



aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 96 681,-
Omkostn.: Kr 66 000,-
Total ink omk.: Kr 2 652 681,-
Felleskostn.: Kr 4 757,-
Selger: Beslan Sultanovitsj Sulipov
Zara Saidovna Sulipova

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 107/125 kvm
Tomtstr.: 8024.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1017
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1411250144

Fabelaktig 5-roms selveierleilighet på Slettheia! - 2 balkonger - Garasje + felles p-plass

Velkommen til Rugdeveien 25A! Flott 5-roms gjennomgående selveierleilighet. Boligen byr på 4 gode soverom, romslig stue i en åpen- og sosial løsning med kjøkken. Fra leiligheten er det utgang til to herlige balkonger på hver side. Her kan du nyte solskinn fra morgen til kveld!

Verdt å merke seg:

- 4 soverom
- Garasjeplass
- Parkering på felles parkeringsplass
- 2 store balkonger
- Vaskerom
- Gode oppbevaringsmuligheter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Energiattest	143
Nabolagsprofil	149
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m²

3. etasje

BRA-i: 107 m² Gang, stue, kjøkken, bod, vaskerom, badrom og 4 soverom.

BRA-b: 16 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8024.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet fellesareal med solrik og usjenert hageareal på baksiden. På fremsiden finner du felles parkeringsplass.

Beliggenhet

Denne leiligheten ligger i en ettertraktet lavblokk, sentralt plassert på Slettheia – et område som kombinerer ro og nærhet til alt du trenger i hverdagen. For barnefamilier er dette et ideelt sted, med flere barnehager i nærområdet. De litt eldre barna har kort vei til både Øvre og Nedre Slettheia barneskole, mens ungdomsskolene Karuss og

Fiskå er en rask sykkeltur unna.

Kun 2,5 km fra boligen finner du Karuss oppvekstpark - et fantastisk tilbud for hele familien, med barnehage, barneskole, ungdomsskole, håndballhall, fotballbaner og andre utendørs idrettsanlegg. Om sommeren er det mange fine bademuligheter i området. Her har du alt samlet på ett sted!

For deg som setter pris på god transporttilgjengelighet, er det gode bussforbindelser med hyppige avganger til sentrum og Amfi-senteret med sine 35 butikker. Denne beliggenheten gir deg en perfekt balanse mellom rolig nabolagsliv og enkel tilgang til byens tilbud.

Velkommen til livet på Slettheia!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendige overflater

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og nyere PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører. Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av malt betong. Rekkverk av betong, glass og metall. Balkong med utgang fra soverom. Dekke av malt betong. Rekkverk av betong.

Innvendige overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er eldre soilluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Vaskerom

Rommet inneholder: innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. På gulvet er det slipt betong/terracotta. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater. Rommet er ventilert med ventil i taket. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Lufting på soverommene ved åpning av vindu.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

- 13 år og 3 måneder

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

- Kan lekke vann med mye nedbør på veranda med vinduene.

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

- Ble byttet gulv ved TV-benk i stua i 2013/2014 pga. sprekker, via garantisak. Er sprekke i gulvet ved kjøleskap.

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

- Ble utført kontroll av el-anlegget i begynnelsen av 2025.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. har selv malt verandaene tidligere, byttet

vinduer og dører innvendig, samt fliser og veggplater.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten befinner seg i 3.etg og inneholder: Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, balkong og 4 soverom.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasje. Leiligheten disponerer bod i 1. etasje på ca. 2m².

Entré:

Innbydende og lys entré med god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Bad:

Pent baderom bestående av servantskap med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom bestående av vask og opplegg til vaskemaskin.

Stue:

Romslig og lys stue med meget god plass til sofagruppe med tilhørende møblement.

Kjøkken:

Sjarmerende kjøkken bestående av glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har god plass til oppbevaring og benkeplass samt plass til spisebord

Soverom:

Boligen har 4 romslige soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Det er gjennomgående gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobes.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkong, terrasse og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Selger opplyser at talefunksjonen på callinganlegget er defekt, men døråpner fungerer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkeringsplass i garasje. Garasjeplassen følger andelen og hver seksjonseier har vedlikeholdsplikt ovenfor denne. Felles parkeringsplass utenfor.

Solforhold

Gode solforhold fra morgen til kveld på balkongene.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP577542

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og er derfor ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av varmepumpe.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk fra 2024 var på ca. 9000 kWh. Forbruk kan variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 736

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk, abonnement for vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 2 392

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 937 185

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 748 738

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

323/10 000

Felleskostnader inkluderer

Telenor TV/bredbånd, renovasjon, styre- og forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, renhold, strøm, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader kr 4 088,-

Telenor TV/Bredbånd kr 669,-

Det er forventet en økning i felleskostnader fra 01.04.2025. Felleskostnadene økes til kr 4 757,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 757

Andel Fellesgjeld

Kr 96 681

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364644578, DNB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2025: 7.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 12.03.2025: 2 993 246

Andel av saldo: 96 682

Første termin/første avdrag: 27.11.2021 (siste termin 27.09.2036)

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rugdeveien 25

Organisasjonsnummer

990577749

Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner. Bygget har 4 etasjer. Sameiet har adresse på Rugdeveien 25A på gnr. 14, bnr. 1017 i Kristiansand kommune.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser:

Det er ca. 10 år siden soilrør ble byttet i sameiet.

Vedlikehold/oppgraderinger i 2024:

- Ryddet og kastet alt søppel mellom boder og bomberom i fellesareal.
- Fikset asfalt mellom 25 og 27.
- Malt alle veggene og vinduer foran blokka.
- Vasket, pusset og malt alle inngang dørene.
- Satt planker og fylt inn jord i parkering plass.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

- Rehabilitering av betong i noen balkongene, og tette med ekspansjonsfuge mellom oppgang C og D. Vi har vært i kontakt med noen firmaer Fs mur as, Bjarners murerfirma as og Murerfirma Yngvar Knutsen og sønner as, to av de har vært i befarings og siden det er lite jobb de vil ikke ta oppdraget. Planen er å kjøpe inn materialet og vi har vært i kontakt med noen som skal ta jobben, skal prøve å få det til i år.

- Sylinder til inngangene og søppelrommet er slitt og mange har problem med å komme seg inn, vi har plan om å bytte sylindre.
- Ventilasjonsanlegget må renses, det er i planen å gjøres enten i år eller neste år. Vi har planen å sjekke alle leilighetene om vannstopperen som er montert på kjøkkenskapet i leilighetene er på koblet. Om dere melder vannlekkasje og vannstopperen er koblet av i deres leilighet da sitter seksjonseierne med ansvaret for eventuell vannlekkasje, og egenandelen som er på 20 000kr.
- Noen steder i inngangene trenger maling. Hvis vi har mulighet maler vi i år hvis ikke kan planen utsettes til neste år.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet, men det skal opplyses om navn og telefonnummer til ny leietaker/eier.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagt vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1017, seksjonsnummer 30 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

03.05.1984 - Dokumentnr: 5808 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 323/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.12.1973.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse/boligformål.

Adgang til utleie

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

96 681 (Andel av fellesgjeld)

2 586 681 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

64 650 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 000 (Omkostninger totalt)

76 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 652 681 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 663 581 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 666 381 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 000

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

21.03.2025











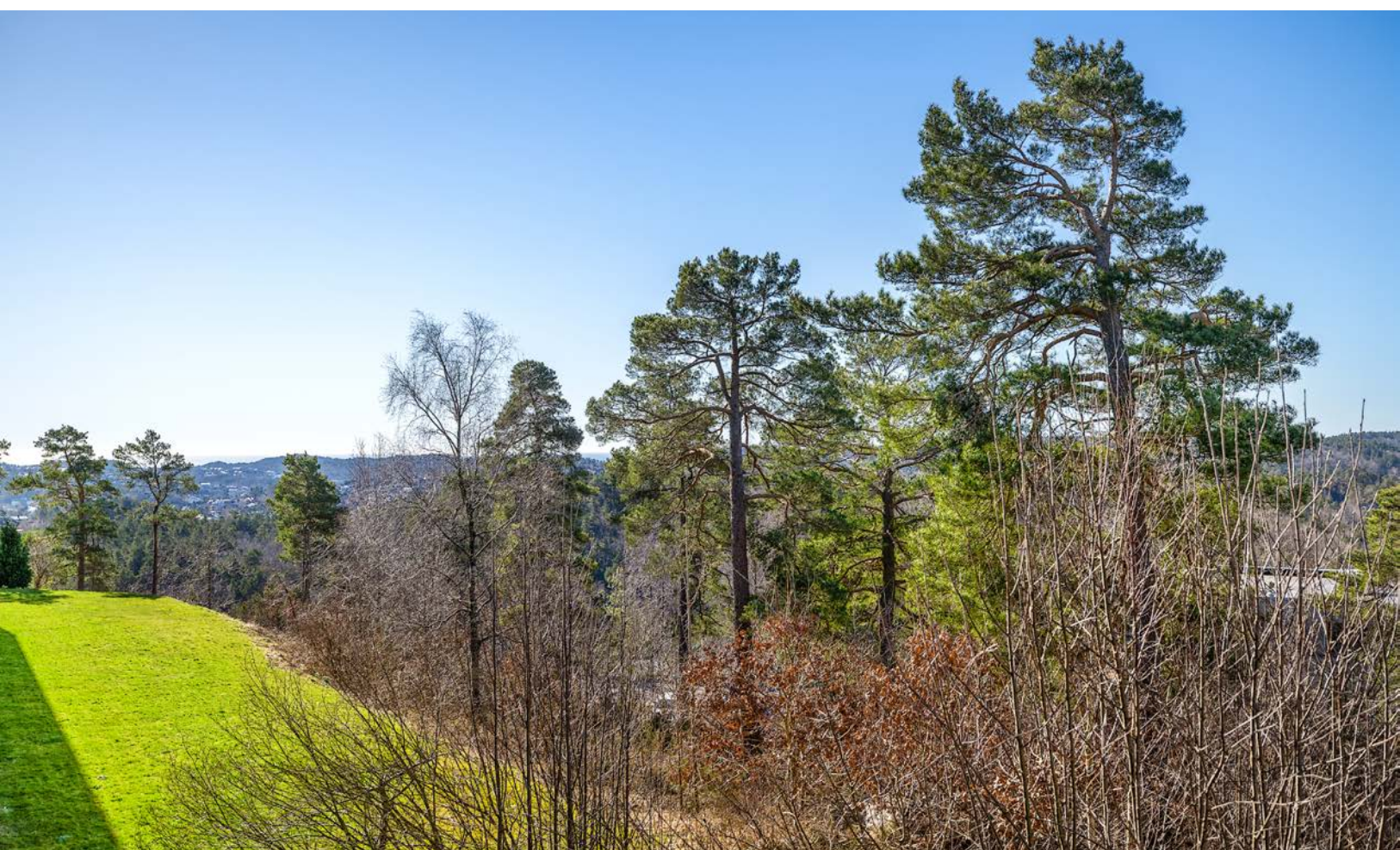




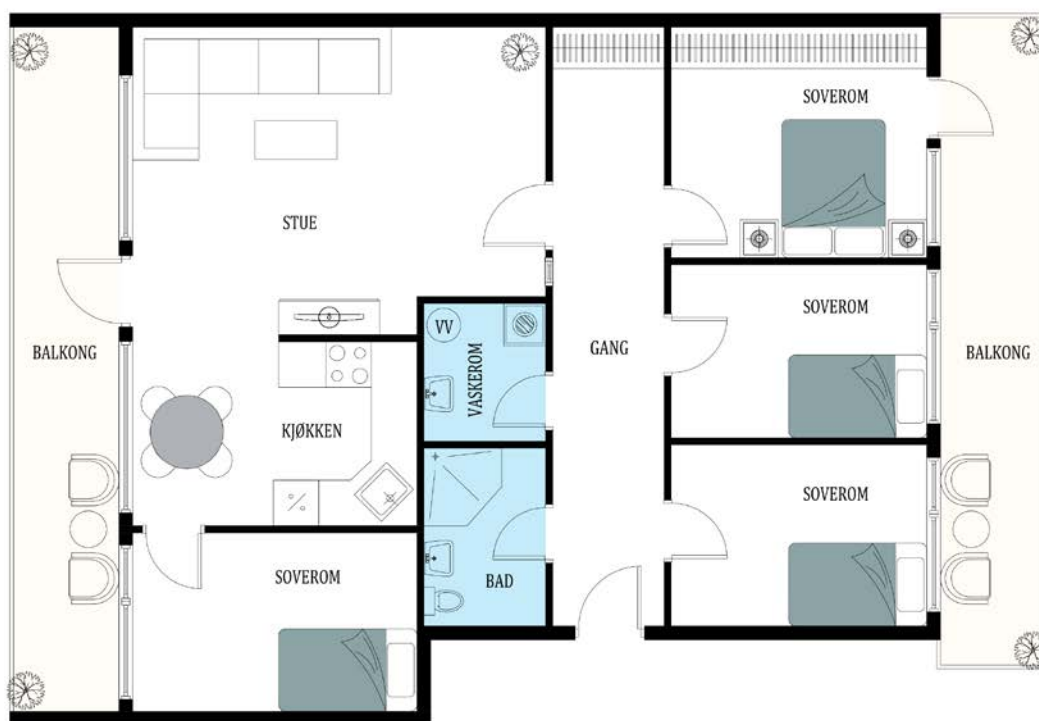
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rugdeveien 25 A, 4626 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 14, bnr. 1017, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2110

