene ikke strengere for første etasje enn for boenhetene over, dvs. rekkverket kan være tett opp til brystningshøyde. I likhet med de andre boenhetene i blokka har leiligheten dør ut til innglasset terrasse som ligger litt under bakkenivå for denne etasjen, og til balkonger for etasjene over.

Krav fra Styret i Sameie om at innglassingen i første etasje skal gå fra gulv til tak fremgår ikke noe sted i kommunens godkjennelse og er heller ikke noe krav fra kommunens side.

Etter som det er etablert terrasser med rekkverk i hele 1. etasje, med tilsvarende høyde som balkongene over vil fasaden fremstå som ensartet. Fasaden vil således bli tilnærmet den samme uavhengig av om innglassingen går fra golv eller fra topp rekkverk/ brystningshøyde.

Plan- og bygningsetaten godkjenner derfor innglassingen uansett om den går fra golv eller fra topp rekkverk/ brystningshøyde til tak, men inndelingen må være lik de øvrige skyvevinduene i blokka.

De krav som fremsettes av Styret i Sameie anses som privatrettslig og det er derfor ikke noe krav fra kommunens side. Slike tiltak styres eventuelt av eierseksjonsloven.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Kopi: Rugdeveien 25 Sameie, Hjørdis Arntine Johansen, Rugdeveien 25, 4626 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kristiansand kommune

BOSØR BBL
Rådhusgata 14B
4611 KRISTIANSAND S
Odd Helge Moen

Vår ref.:
BYGG-26/02018-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.06.2026

Rugdeveien 25A, 14/1017, tilbygg - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	14 / 1017 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BOSØR BBL
Tiltakshaver:	SAMEIET RUGDEVEIEN 25

Vedtak

Vi viser til søknad om tilbygg, som vi mottok 10.06.2026.

Søknaden er godkjent. Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent
- Tilbygg til avfallsrom.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt
1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
   - «Som bygget»-tegninger.
   - Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Dere kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken
Vi mottok søknad om tilbygg til avfallsrom den 10.06.2026.

Opplysninger til matrikkelføring
Bygningstype: 142
BTA 16,0 m².

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Plangrunnlag
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune.
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Slettheia VI, med plan-id 4204_211, vedtatt 10.12.1969.

Tiltaket er nabovarslet
Det foreligger ikke merknader.

Krav til plassering av tiltaket
Plassering er definert som angitt i tegninger tilknyttet saken, og har utgangspunkt i eksisterende bebyggelse.

Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Avfallshåndtering
Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

Ansvar
Gjennomføringsplan
Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett
Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens

kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Krav til tilgjengelighet
Tiltaket har krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

Tekniske krav
Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller tekniske krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Privatrettslige forhold
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfold
Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter
Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om det er engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Dere kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vil dere ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Tilbygg	40090	9 800,-
Kartavgift	40135	1 000,-
Totalt å betale		10 800,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:
Sameiet Rugdeveien 25
Postboks 2736
7439 TRONDHEIM

Organisasjonsnummer: 990577749
Fakturareferanse: Tilbygg avfallsrom
Kontaktperson: Odd Helge Moen

Gyldighet
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Erik Koveland
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Kart, tegninger

Kopi til:
SAMEIET RUGDEVEIEN 25, Odd Helge Moen

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage
Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang
For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

KART


Kristiansand
Krossen
Suldalen
Grim
Hellemyr
Hannevika
Fiskå
Augland
Vågsbygda
Voie
Møvik
Lund
Eg
Odderøya
Bragdøya
Andøya
Svensholmen
Dybingen
Fiskåtangen
Myren
Lumber
Hestenaue
Breiddalsholmen
Sumatra
Skjede
Holskogen
Kristiansand
Sørlandsveien
Rugdeveien
Gransangerveien
Vågsbygdveien
Andøyveien
Kjerrheia
Dalforavveien
Hellevannsveien
Tollbodgata
Kongens gate
Lagmannsholmen
Kjos
Voie
Brevik
Aberdalen
Lindtdalsheia
Gimlemoen
Krogen
Ravnedalen
Tinnheia
Dueknipen
Kolsdalen
Grotjønn
Bånetjønn
Bervannet
Gramsvannet
Storvannet
Auglandstjønn
Sevetjønn
Skaugo
Jegersberg
Jegers-berg
Mellom-heia
Ravneheia
Baneheia
Lagmanns-holmen
holm
Ødderøya
Ødderøya
Sørlandsveien
Rugdeveien
Rugdeveien
Gransangerveien
Andøyveien
Vågsbygdveien
Vågsbygdveien
Kjerrheia
Dalforavveien
Hellevannsveien
Tollbodgata
Kongens gate
Lagmanns-hol