Referansenummer: CM1314

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og nyere PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av malt betong.
Rekkverk av betong, glass og metall.
Balkong med utgang fra soverom. Dekke av malt betong. Rekkverk av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soisluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Rommet inneholder: innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det slipt betong/terracotta. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Lufting på soverommene ved åpning av vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

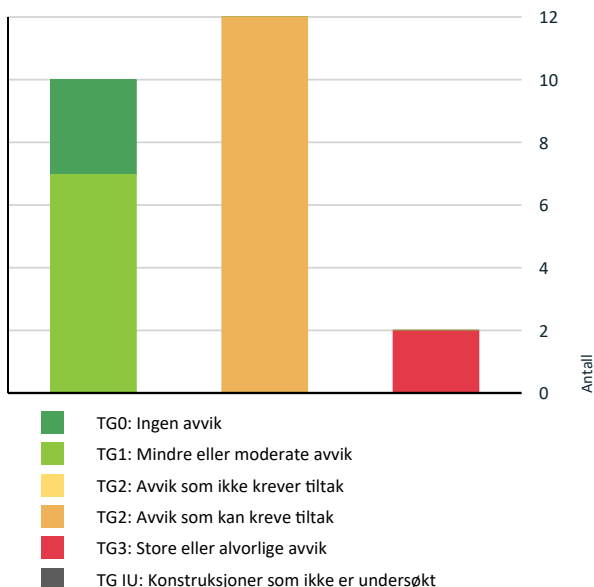
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

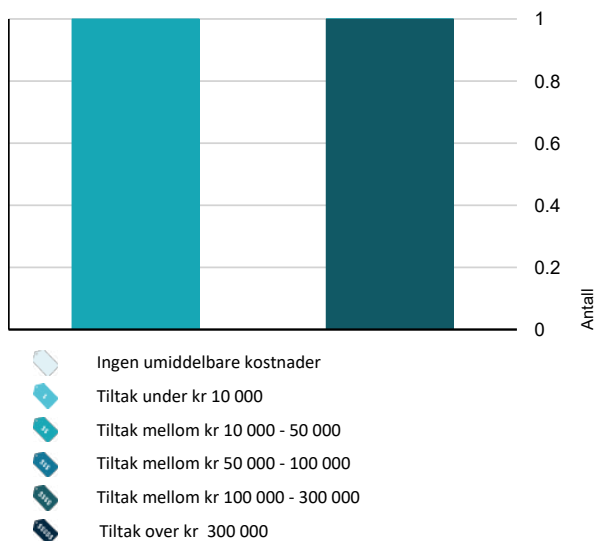
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.

Befaringen er utført 17.3.2025 Klokka 08.30

Det var sol og 3 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.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Anvendelse

Selveierleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og nyere PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Beslaget skulle vært montert inn under vinduet.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av malt betong. Rekkverk av betong, glass og metall.
Balkong med utgang fra soverom. Dekke av malt betong. Rekkverk av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.



Noe løs maling på dekket.



TG 2 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget. Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mottatt plan for vedlikehold av fellesarealer.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Oppkant ved dør.
På grunn av plasseringen på innredning er det ikke mulig å måle fall på gulvet under kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluker uten membran eller klemring gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur.
Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulv og vegger.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det slipt betong/terracotta. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet er i daglig bruk, men ved vannlekkasje vil vann gjøre skader i tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur. Ved søk etter fukt på gulvet er det økende verdier mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Manglende membran i våtsoner på vaskerommet, økende fukt mot sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rommet må påregnes renovering for å tåle dagens bruk.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

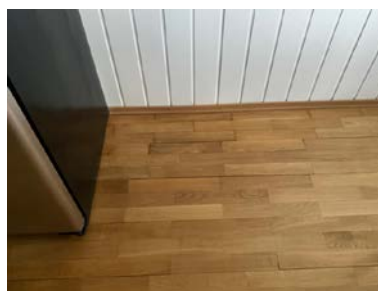
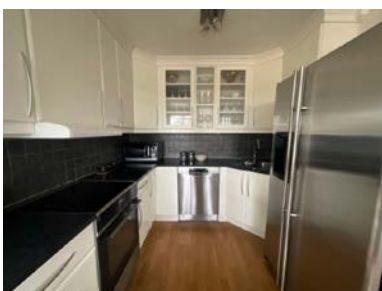
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

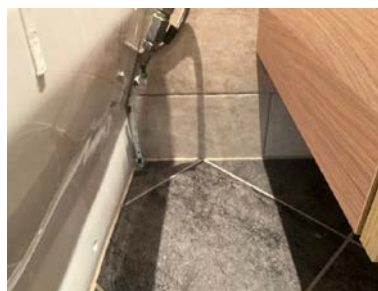
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i enkelte av vinduene. Lufthing på soverommene ved åpning av vindu.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lekker fra tanken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte tank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.**

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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 en 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.



Carpport 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 boden
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	107		16	123	7
1. etasje		2		2	
SUM	107	2	16		7
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod, Vaskerom, Stue, Kjøkken		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1017		30	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rugdeveien 25 A

Hjemmelshaver

Sulipov Beslan Sultanovitsj, Sulipova Zara
Saidovna

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM1314>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zara Saidovna Sulipova	Beslan Sultanovitsj Sulipov
Gateadresse	
Rugdeveien 25A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4626
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zara Sulipov	17ce085d22674554872669 3a186e703e81eb6d90	12.03.2025 12:44:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beslan Sulipov	897f33fb1b41c8e98f1c6625 fbb25f3be70a2541	12.03.2025 12:45:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250144

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 12.03.25 Side 1 av 2

SAMEIET RUGDEVEIEN 25	V ³ r ref.: 147/30	Fjdselsdato eier: 15.01.1968
Rugdeveien 25 A	Type: Sameie	Fjdselsdato medeier: 22.05.1973
4626 KRISTIANSAND	Eiere: Beslan Sulipov, Zara Sulipova	
Organisasjonsnr: 990 577 749	Seksjonsnr: 30	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 682		
Felleskostnader: Driftskostnader			4 088
Tilleggsytelser: Telenor TV / Bredb ³ nd			594

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2025	Tot. utg. i kr.:	4 757	
Felleskostnader: Driftskostnader			4 088
Tilleggsytelser: Telenor TV / Bredb ³ nd			669

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 96 681	Gjeld siste ³ rsoppg.: 97 561
Klient ajourf. l ³ n: 2 993 246,07	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 3 020 485

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16364644578, DNBAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.03.2025: 7.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 12.03.2025: 2 993 246

Andel av saldo: 96 682

Fjrste termin/fjrste avdrag: 27.11.2021 (siste termin 27.09.2036)

4: S³ nr skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Malihe Popalzai Vakili
Adresse: Rugdeveien 25 E
Postnr/-sted: 4626 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 95832764
E-post: drazengrobar@yahoo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	10 686	Gjeld:	97 561	Andre inntekter:	178
		Utgifter:	7 645		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 30		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 14/1017 - seksjon:30

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 12.03.25 Side 2 av 2

SAMEIET RUGDEVEIEN 25

V³ r ref.: 147/30

Fjdselsdato eier: 15.01.1968

Rugdeveien 25 A

Type: Sameie

Fjdselsdato medeier: 22.05.1973

4626 KRISTIANSAND

Eiere: Beslan Sulipov, Zara Sulipova

Organisasjonsnr: 990 577 749

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP577542

**VEDTEKTER
SAMEIET RUGDEVEIEN 25.**

**ENDRINGER I VEDTEKTER ETTER
NY
EIERSEKSJONSLOV
0101- 2018.**

ENDELIGE VEDTATT PÅ ÅRSMØTE – 2019.

ENDRET § 7.1 OG § 18.

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.

21

§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. RETTLIG 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 BENYTTLE 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, VANNAVGIKT , 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 FELLESKAPET . 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. 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 .
- VARMTVANNBEREDER.
- VEDLIKEHOLD AV BALKONGER : VEDTAK I ÅRSMØTET – 2013.

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 GJELDENE 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. ÅRSMØTET.

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 MINDRE 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 HOVEDINNHALDET VÆRE BESKREVET I MØTEINNKALLINGEN.

§ 10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

- EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE HOLDES NÅR STYRET FINNER DET NØDVENDIG , ELLER NÅR MINST 1/ 10 DEL AV SEKSJONSEIERERNE 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 STEMME.

- 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.
- AVGJØRELSE 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 AVGJØRELSE 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 ÅRSMØTET 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 SENSITIVE 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.

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 sigarettneiper 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 TØR KING 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 evt. 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 biposer til matavfall. Det er to (2)stk. biposer 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.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET RUGDEVEIEN 25

Mandag 10.03.2025 Kl: 18:15
Møtested: Rugdeveien 25 A møte rom

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. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Installere videokamera i søppelrommet, eventuelt utenfor.

Forslag fra eiere av seksjon 39 -Hasan og Sedika Sahinagic:

Installere videokamera i søppelrommet, eventuelt utenfor.

Det er for tiden mange som kaster eller legger i søppelrommet møbler (TV, Data, tepper, akvarium, kommode, skuffer og lignende. I tillegg, pappesker legges inni uten å brettes først. Det blir stort problem og ekstra utgifter hvis restavfallet blir tømt 2 ganger i måneden, som ble skrevet i Fædrelandsvennen.

Forslag til vedtak: Det Installeres videokamera i søppelrommet, eventuelt utenfor.

5. Saker fra styret

Ingen saker er meldt fra styret

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Styret foreslår at styrehonorar indeksreguleres med 2%. Styrehonorar for 2024 var 69.730,-

Nytt indeksregulert styrehonorar blir kr. 71.125,-

Forslag til vedtak:

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 71.125,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Malihe Popalzai Vakili

Styremedlem, Ali Raza Inayat

Styremedlem, Drazen Kosanovic

Varamedlem, Hjørdis Johansen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Malihe Popalzai Vakili har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Ali Raza Inayat, ferdig med perioden

Styremedlem, Drazen Kosanovic, har 1 år igjen av perioden

Forslag til vedtak: Styremedlem, Drazen Kosanovic, har 1 år igjen av perioden

NN, valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Hjørdis Johansen, ferdig med perioden

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

NN, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET RUGDEVEIEN 25, 2024

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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Malihe Popalzai Vakili, Rugdeveien 25 E
Styremedlem, Ali Raza Inayat, Slettheiveien 79 E
Styremedlem, Drazen Kosanovic, Rugdeveien 25e
Varamedlem, Hjørdis Johansen, Rugdeveien 25 E

Styrets arbeid i 2024

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

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

1. Ryddet og kastet alle søpelene i mellom alle bodene og bomberommene i felles arealet.
2. Fikset asfalt mellom 25 og 27.
3. Malt alle vegene og vinduer foran blokka.
4. Vasket, pusset og malt alle inngang dørene.
5. satt planker og fylt inn jord i parkering plass.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

1. Rehabilitering av betong i noen balkongene, og tette med ekspansjonsfuge mellom oppgang C og D. Vi har vært i kontakt med noen firmaer Fs mur as, Bjarners murerfirma as og Murerfirma Yngvar Knutsen og sønner as, to av de har vært i befarings og siden det er lite jobb de vil ikke ta oppdraget. Planen er å kjøpe inn materialet og vi har vært i kontakt med noen som skal ta jobben, skal prøve å få det til i år.
2. Sylinder til inngangene og søppel romen er slit og mange har problem med å komme seg inn, vi har planen og bytte sylinderne.
3. ventilasjon anleggene må renses, det er i planen å gjøres enten i år eller neste år.
4. Vi har planen å sjekke alle leilighetene om vannstopperen som er montert på kjøkkenskapet i leilighetene er på koblet. Om dere melder vannlekkasje og vannstopperen er koblet av i deres leilighet da sitter seksjons eirene med ansvaret for eventuell vannlekkasjen, og egen andelen som er på 20000kr.
5. Noen steder i inngangene trenger maling hvis vi har mulighet vi maler i år hvis ikke planen kan utsettes til neste år.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 147 SAMEIET RUGDEVEIEN 25

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 506 331	1 346 427	1 512 720	1 518 840
Innbetalt kabel TV/Internett		284 488	280 800	283 200	296 445
Andre leieinntekter		0	0	500	0
Andre driftsinntekter	1	38 438	10 971	12 000	30 987
Sum inntekter		1 829 257	1 638 198	1 808 420	1 846 272
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	10 500	9 750	9 491	11 000
Styrehonorar	3	69 730	68 363	68 363	69 730
Forretningsfjrrerhonorar		62 980	59 475	56 817	61 000
R ³ dgivningstjenester		0	1 313	0	0
Ljnn	4	218 961	134 331	125 950	185 024
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	40 826	28 580	27 801	35 920
Vedlikehold/serviceavtaler	5	233 217	270 030	368 511	225 357
Kabel-tv/Internett		281 923	261 275	273 000	296 445
Forsikring		293 380	235 459	246 000	315 000
Kommunale avgifter		144 620	125 298	139 000	173 000
Strm		47 900	64 973	85 000	58 000
Renhold, fellesareal		1 954	903	1 000	2 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		8 288	597	7 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		40	0	1 000	0
Drift maskiner		1 755	9 217	7 000	10 000
Andre driftsutgifter	6	7 902	5 749	9 000	11 000
Sum drifts kostnader		1 423 977	1 275 313	1 424 932	1 458 476
Driftsresultat		405 280	362 885	383 488	387 796
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 502	2 704	0	2 400
Rentekostnad		236 758	215 125	228 894	226 036
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-231 256	-212 421	-228 894	-223 636
rsresultat	7	174 024	150 464	154 594	164 160
Disponering av resultat					
Overfjring til opptjent egenkapital	8	-174 024	-150 464	154 594	164 160
Sum disponering av resultat		-174 024	-150 464	154 594	164 160

Balanserapport klient 147 SAMEIET RUGDEVEIEN 25

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		44 078	8 130
Andre fordringer	9	175 310	117 537
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		259 686	286 140
Skattetrekkkonto, bundne midler		20 796	6 380
Sum omløpsmidler	7	499 870	418 188
SUM EIENDELER		499 870	418 188

Balanserapport klient 147 SAMEIET RUGDEVEIEN 25

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 864 761	-2 864 761
i rets resultat		174 024	0
Sum egenkapital	8	-2 690 737	-2 864 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P n	10	3 020 486	3 174 286
Sum langsiktig gjeld		3 020 486	3 174 286
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 010	2 320
Leverandørgjeld		108 404	78 061
Skyldig off. myndigheter		28 193	9 022
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		25 419	16 152
P ³ l ³ pne renter		3 095	3 108
Sum kortsiktig gjeld	7	170 121	108 662
Sum gjeld		3 190 606	3 282 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		499 870	418 188

Sted: _____, dato: _____

Malihe Popalzai Vakili
Styreleder

Drazen Kosanovic
Styremedlem

Ali Raza Inayat
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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. Langsiktig 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 rentendringer.

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 føres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg føres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Ladestrom EL-kjøretøy, kr. 38.438,-.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 500	9 750
Sum	10 500	9 750

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	69 730	68 363
Sum	69 730	68 363

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Ld NN	194 400	119 838
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	24 561	15 294
5800 REFUSJON SYKEPENGER	0	-1 602
5801 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	0	801
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	37 242	26 423
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	3 584	2 156
Sum	259 787	162 911

Sameiet har gjennom ³ ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett ³ rsverk.

Sameiet er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er utbetalt lønn til styremedlemmer i 2024 ut over styrehonorar, kr.42.300,-.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	299	3 331
6603 VEDLIKEHOLD VVS	31 006	12 844
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	40 738	14 244
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	37 232	3 793
6609 KJØP AV MALING	5 483	0
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	18 974	72 190
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	3 250	9 720
6626 SKADEDYRKONTROLL	14 036	17 821
6630 BRØYTING	61 344	64 625
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	70 625
6647 LADEANLEGG	856	838
Sum	233 217	270 030

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	758	0
7720 GENERALFORSAMLING	0	948
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 155	4 801
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	115	0
Sum	7 902	5 749

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	309 525	312 214
; rets resultat	174 024	150 464
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-153 800	-153 153
B. ; rets endringer i disponible midler	20 224	-2 689
C. Disponible midler UB	329 749	309 525
Omløpsmidler	499 870	418 188
- Kortsiktig gjeld	170 121	108 662
Disponible midler 31.12	329 749	309 525

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	-2 864 761	-3 015 225
; rets resultat	174 024	150 464
Sum egenkapital 31.12	-2 690 737	-2 864 761

Sameiet har negativ egenkapital. For³ finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig l³ n. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av l³ net over felleskostnadene.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r av kto.1790,periodisert leverandjrkostnader,kr. 175.309,67.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB
Form ³ l:	Ladeanlegg
L ³ nenummer:	16364644578
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	7.75 %
Betingelser:	Flytende rente 7,70%
Beregnet innfridd:	27.09.2036
Opprinnelig l ³ nebeljpp:	3 530 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 174 286
Avdrag i perioden:	153 800
L ³ nesaldo 31.12:	3 020 486

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16364644578	9	97 562	878 058
	12	85 480	1 025 760
	9	73 398	660 582
	10	45 609	456 090

Langsiktig gjeld

Resultat og balanse med noter for SAMEIET RUGDEVEIEN 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET RUGDEVEIEN 25

Styreleder	Malihe Popalzai Vakili (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Drazen Kosanovic (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Ali Raza Inayat (sign.)	10.02.2025



Til årsmøtet i SAMEIET RUGDEVEIEN 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET RUGDEVEIEN 25 som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 rettviseende 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, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 147

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-14 14:25



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET RUGDEVEIEN 25 mandag 10.03.2025 kl. 18:15

Møtested: Rugdeveien 25 A møterom .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Øyvind Gaare(repr. SØBO) ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Øyvind Gaare(repr. SØBO) ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Hjørdis Johansen ble valgt

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

9 seksjonseiere / 0 fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Installere videokamera i søppelrommet, eventuelt utenfor.

Forslag fra eiere av seksjon 39 -Hasan og Sedika Sahinagic: Installere videokamera i søppelrommet, eventuelt utenfor.

Det er for tiden mange som kaster eller legger i søppelrommet møbler (TV, Data, tepper, akvarium, kommode, skuffer og lignende. I tillegg, pappesker legges inni uten å brettes først. Det blir stort problem og ekstra utgifter hvis restavfallet blir tømt 2 ganger i måneden, som ble skrevet i Fædrelandsvennen.

Vedtak:

Forslag ble nedstemt - 0 stemmer for forslaget.

5. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen saker er meldt fra styret

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Styret foreslår at styrehonorar indeksreguleres med 2%. Styrehonorar for 2024 var 69.730,-
Nytt indeksregulert styrehonorar blir kr. 71.125,-

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 71.125,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtatt med 5 stemmer for.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Malihe Popalzai Vakili har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

-Styremedlem, Ali Raza Inayat, ferdig med perioden

-Styremedlem, Drazen Kosanovic, har 1 år igjen av perioden. Trekker seg fra verv som styremedlem pga. flytting.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Hjørdis Johansen, valgt for 2 år

Sedika Sahinagic, valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Ali Raza Inayat, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET RUGDEVEIEN 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Gaare (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Hjørdis Johansen (sign.)	11.03.2025

GNE 14 SNE 1017

RUGDEVEIEN 25 **ABCCDE**

se 27
Ingen planlegg. Gnr. 14 bnr. 1017

ARKIVBOKS

1971 3. etasjes boligblokk for Nye Hjem + Ventilasjon~~95~~
anlegg

~~B-795~~

1981 Fikermynntapparat for Televerket

1987 Antenneanlegg

~~B 1037~~

1998 Anlegg av parkeringsplass

~~B 1037~~

1996 Søknad om montering av parabolantenner

Alfabetisk arkivomlegging 2001

2005 Flyttet til boks

B 259

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

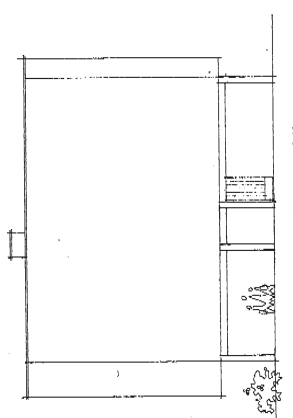
Kristiansand S. den **21. desember** 19 **73**

P. Dalen
Bygningssjef
P. Dalen

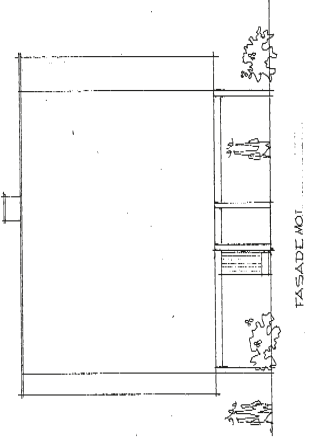
S. Pedersen

THV. OLSENS TRYKKERI

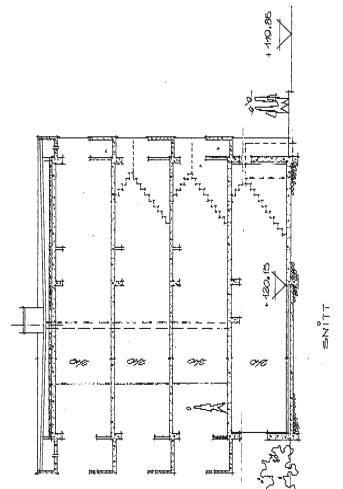
S. Pedersen



FASADE MOT



FASADE MOT

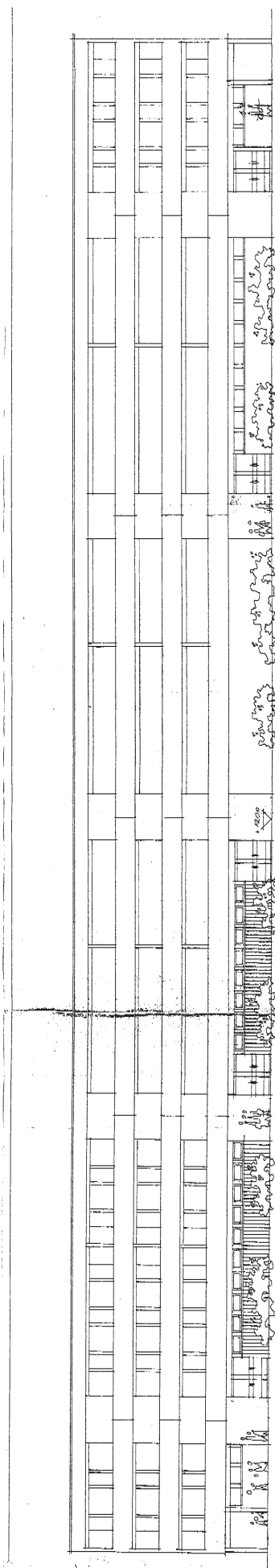


SNITT

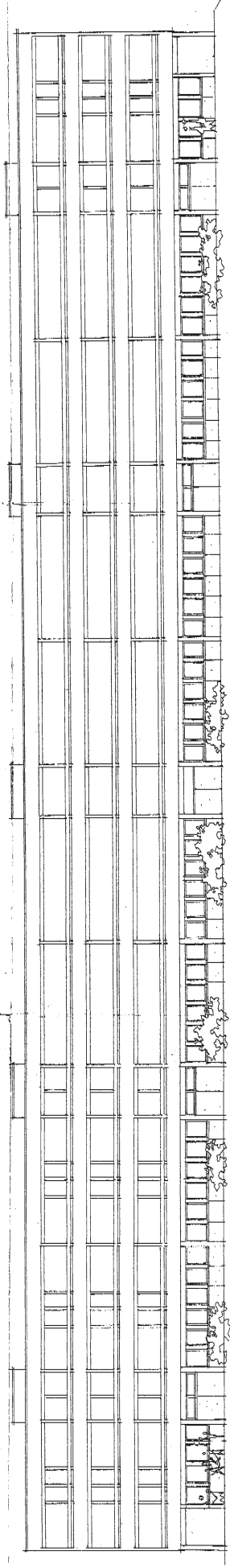
30/11

TEHNING NR. 006/004	200.10.03.71	TEHNING NR. 006/004
FASADE-SNITT MÅL 1:100	08.10.91 - 9.11.91	FASADE-SNITT MÅL 1:100
08.10.91	08.10.91	08.10.91
SÖNDQVIST & SÖNDQVIST ABG. MÅNÅL.		ARBETSANSÖKAN 20.1.71