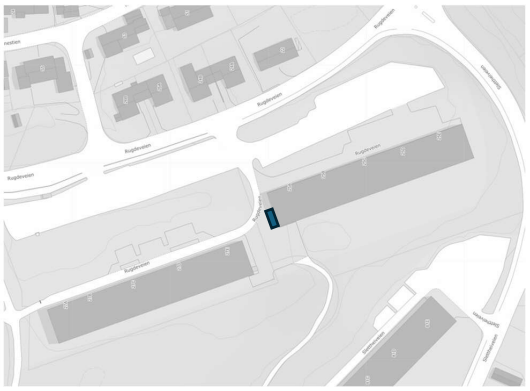
Vedlegg: Kommunalinformasjon

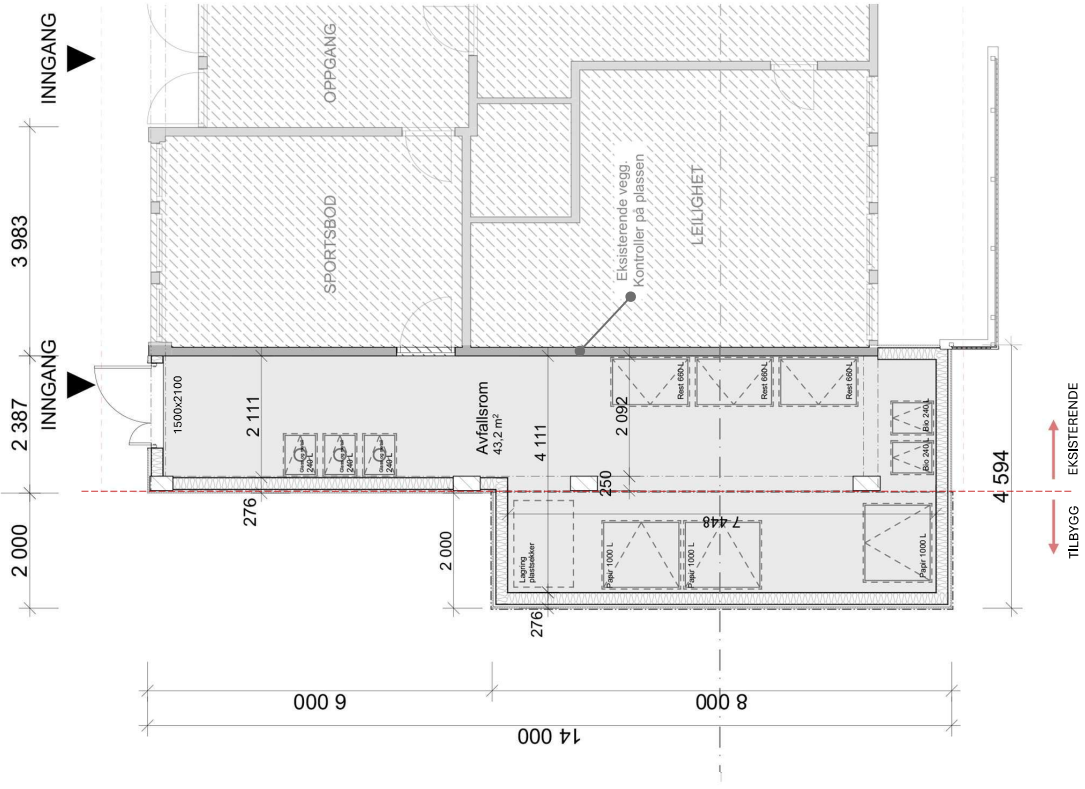




02. RUGDEVEIEN 25

LN ARKITEKTER



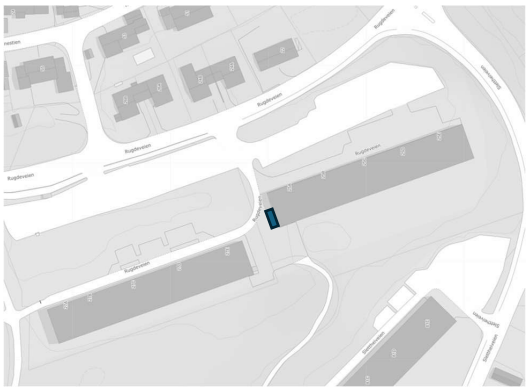


PLAN 1. ETASJE

ARKITEKTER

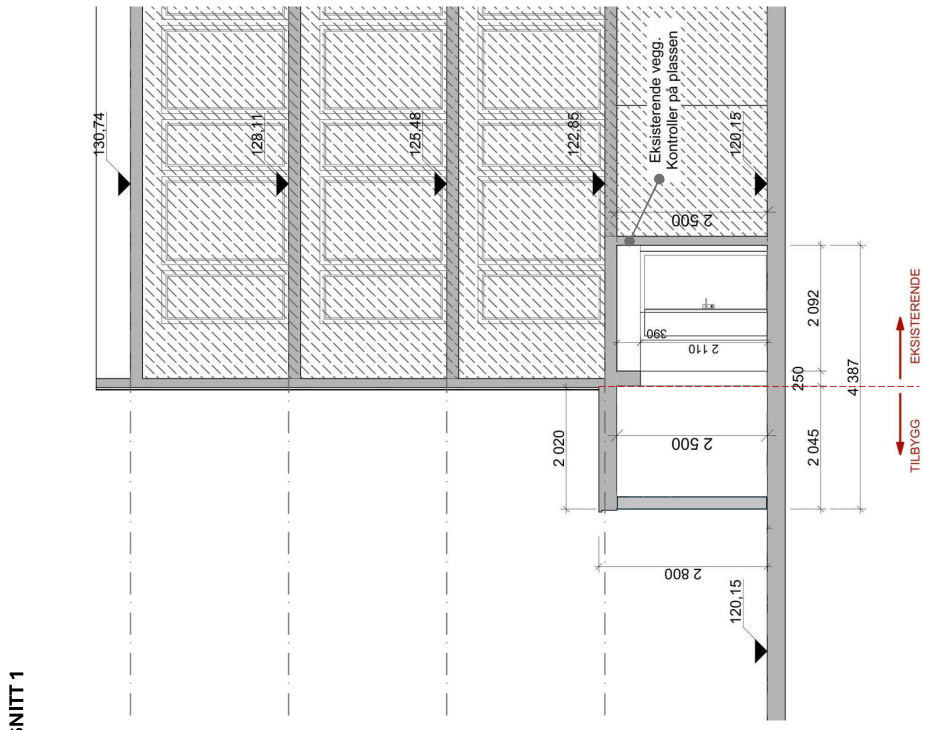
03. PLAN 1. ETASJE
RUGDEVEIEN 25

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ARKITEKTER

04. SNITT 1
RUGDEVEIEN 25



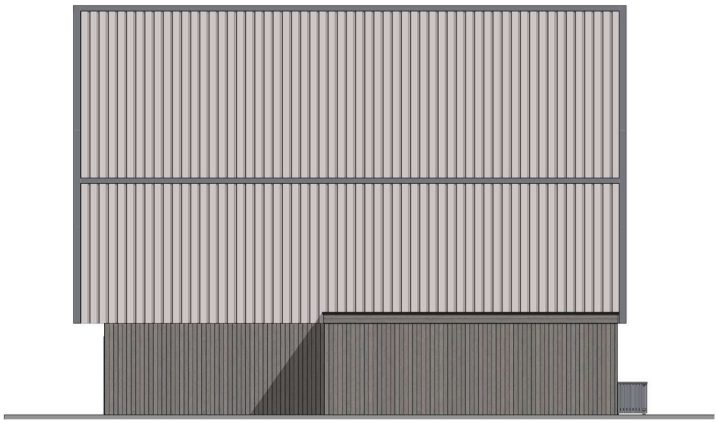
FASADE VEST

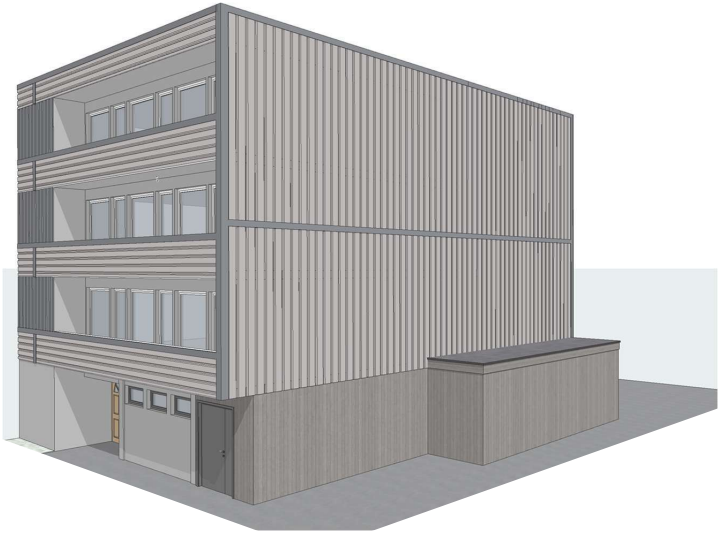


FASADE ØST



FASADE NORD





Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tinglysingsstempel

A.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

DAGBOKFØRT
03.05.84 005808