27.10.1991



FASADE/MOT



FASADE/MOT

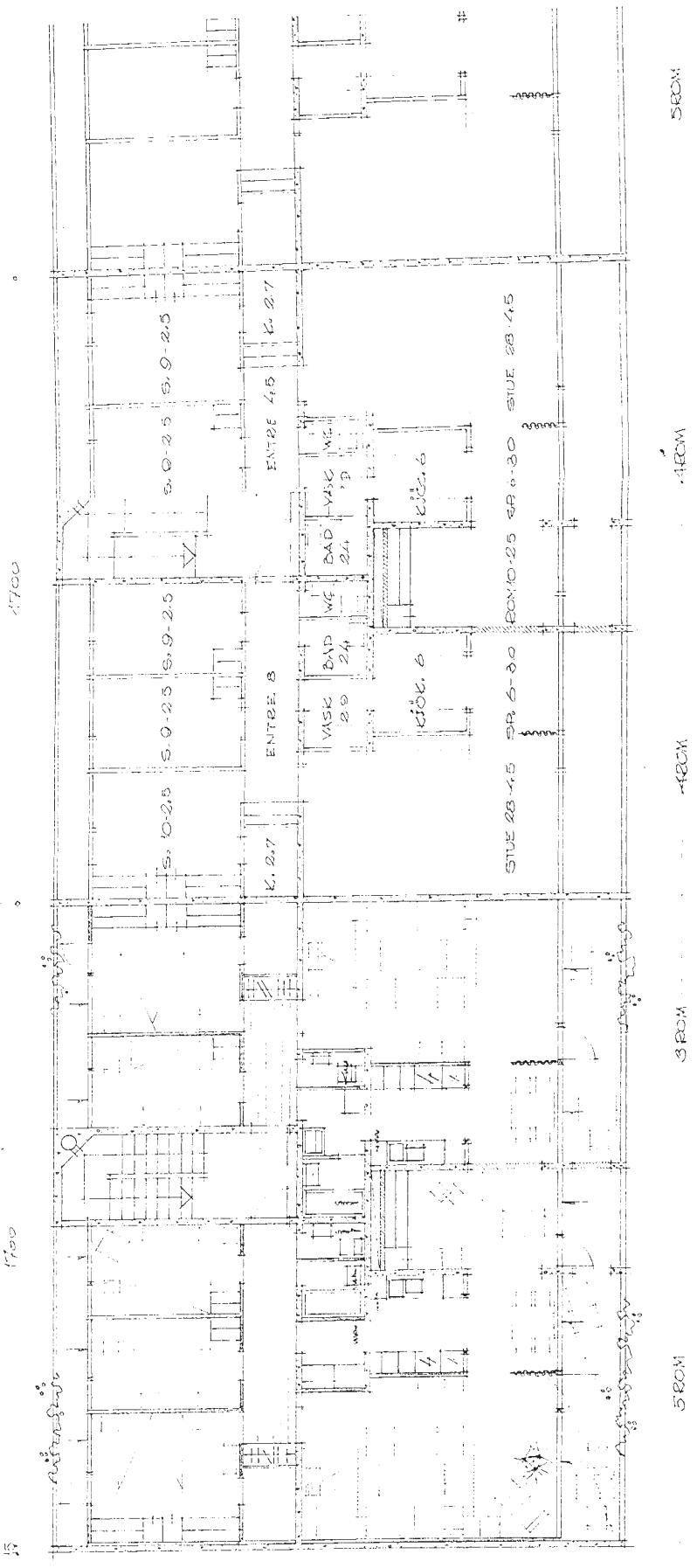
30/11/71
 21.11.71
 21.11.71

TEKNISK NR. 800-005	KØBE NO 3-71	TEK. NR. 800-005
TAKSØDER MÅ 11.00	KØBE NO 3-71	TAKSØDER MÅ 11.00
KØBETILFÆLLEND. NO 1-71	KØBE NO 3-71	KØBETILFÆLLEND. NO 1-71
BOFØLGENDE	KØBE NO 3-71	BOFØLGENDE

BOFØLGENDE
 SØNDRE OG HÆRVEDL. ABE. MINA.1.

21.11.71

Kun tegninger fra Riggely. 27.
 Hørd da er identiske med nr. 25



5.80M

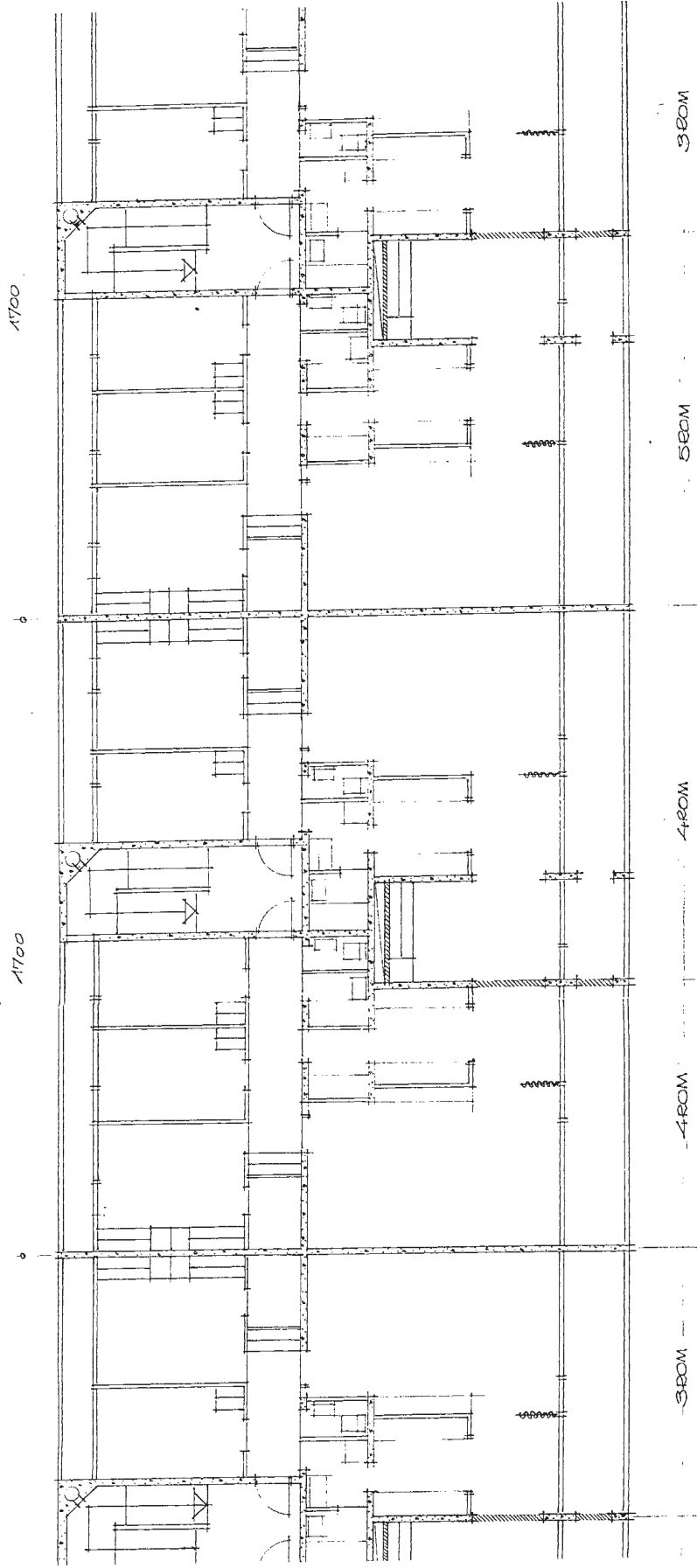
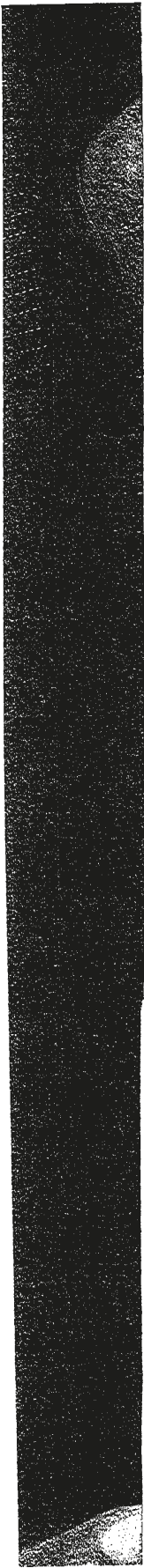
3.80M

4.80M

4.80M

5.80M

100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



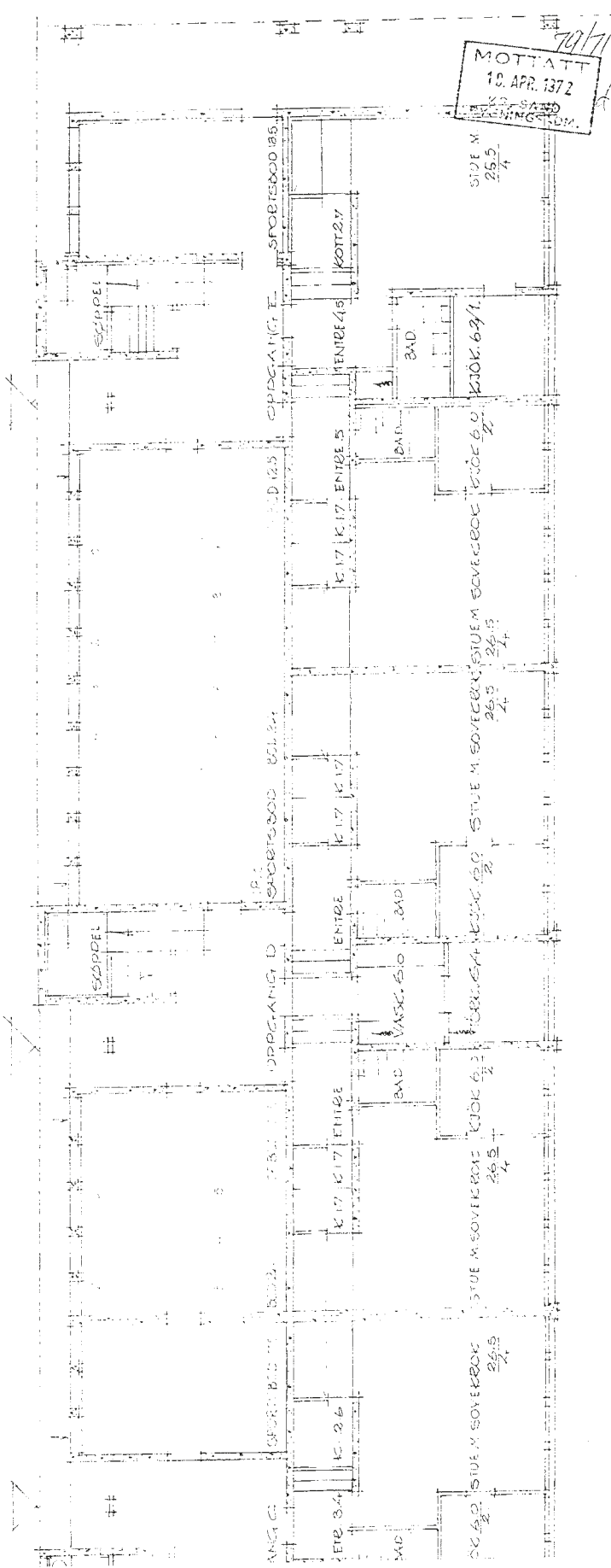
3 ETAGE

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

50

0

95



<p>UNDER BADING VÆKST- og PLANING NR. 806 - 002 KOSTE UNDERL. 10-3-74 KOSTE PLANER MÅL 1:100 KOSTE 9-2-75</p>	<p>10-3-74 11-71</p>	<p>PLANER MÅL 1:100 KRISTIANSTAD 40-1-74</p>
<p>BUGDEVEIEN 27 SØNDREDELINGEN SØNDREDELINGEN NYE HJEM</p>	<p>ARB. M. N. A. 10.0</p>	



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

00520008185

Kopi

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



Kartecoll A.s
 AUT. MASKINENTREPRENØR
 Strete 4800 Kristiansand S

KRISTIANSAND KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt: 5 NOV
 120.2
 Mapp: Sakshen

KRISTIANSAND
 PLAN OVER LEDNING



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 KRISTIANSSAND 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:

Vedtaket 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



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



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

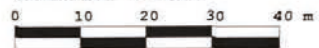
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

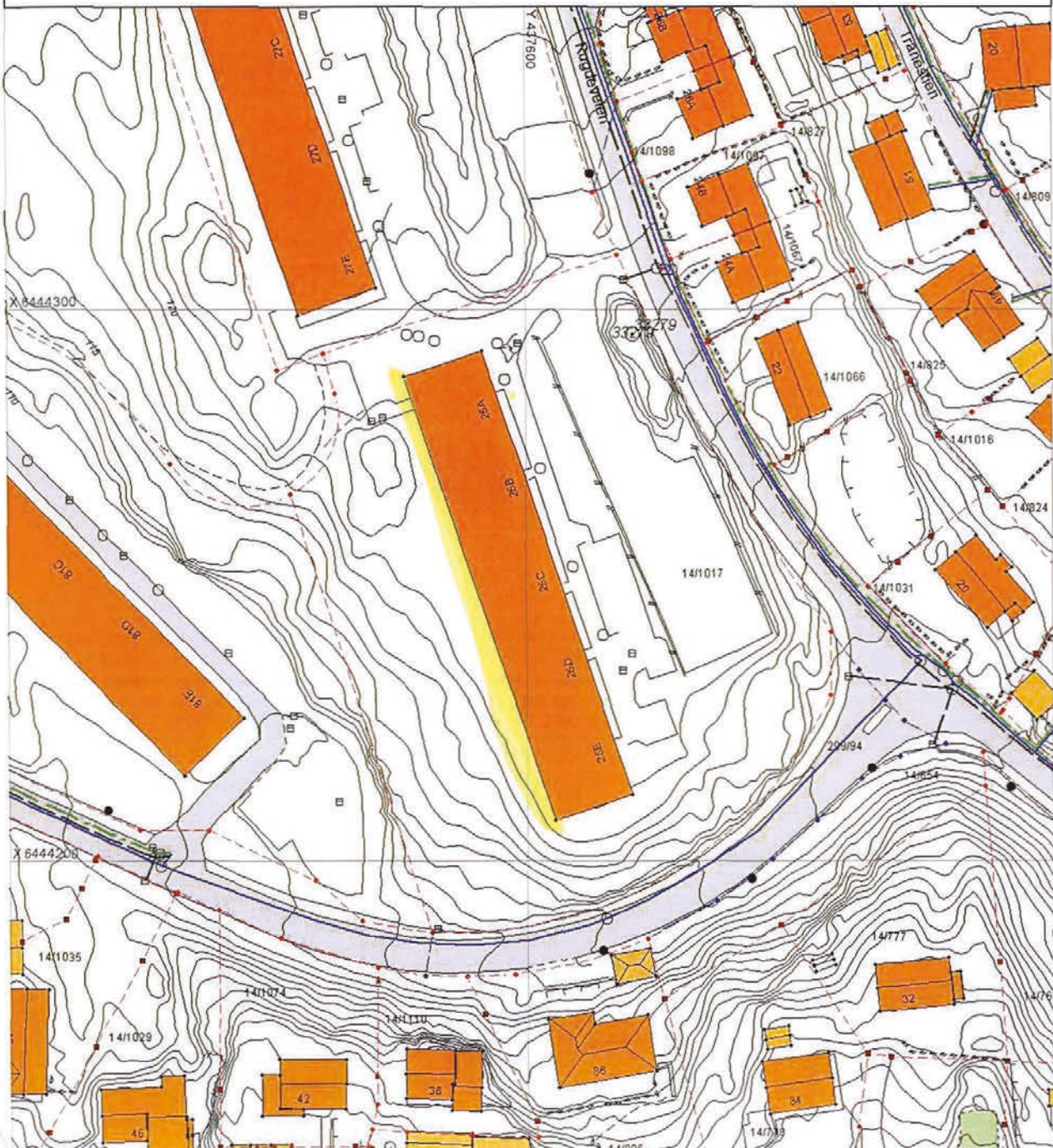
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.12.2012

Sign.: EKO



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012009	12.03.2025	1411250144

Om dokumentet

Ident

1984/5808/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

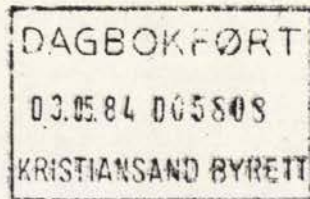
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Tinglysingsstempel

A.

 Begjæring om oppdeling
 i eierseksjoner


Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 1017	Fnr. Rugdeveien nr.25 i Kristiansand.	Kommune
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.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> 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).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
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 bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

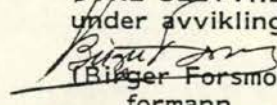
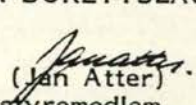
6. Fordelingsliste

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 = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

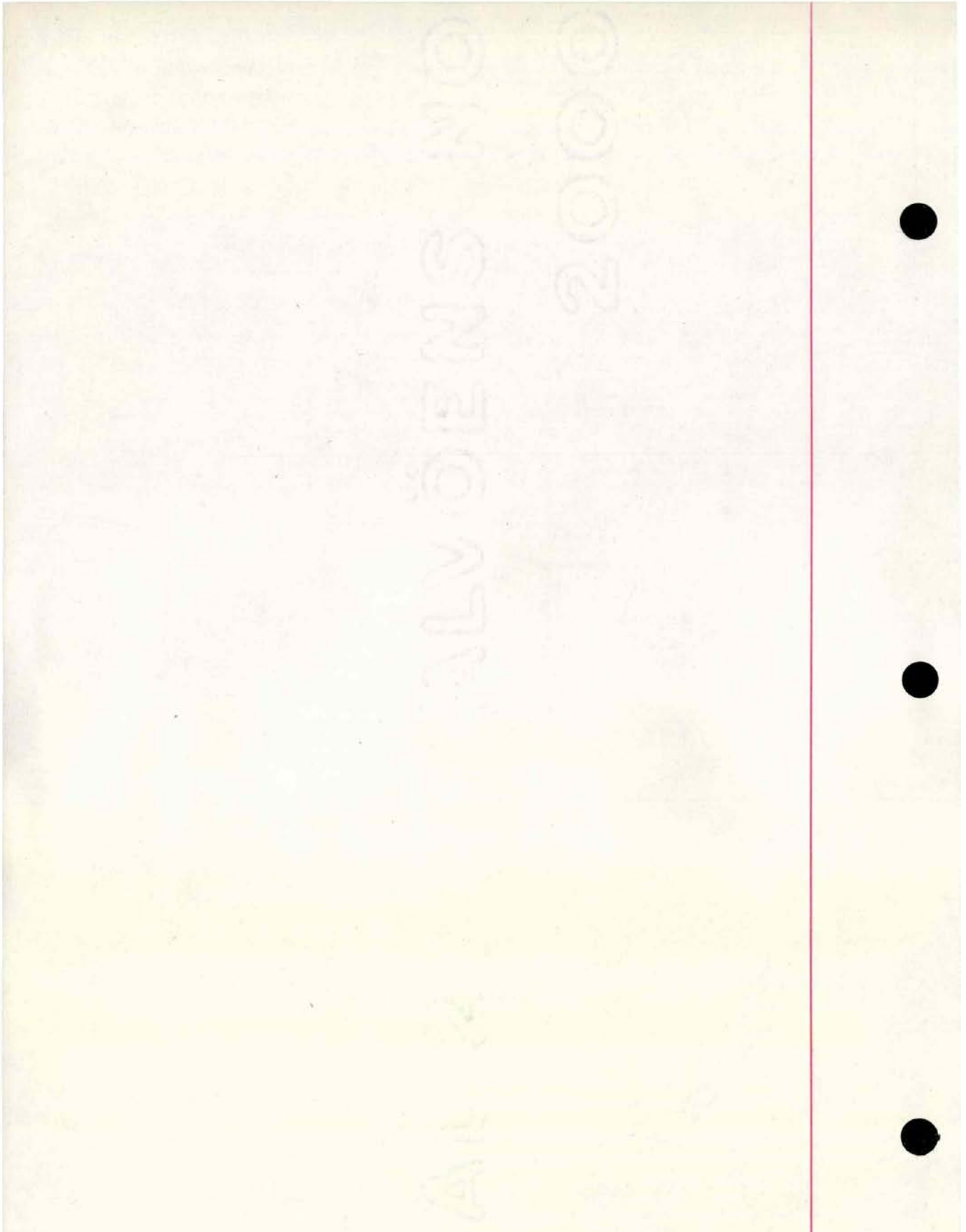
7. Supplerende tekst

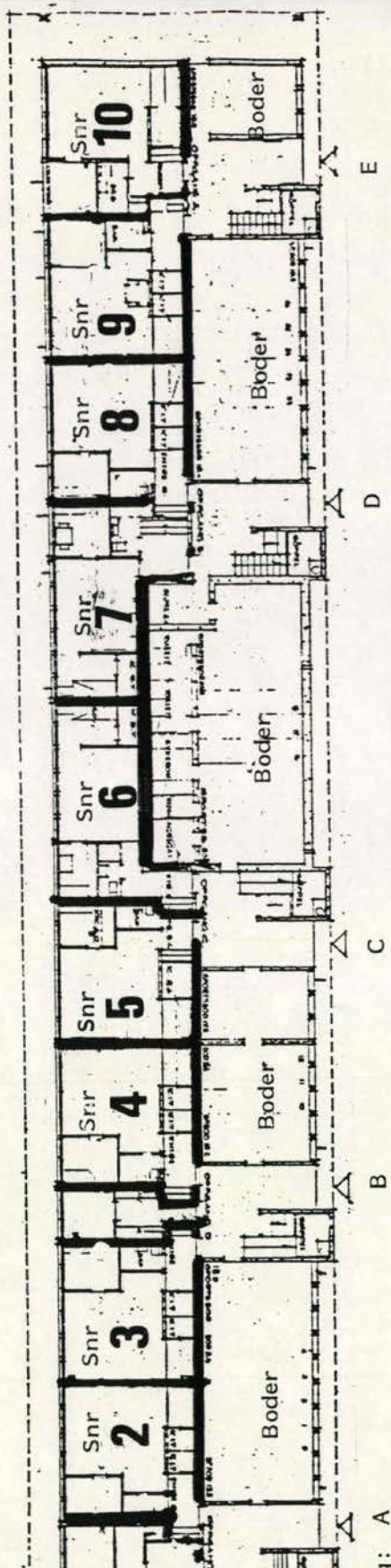
SAMEIET har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst. - Panteretten er uten opptrinsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
2. mai 1984	ØYRE SLETTHEIA BORETTSLAG under avvikling  (Birger Forsmo) formann  (Jan Atter) styremedlem
Sted	
KRISTIANSAND	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