KRISTIANSAND BYRETT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 1017	Fnr.	Kommune: Rugdeveien nr.25 i Kristiansand.
2. Eier	Navn: ØVRE SLETTHEIA BORETTSLAG under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Se vedlegg 6 – bekreftelse fra Kommune, byplankontoret. eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	151/10000	21	B	243/10000
2	B	151/10000	22	B	323/10000
3	B	151/10000	23	B	283/10000
4	B	151/10000	24	B	283/10000
5	B	151/10000	25	B	243/10000
6	B	151/10000	26	B	323/10000
7	B	151/10000	27	B	283/10000
8	B	151/10000	28	B	283/10000
9	B	151/10000	29	B	243/10000
10	B	151/10000	30	B	323/10000
11	B	243/10000	31	B	243/10000
12	B	323/10000	32	B	323/10000
13	B	283/10000	33	B	283/10000
14	B	283/10000	34	B	283/10000
15	B	243/10000	35	B	243/10000
16	B	323/10000	36	B	323/10000
17	B	283/10000	37	B	283/10000
18	B	283/10000	38	B	283/10000
19	B	243/10000	39	B	243/10000
20	B	323/10000	40	B	323/10000
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		10000/10000

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

SAMEIET har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst. - Panteretten er uten opptrinsrett.

Dato: 2. mai 1984
Sted: KRISTIANSAND

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
ØVRE SLETTHEIA BORETTSLAG
under avvikling
(Birger Forsmo) formann
(Jan Atter) styremedlem