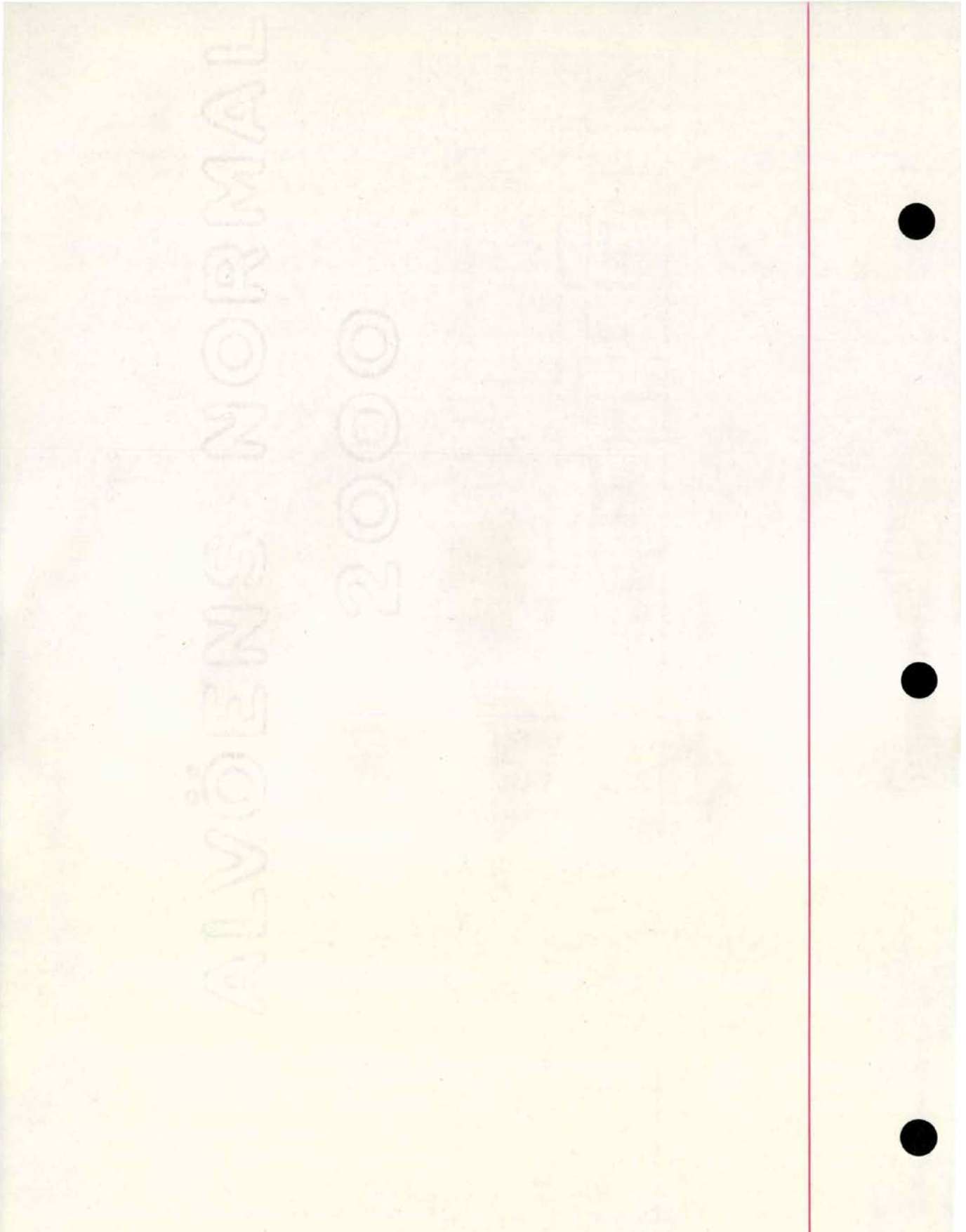


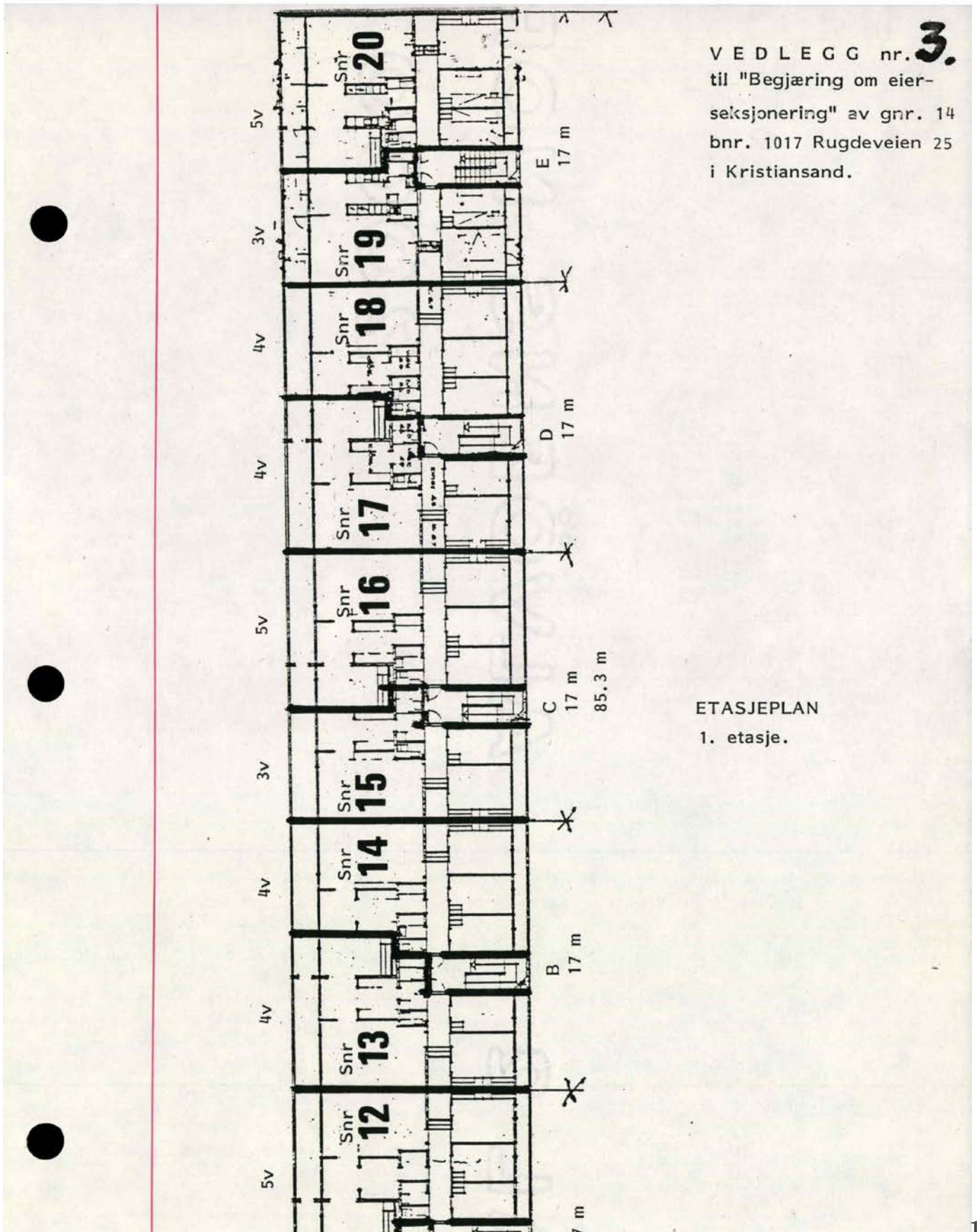


VEDLEGG nr. **2.**
til "Begjæring om eier-
seksjonering" av gnr. 14
bnr. 1017 Rugdeveien nr 25
i Kristiansand.

10 stk hybel-leiligheter.

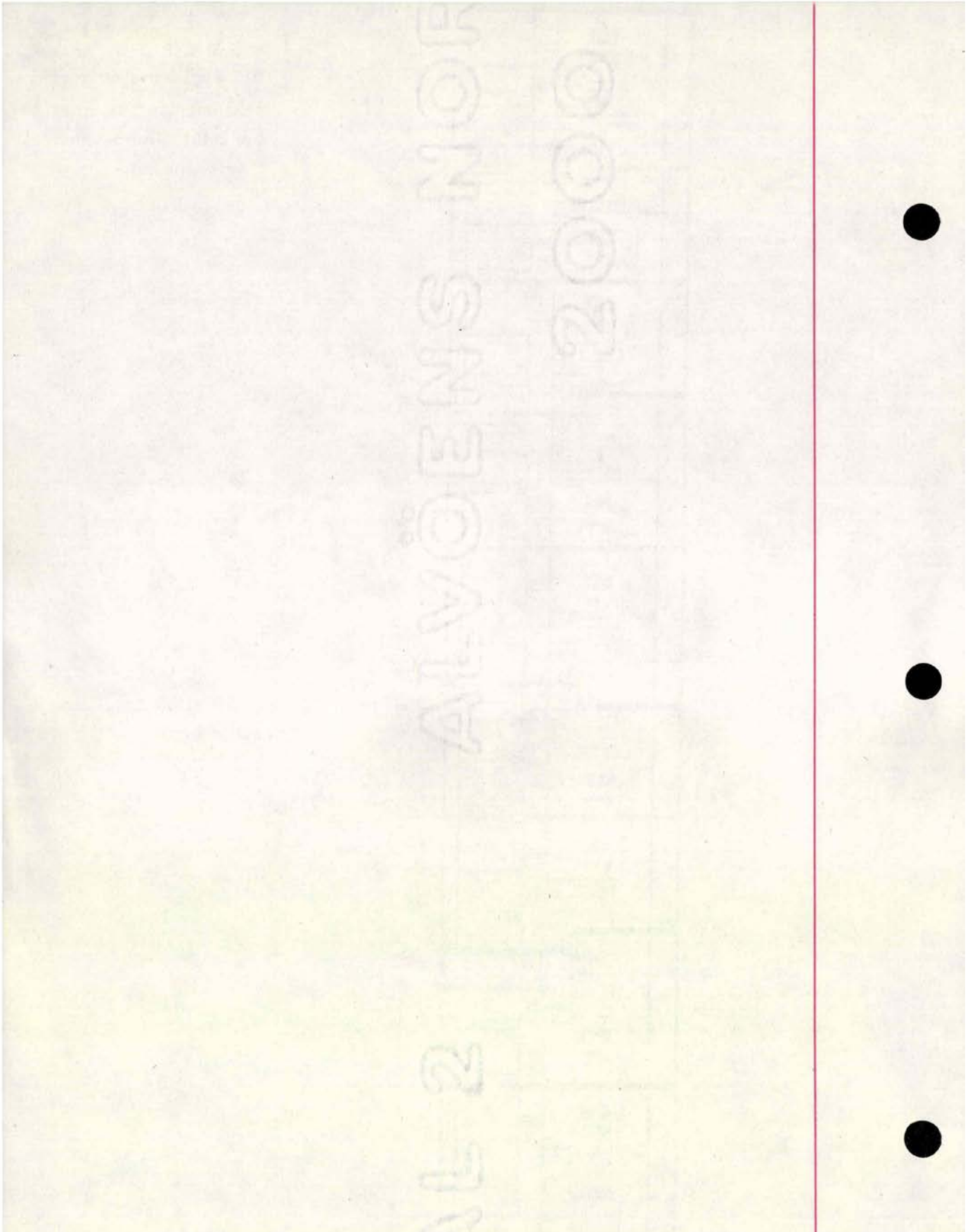
ETASJEPLAN:
underetasjen

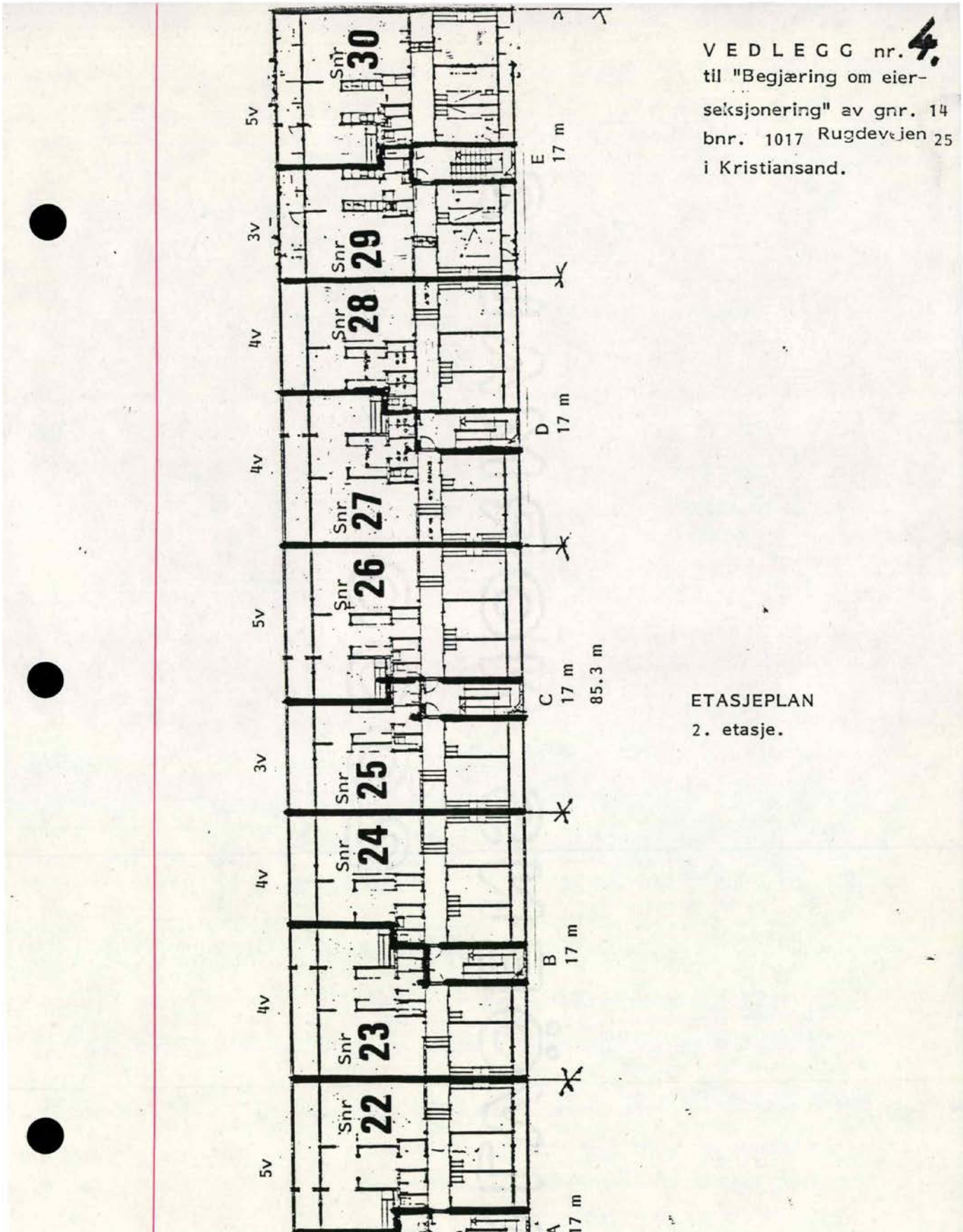


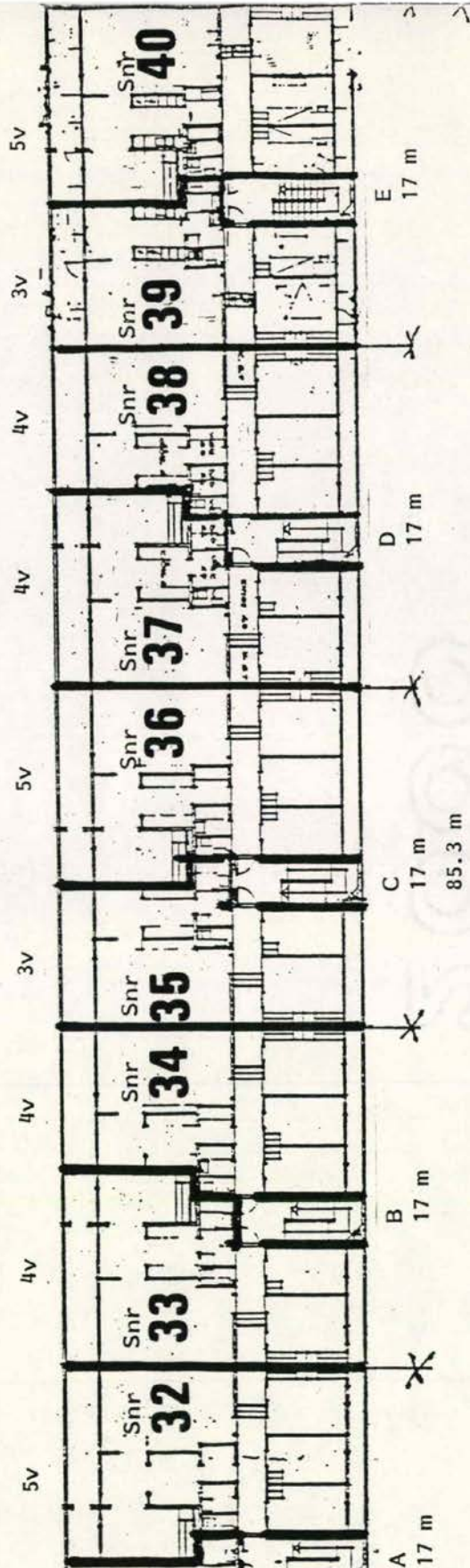


VEDLEGG nr. **3.**
til "Begjæring om eierseksjonering" av gnr. 14
bnr. 1017 Rugdeveien 25
i Kristiansand.

ETASJEPLAN
1. etasje.







VEDLEGG nr. **5.**
til "Begjæring om eier-
seksjonering" av gnr. 14
bnr. 1017 Rugdeveien 25
i Kristiansand.

ETASJEPLAN
3. etasje.



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYPLANKONTORET
MARKENSGT. 47 - 4600 KRISTIANSAND S. - SENTRALBORD 25 550

V E D L E G G 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

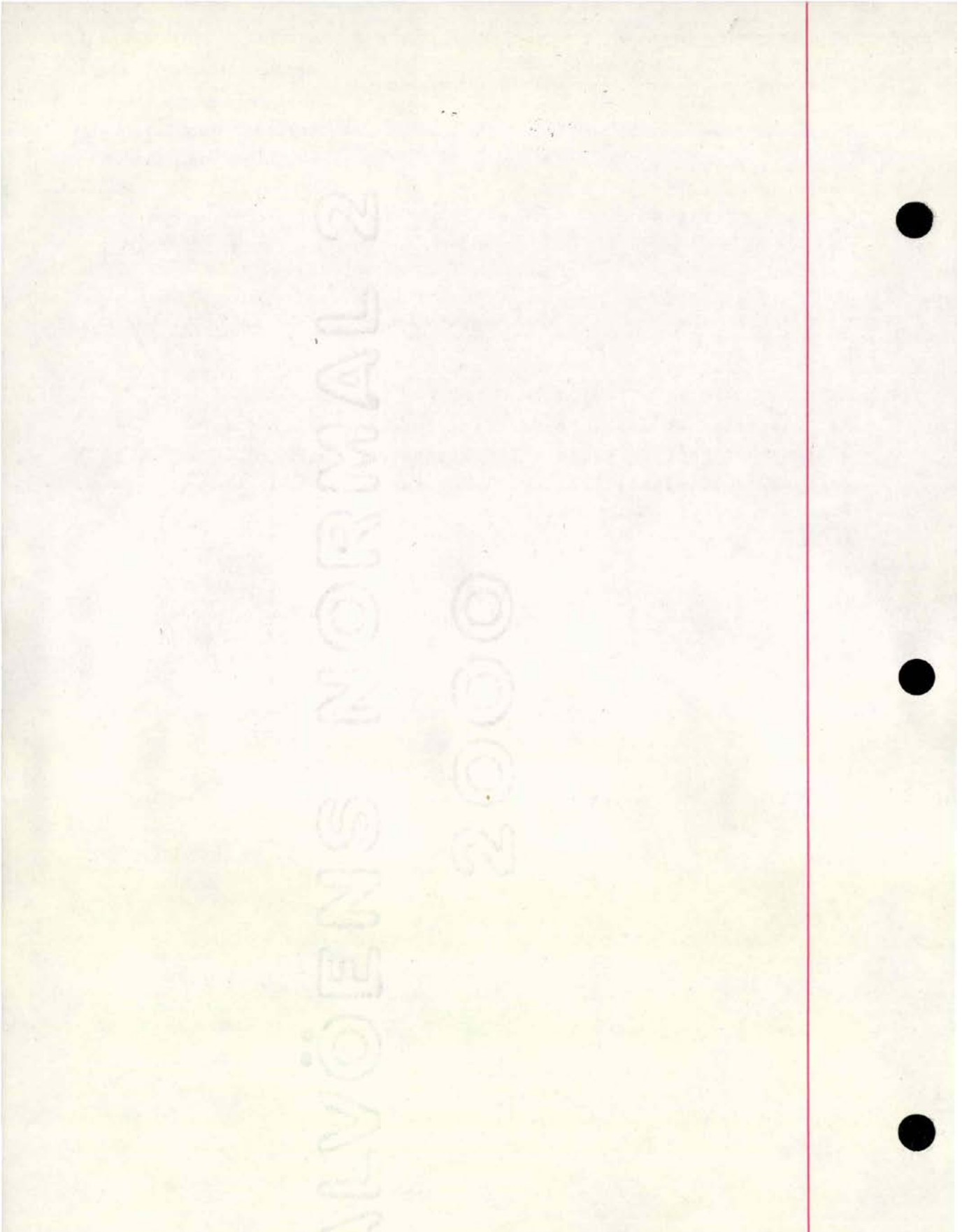
Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato 2. mai 1984

BEKREFTELSE

Det bekreftes at det ikke foreligger vedtak - eller for-
slag om byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold
til lov av 28. april 1967 nr. 1 for gnr. 14 bnr. 1017
Rugdeveien nr. 25 i Kristiansand.

Jørgen Stray
Stray



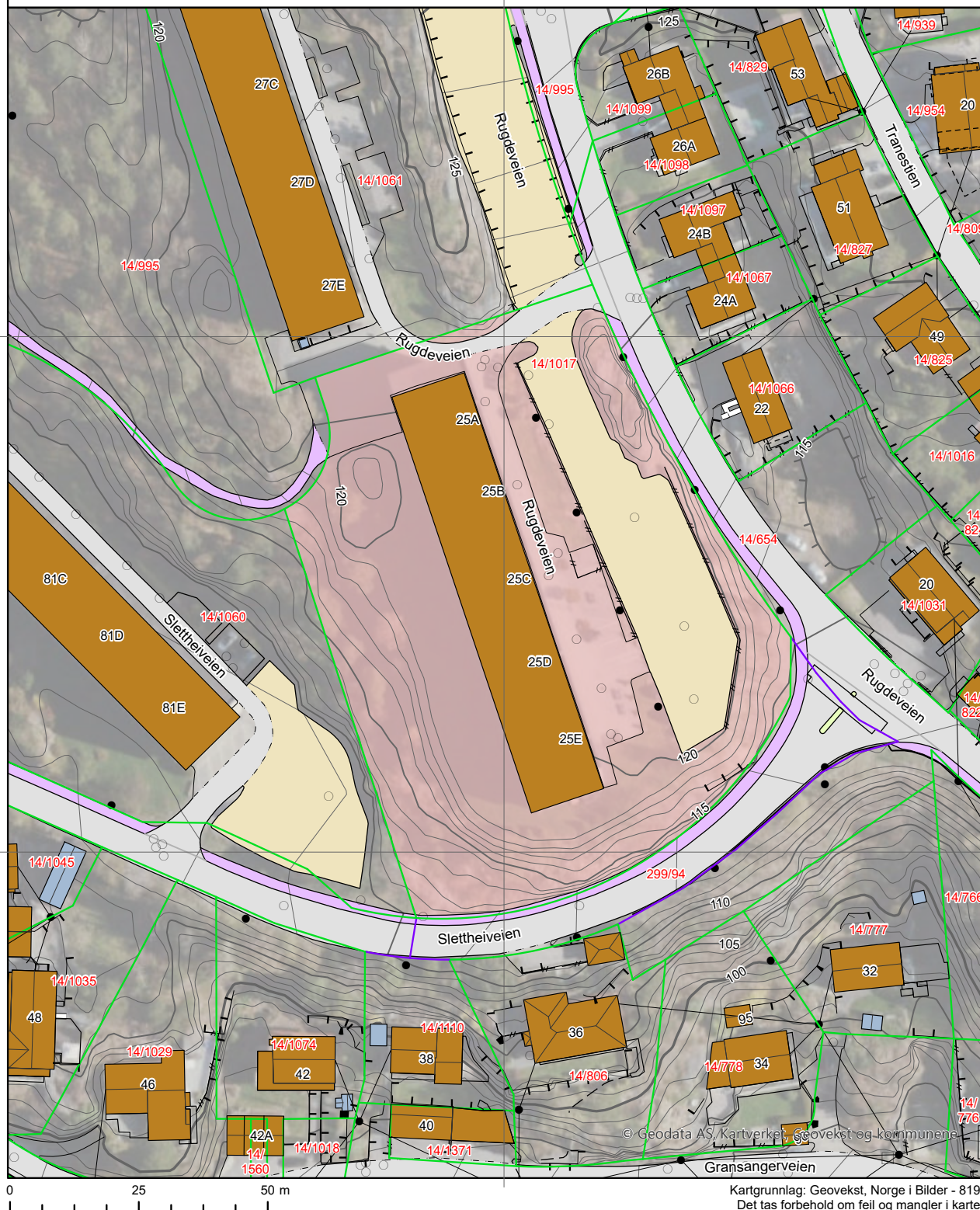
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/1017/0/30

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

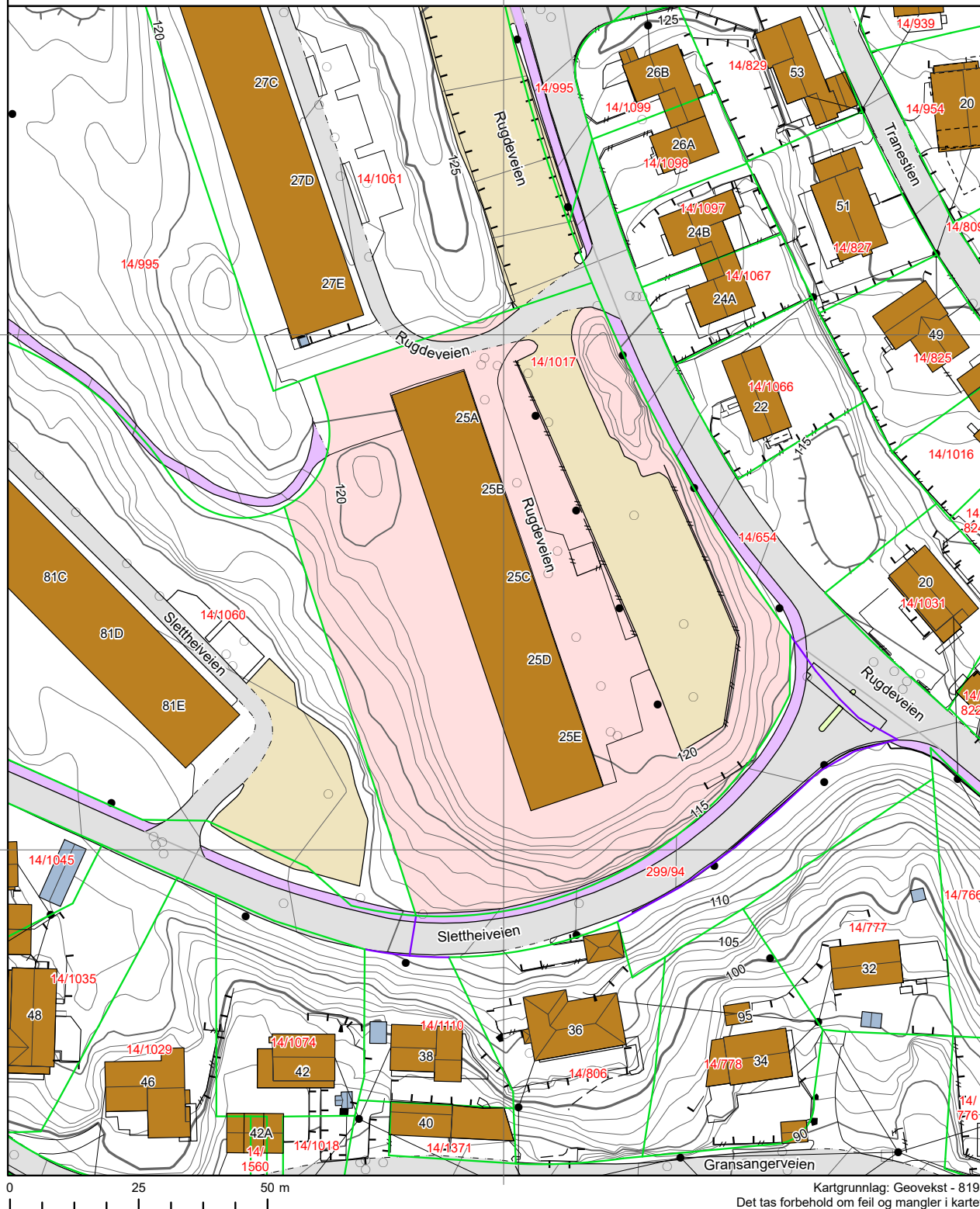
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/1017/0/30

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |




















Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Rugdeveien 25A

Dato: 13.03.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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 begrensningsslinje 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 10 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 forstøtningmur kan oppføres hvor terrenget tilsier det. Muren bør utføres i naturstein. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 10.

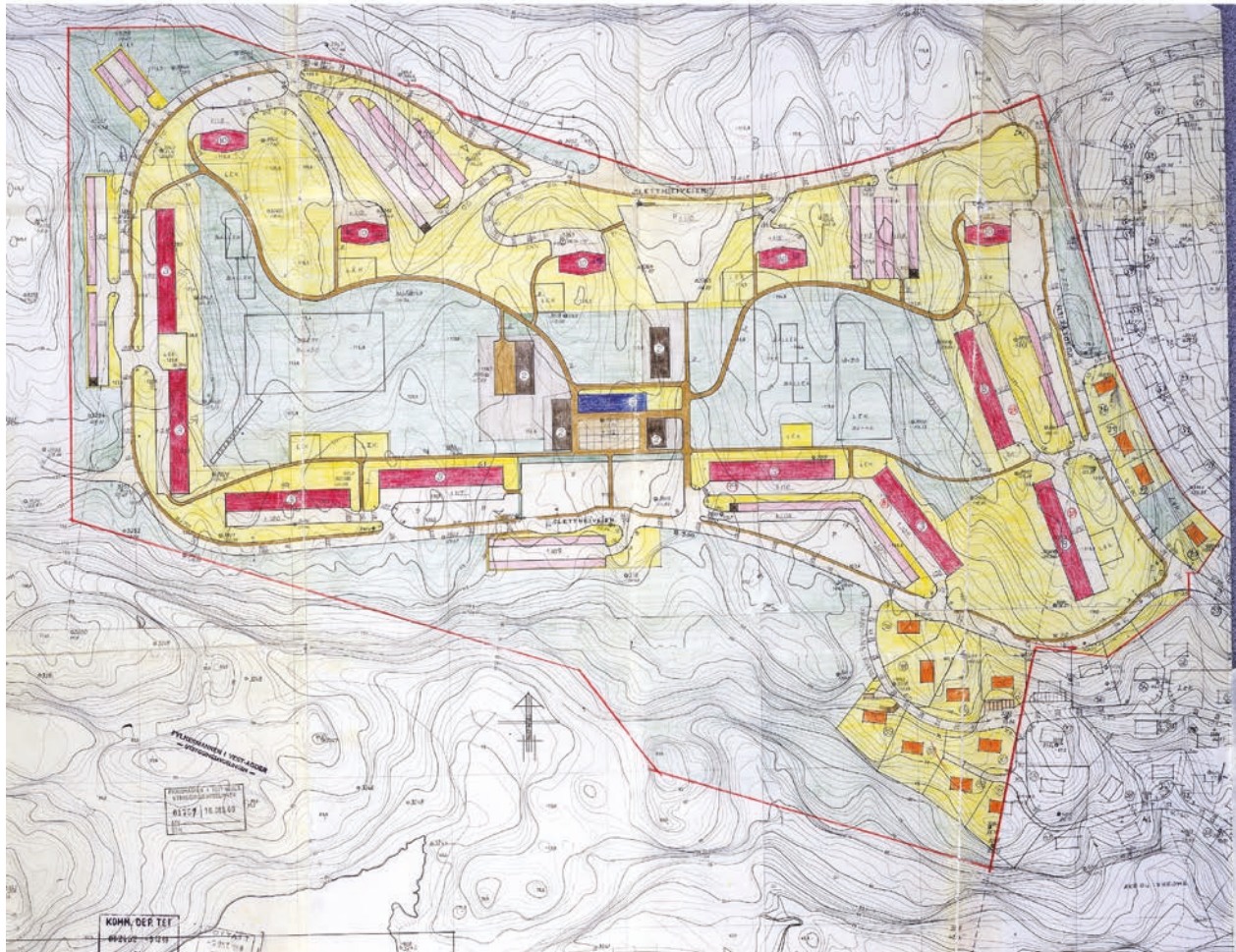
Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningmurer foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser, samt terrasser, gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser.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