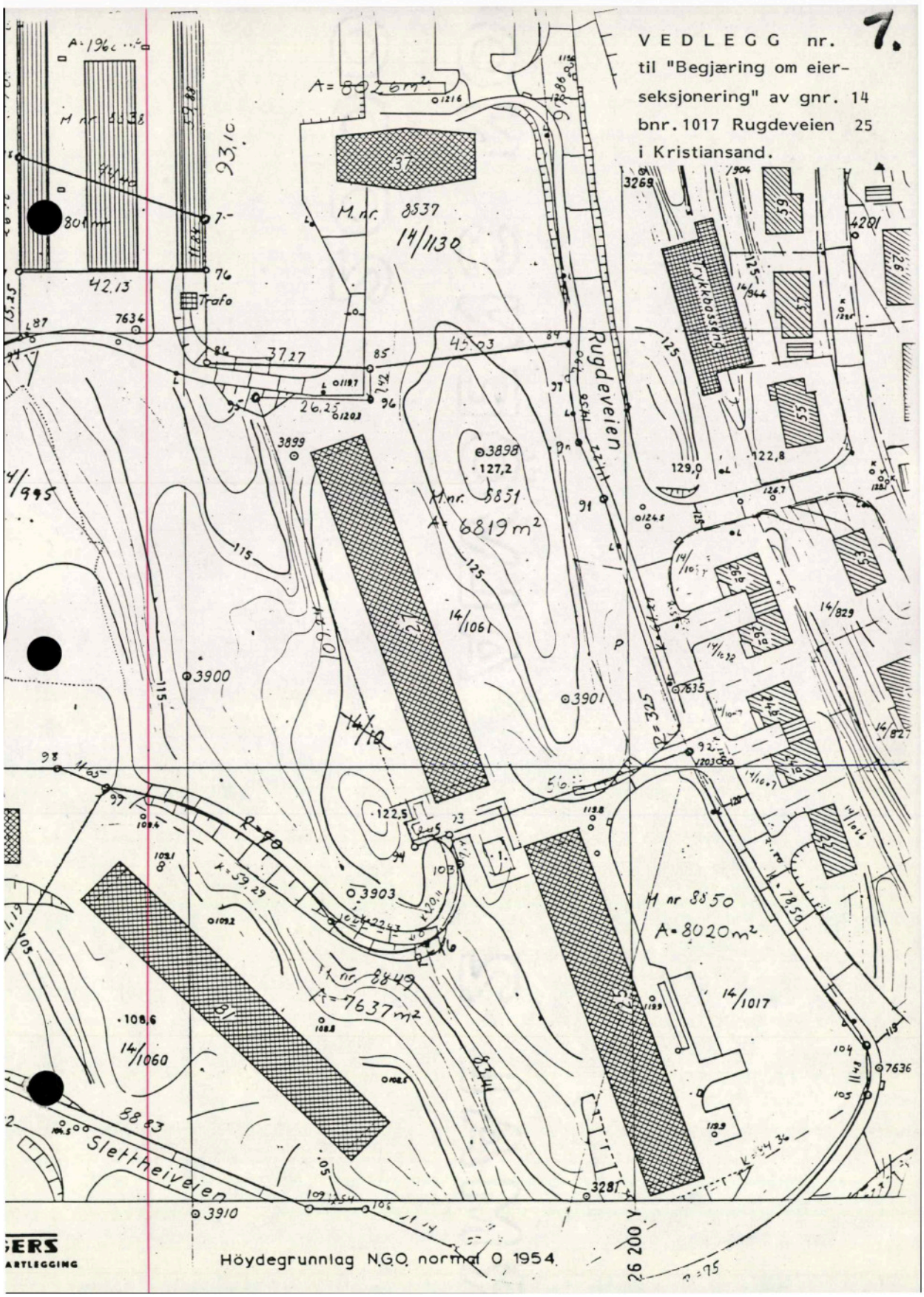
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Jørgen Stray's Eiendomsmeglerforr. a/s	Festningsgt. 8, 4600 Kristiansand.	042.29140

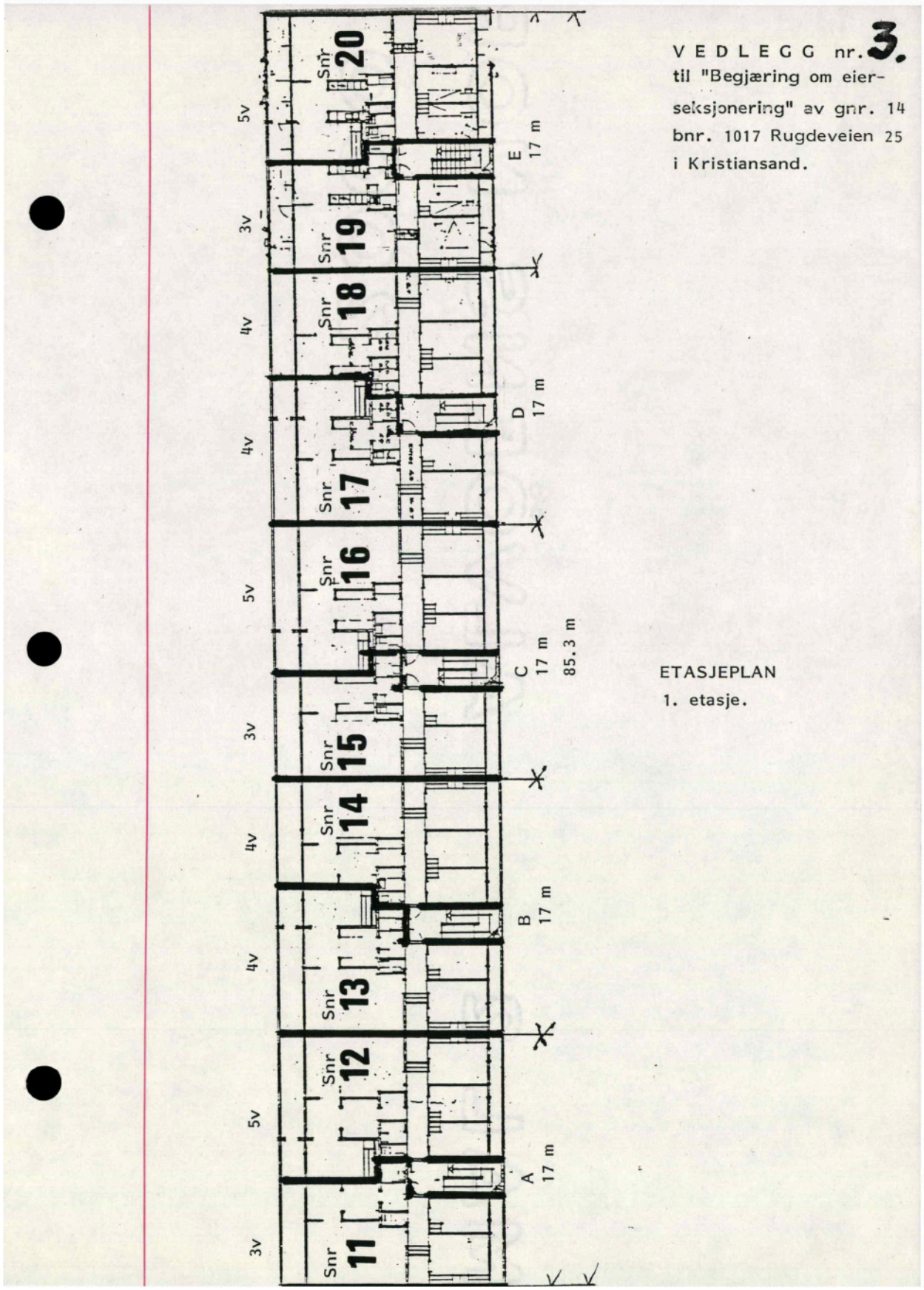
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/5808/93
Attesteringstidspunkt 2026-10-07 10:56



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYPLANKONTORET
MARKENSGT. 47 — 4600 KRISTIANSAND S. — SENTRALBORD 25 550

VEDLEGG nr. 6.
til "Begjæring om eier-seksjonering" av gnr. 14 bnr. 1017 Rugdeveien 25 i Kristiansand.

Eiendomsmegler Jørgen Stray
Festningsgaten 8
4600 KRISTIANSAND

Deres ref.	Deres brev	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato	2. mai 1984

BEKREFTELSE

Det bekreftes at det ikke foreligger vedtak - eller forslag om byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold til lov av 28. april 1967 nr. 1 for gnr. 14 bnr. 1017 Rugdeveien nr. 25 i Kristiansand.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 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 4 100/5 200/5 400 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.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2603260251 / Silje Halvorsen Mehren, tlf. 90368273
Rugdeveien 25C, 4626 Kristiansand S
Gnr. 14, bnr. 1017, snr. 16 i Kristiansand kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

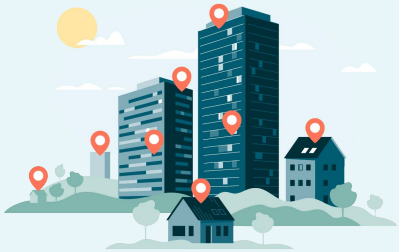
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2603260251
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Silje Halvorsen Mehren
Eiendomsmeglerfullmektig

903 68 273
Silje.mehren@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand

eiendomsmegler1.no