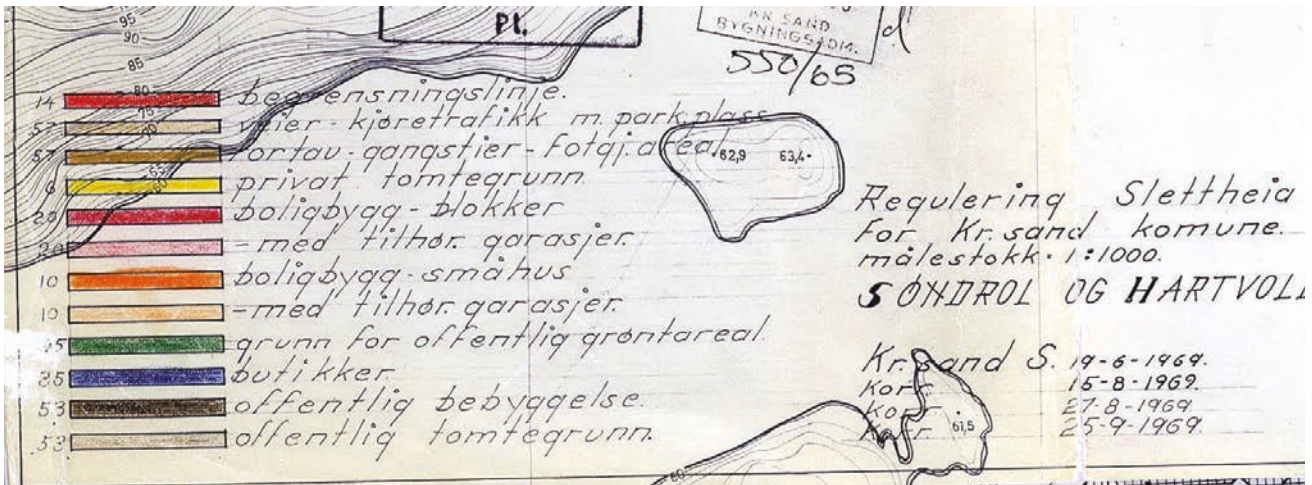
§ 11.

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

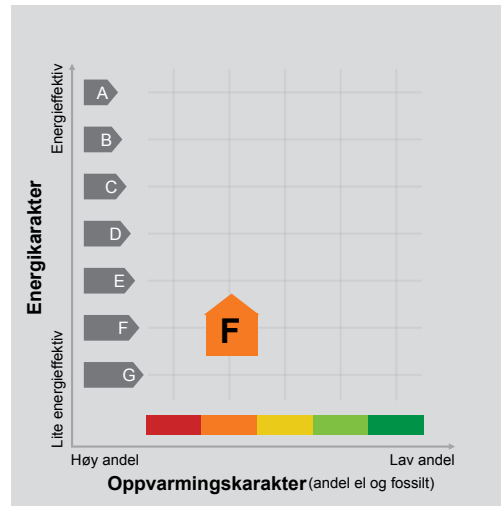
§ 12.

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





Adresse	Rugdeveien 25A
Postnummer	4626
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1017
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168077602
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-91047
Dato	12.03.2025



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.

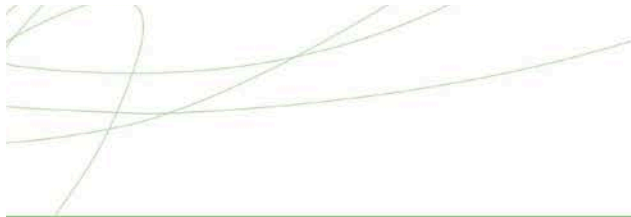
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 333 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:

10 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ 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 innnetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.





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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Nabolagsprofil

Rugdeveien 25A - Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Rugdeveien Linje M3, N3, 51, 52	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 4.5 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	5 min 2.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	7 min 2.8 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	7 min
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 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



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

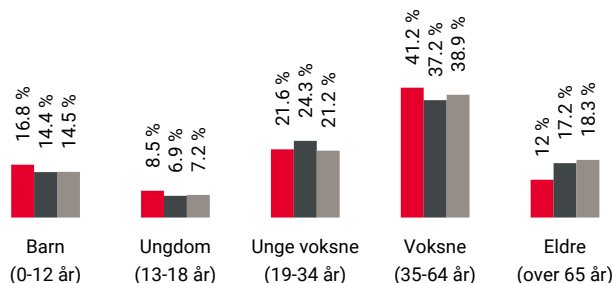
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

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) 71 barn	6 min 0.5 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.7 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd	21 min
Kiwi Vågsbygd Senter	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



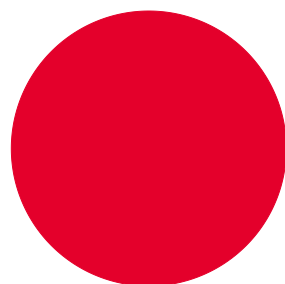
Trafikk

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

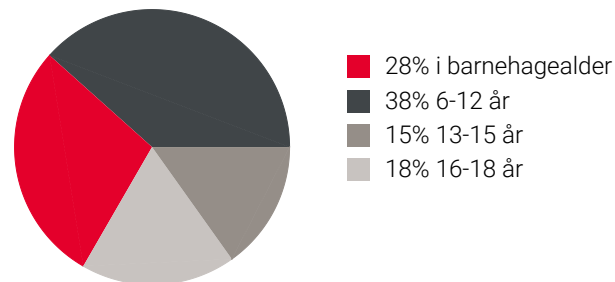


100% blokk

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	5 min
	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

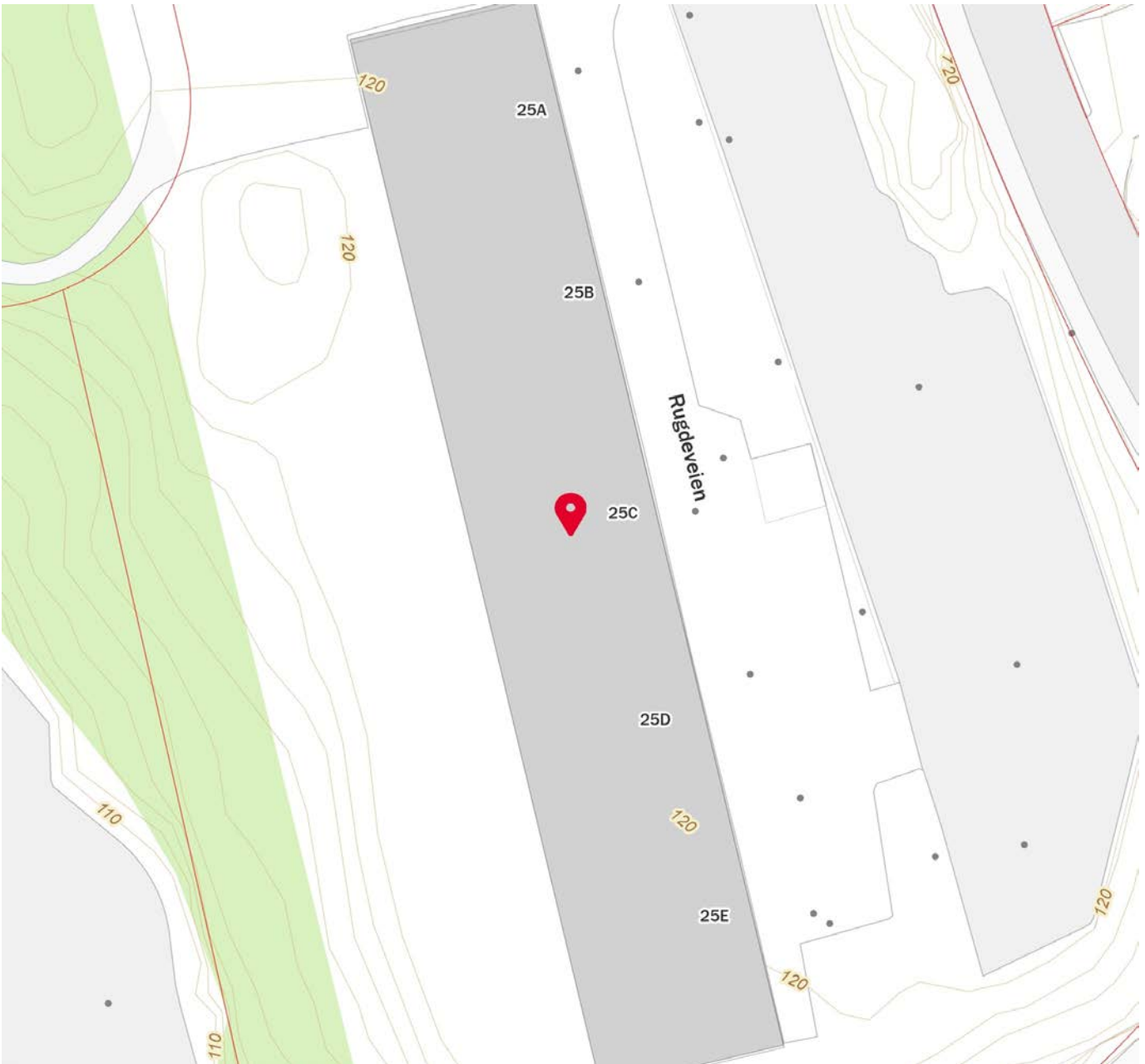
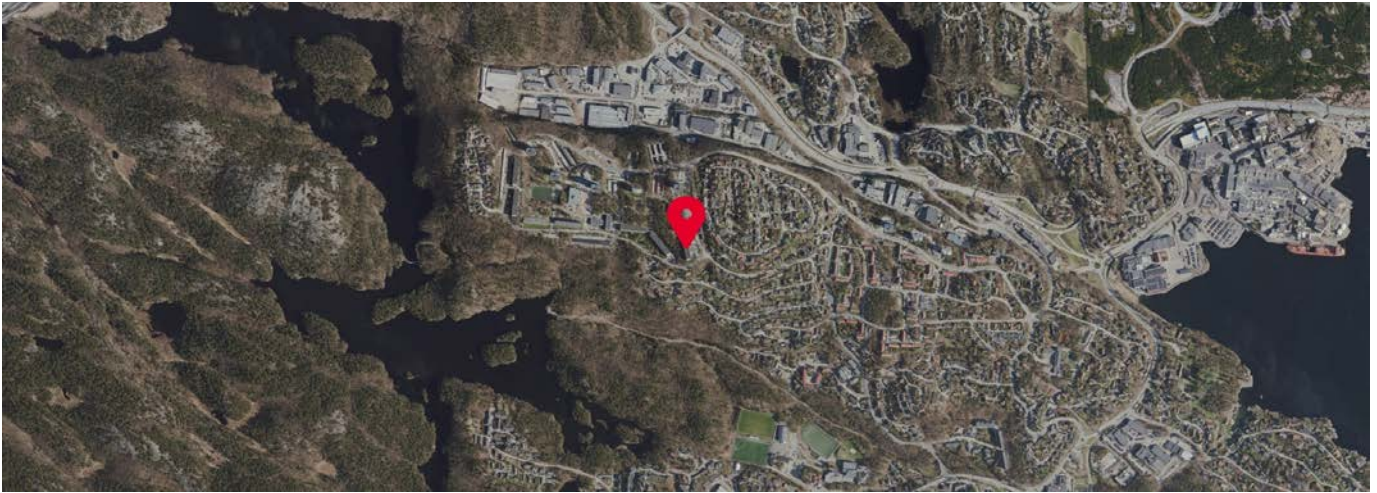


0% 52%

Slettheitoppen vest
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rugdeveien 25A
4626 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre