



Velkommen til

Rugdeveien 3
4626 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Rugdeveien 3
4626 Kristiansand S

Svært innholdsrik enebolig med gode leieinntekter (17000/mnd.)| Nyere dobbel garasje | Solrik og romslig tomt med utsikt

Boligen har en barnevennlig og rolig beliggenhet med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Boligen strekker seg over 2 etasjer hvor deler av underetasje er innredet med en egen egen boenhet/utleiedel. Ute venter flere terrasser, gressplen og noe naturtomt hvor solrike dager kan nytes. Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, samt på egen tomt. Boligen er godt vedlikeholdt, men likevel noe moderniseringsbehov.

Innhold:

U.etg. hybel: Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod

U.etg., hybel 2: Stue, stue/kjøkken, gang og bad

U.etg. hoveddel: Trapperom, innredet kjellerrom (ikke godkjent) og vaskerom

1.etasje: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, kontor og bad

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		222/183 m ²
Ant. sov.		5
Tomteareal	ca. 1 076.40 m ²	
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1969
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Asgeir Odden
Eiendomsmegler

413 48 480
asgeir.oddn@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 30 346 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 14, bnr. 747 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 183 m²

BRA-e: 39 m²

BRA total: 222 m²

Kjeller

BRA-i: 68 m².

1. etasje

BRA-i: 115 m².

BRA-e: 39 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

5

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje oppført i 2013, utstyrt med praktisk elektronisk portåpner. Garasjen har også god plass til oppbevaring, noe som gir ekstra funksjonalitet. I tillegg er det godt med parkeringsplass på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 1 076.40 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert og steinsatt adkomst. God plass til parkering på egen tomt og i stor garasje. Ellers opparbeidet med terrasser og variert beplantning.

Byggeår

Ca. 1969

Innhold

Velkommen til Rugdeveien 3!

Boligen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Boligen strekker seg over 2 plan hvor deler av underetasje er innredet med en egen egen boenhet/utleiedel. Ute venter flere terrasser, gressplen og noe naturtomt hvor solrike dager kan nytes. Godt med parkeringsmuligheter i en nyere dobbel garasje, samt på egen tomt. Boligen har behov for noe renovering for å få det opp til dagens stand.

Boligens innhold:

Utleiedel underetasje BRA-i

Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Underetasje hoveddel BRA-i

Trapperom, gang, stue/kjøkken, kjellerstue(ikke godkjent), bad og vaskerom.

1 etasje BRA-i

Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, kontor og bad.

1. etasje BRA-e

Garasje

Det foreligger godkjente byggetegninger men disse stemmer ikke med dagens planløsning. Det ene soverommet i 1.etasje er blitt innlemmet i deler av badet. Rommet er for lite til anbefalt

krav til soverom og eller oppholdsrom. Kjøkkenet i underetasjen i kjellertuen er heller ikke på tegninger. Det er flyttet på enkelte vegger i boligen.

I underetasjen er det i dag en innredet tv-stue/treningsrom. Dette står som utgravd på tegninger og er ikke godkjent til varig opphold. Eier har ikke søkt og eiendommen selges slik den fremstår. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruker lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i såfall vil kommunen kunne kreve rom, eller eiendommen settes tilbake i opprinnelig godkjent stand.

Standard

Entré:

Boligen har en asfaltert gårds plass som også er delvis opparbeidet med belegningsstein, noe som gir et pent og ryddig førsteinntrykk. I yttergangen er det lagt keramiske fliser og det er montert garderobeskap med rikelig oppbevaringsplass. Fra gangen beveger du deg videre inn i en mellomgang med moderne spotter i taket.

Stue:

Stuen har en plassbygd bokhylle som gir både praktisk oppbevaringsplass og en elegant stil. Her finner du en vedovn fra 2015, samt en varmepumpe installert i 2021 som sikrer god oppvarming. I 2022 ble det montert spotter i taket som gir et moderne preg. En del av stuen har stilige skråtak som gir rommet særpreg og karakter. Det er godt med plass til flere møbelgrupper, og stuen har utgang til en stor terrasse, perfekt for samvær og avslapping. I boligen underetasje finner du en innredet tv-stue/treningsrom (ikke godkjent). Rommet er romslig med flere møbleringsmuligheter.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er meget romslig og har plass til et eget kjøkkenbord. Det leveres med oppvaskmaskin, komfyrtopp og stekeovn. Kjøkkenet fikk nye fronter og benkeplater i 2006, og det er god plass både i skap og godt med benkeplass.

Kjeller i hoveddelen:

I underetasjen finner du et ekstra kjøkken. Gulvet er belagt med med lakket furugulv. Kjøkkenet var nytt i 2014/2015 og er fra IKEA. Kjøkkenet er også utstyrt med integrert stekeovn og steketopp som medfølger salget.

Bad:

Badet i hoveddelen ble renoveret og utvidet i 2000 og har flislagte vegger og gulv. Taket er panelt og utstyrt med spotter for god belysning. Det er satt inn et nyere vindu, og badet har innredning med både badekar/dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er installert en mekanisk avtrekksvifte for god ventilasjon.

Bad i underetasje:

Badet i underetasjen har eldre standard og må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav. Gulvet er malt mur, og badet har eldre dusjgarnityr og toalett, men nyere innredning.

Vaskerom i underetasje

Vaskerommet i underetasjen er av eldre dato og må også oppgraderes for å møte dagens våtromskrav. Det har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, men fremstår som modent for modernisering.

Soverom:

Boligen har 3 soverom i hoveddelen.

Hovedsoverom: Hovedsoverommet er utstyrt med et plassbygd garderobeskap fra 2006, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet er også stort nok til å ha en romslig dobbeltseng og

eventuelt ytterligere møbler.

Soverom 2: Dette soverommet er romslig og har plass til møblering, som for eksempel skrivepult eller andre praktiske løsninger. Rommet har også en trapp som leder opp til en koselig hems, noe som gir ekstra oppbevaringsplass eller en fin liten plass for avslapning.

Soverom 3: Romslig soverom malt i moderne farge. God plass til dobbeltseng.

Kontor: Dette rommet er noe mindre, og har plass til en liten kontorpult. En del av dette rommet ble innlemmet som en del av badet under renoveringen i forbindelse med oppussingen av badet.

Uteplass:

Fra stuen er det adkomst til en stor, romslig terrasse med sol hele dagen fra morgen til kveld. Terrassen tilbyr ypperlige forhold for lange sommerkvelder med sol til ca. klokken 20.00. På grunn av beliggenheten er det stort sett alltid lunt og lite vind på terrassen, noe som gjør den svært behagelig å bruke.

Tomten består ellers av en blanding av naturtomt, gressplen, trær og beplantning. Fra hovedterrassen går det en trapp ned til en ytterligere terrasse. Denne er delt opp slik at én del brukes av hoveddelen av boligen, mens den andre delen er tiltenkt utleiedelen.

Utleiedel .

Utleieleiligheten har et nytt IKEA-kjøkken fra 2014/2015, med moderne innredning bestående av trefiberfronter og laminert benkeplate. Leiligheten ble utvidet i 2004 med to ekstra soverom, og samtidig ble det oppført en stor terrasse som dekket hele hagen. I 2015 ble leiligheten renoveret med nytt kjøkken, nytt bad og nytt gulv i stuen. Badet har våtromsplater på veggene, panelbord i taket og belegg på gulvet. Det er innredet med opplegg for vaskemaskin, WC og dusjkabinett. For ventilasjon er det installert en mekanisk avtrekksvifte, og tilluftsspalter under og over døren bidrar til god luftsirkulasjon.

Diverse informasjon

- Takfornyng: Vask, rengjøring og lakking av takstein med to strøk utført i 2021. Arbeidet har vedlikeholdsgaranti på 10 år.
- Gjerde og inngangsparti: Nytt gjerde rundt eiendommen satt opp, inkludert murarbeid i forbindelse med gjerdet. Inngangspartiet ble fliselagt med skifer i 2025.
- Belegningsstein: Belegningsstein lagt i hele gårdsplassen langs garasjen og frem til inngangspartiet i 2014, etter at garasjen ble bygget.
- Asfaltarbeid: Asfaltering utført foran garasjeporten og ned mot utleiedel på baksiden av huset i 2014. Det ble også asfaltert et område i nedre hage som tidligere ble brukt til båttopplag.

Vinduer:

Oppe: Badet har ett nyere vindu, mens øvrige vinduer er fra 1970- og 1980-tallet.

Nede i hoveddelen: Eldre vinduer, enkelte med koblet glass.

Hybeldel: Enkelte vinduer fra 1990- og 2000-tallet, mens resten er fra 1980-tallet.

Varmtvannsberedere:

Hoveddelen: Bereder fra 1981, plassert i vaskerommet.

Utleid del: Bereder fra 2010, plassert i en bod.

- Ihht selger opplyses det om at alle innedører i 1.etasje er byttet rundt ca 2016.
- I underetasjen er det også satt inn flere nyere furudører (4 stk). Dette ble gjort rundt ca 2016.
- I utleiedel er verandadøren fra rundt ca 2016.
- Selger opplyser om at de har mottatt informasjon om at det skal foretas en kontroll av det tekniske anlegget i boligen (el-tilsynet). Dette skal skje 10.06.26.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon

om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Kledning er hovedsaklig eldre årgang. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning. Det gis en tg3 fordi det ved trapp til hybel nede er vesentlig råte i kledning og delvis åpent inn i konstruksjon. Det ser også ut til å være råtepunkt på kvisten i stue, men lite tilgjengelig, kun sett fra avstand.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Oppe: et nyere vindu badet, ellers eldre fra 70 og 80 tallet. Nede hoveddel, eldre vinduer samt enkelte med koblet glass.

I hybel er det enkelte vinduer fra 90/2000 tallet, ellers 1980 tallet. Stedvis malingflass/kondensmerker i karmer. Tg3 råte belasting på en vindu observert. Løst vannbord stuevindu hybel/hoveddel, der kommer det vann inn ved nedbør inn mot ramme og kledning. Noe ufagmessig satt inn kjellerstue vindu.

Utvendig > Dører

Det er avvik: Eldre dører. Varierende slitasje og funksjon. Det gis en tg3 fordi det er råte og dårlig nedre del av vaskeromsdør. Den ene hybeldøren er også slitt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik: Svikt/sig i nedre dekke ved hybler. Terrassebord er eldre og fremstår glatt. Varierende alder og værslitasje, stedvis malingflass mm. Eldre taktekking under terrasse oppe/over beboelsesrom nede.

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det er avvik: På øvre del av tomten er deler av gjerde nyere, umalt, og bør nok males. Det er her sprekker og tegn til sig/skjevhet, men lavere høyde sådan ikke allverdens fare. På muren ved utleie del så er det vesentlig skjevhet. Eier har pusset denne på nytt så ingen sprekker, men synlig skjevhet, og støttet opp med en enkel trebjelke. Sannsynlighet for videre skjevhet er påregnelig, og det bør påregnes tiltak her for å ikke risikere at den faller over.

Info fra eier vedr mur: Vedlikehold av forstøtningsmur har jeg utført da jeg satte opp den nye muren. Jeg la inn kamstål i støpen, bøyde 90 grader. Laget spor i den andre muren for kamstålet som går 1,5 meter inn i muren og støpte kamstålet inn i muren som

Våtrom > Kjeller hoveddel > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad. Malt murgulv.

Eldre sluk må byttes ved neste renovering.

Noe malte fliser vegger og noe trepanel/våtromsplater. Trepanel ikke fuktbestandig.

Våtromsplater enklere lagt på deler av panel.

Malingflass, merker, misfarging mm. Sluk i dusjsone og tett sokkel inn ditt, slik at ved evt vannsøl utenfor dusj så vil ikke det vannet ledes

enkelte vei til sluken. Eldre dusjgarnityr, wc og nyere innredning. Innredning ok ellers modent for modernisering med rommet.

Lufteventil, oppleves dårlig luft/ventilasjon. Det er påvist fuktskade i vegg bak dusjsone mot vaskerom, ukjent spredning i skjulte konstruksjoner.

Våtrom > Kjeller hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra vaskerom og inn mot dusj i naborommet med maks utslag og synlig råte treverk. Risiko for at dette kan ha spredd seg til andre konstruksjoner, dette må undersøkes nærmere når rommene totalrenoveres.

Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre belegg på gulv, ikke avsluttet/klemring rundt sluken. Noe rift i sveiseskøt som medfører risiko for utetthet sammen med sluken. Trepanel vegger. Noe mur. Trepanel er ikke futkbestandig. Utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Lufteventil.

Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Det ble utført hulltaking fra vaskerom og inn mot dusj i naborommet med maks utslag og synlig råte treverk. Risiko for at dette kan ha spredd seg til andre konstruksjoner, dette må undersøkes nærmere når rommene totalrenoveres.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik: I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at evt lekkasjevann og vannsøl ledes dit. Det er mindre feil fall i rommet, det ser ut til at det er et lite søkk midt på gulv ca. NorskStandard gir tg3 selv om det har fungert med avviket. Dusjkabinett/badekar slik at vann ledes direkte i sluk ved normalt bruk.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Takstein er malt i 2021, men er eldre. Undertekking er eldre, tilstand lekter/sløyfer ukjent. Under terrasse og over hybler så er det tekking som er eldre årgang som medfører risiko for vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Pipe bør helbeslås. Alder og værslitasje. Mangler nedløp i front av den ene hybel.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er stedvis OK lufting ned mot gesims, og stedvis lite/begrenset lufting. Det er stedvis observert mørke merker/kondensmerker som tilsier at lufting ikke er optimalt. I tilbyggsdel av stue, kvist så er det synlig noe svai/siog i tak.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Håndløper en side. på tretrapp ned til hybel på den ene siden, og ingen sider på den andre, oppleves glatt. Også en "trapp" ned forbi hybel, dårlig stand med delvis mur og delvis eldre jernbanesviller

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Stedvis eldre og med noe bruksslitasje som riper mm.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Noe sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold.

Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorsteinsvangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette. Vedovn kjellerstue, noe enklere

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt

og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. Det er noe mindre fuktmerker på nedre del av gulv og lister i kjellerstue som tilsier risiko for at det kan finnes fukt/avvik i oppforet gulv.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik: Håndløper en side ned til kjeller og om slitasje håndløper. Til hems er det ingen håndløper, og noe bratt.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Bruks og aldersslitasje varierende.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ovnwrvtet gekjdr eldre kobber r r. Nyere rør i rør, Fordelerstamme plassert i tak vaskerom. Disse ønskes plassert i fordelerskap med kontrollert drenering ned til sluk. Ved evt lekkasje sp  vil vann kunne spre seg noe og gjøre mer skade. Det er påvist skade i vegg vaskerom, som kan skyldes mindre lekkasje fra vann eller avløpsrør, må vurderes ytterligere.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er påvist skade i vegg vaskerom, som kan skyldes mindre lekkasje fra vann eller avløpsrør, må vurderes ytterligere.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er  verskredet. Eier har utført en ufagmessig forsøk forbedring av drenering med presenning under terrasse.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Det er fall på skråning inngangsside som medfører økt overvann mot bolig.

K kken > Hybel underetasje > Stue/k kken > Overflater og innredning

Det er avvik: Noe bruksslitasje og fuktsvelling skjøt benkeplate.

K kken > Hybel underetasje > Stue/k kken > Avtrekk

Det er avvik: Noe svakt avtrekk.

Våtrom > Hybel underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er avvik: Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her pga kabinett.

Våtrom > Hybel underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er avvik: Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Våtrom > Hybel underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik: Mindre rift i belegget, risiko for utetthet, men bruk av dusjkabinett gir liten påkjenning.

Kjøkken > Kjeller hoveddel > Stue/kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik: Eldre innredning, noe bruks og aldersslitasje finnes, men også gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik: Kontrollert i redusert omfang pga tilgang, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning pga badekar. Membran er fra 2000 ifølge eier. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 0 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Dette er avvik: Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på utstyr, men funksjonelt. Boblefunksjon og dyser ikke testet, funksjon OK ifølge eier, denne type kabinett pleier erfaringsmessig å ha redusert kvalitet med årene. Noe redusert funksjon på innstilling av varmt/kaldt vann. Det er ikke synlig dreneringspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon
Det er avvik: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et rolig og familievennlig område på Slettheia.

Fra boligen er det kort avstand (1-4 kl.) barneskole/barnehage samt flere barnehager. Ellers er Nedre Slettheia barneskole, Karus barne-/ungdomsskole og Fiskå ungdomsskole bare en sykkel tur unna.

Trekanten Senter ikke lange turen unna med legekonsultasjon, helsestasjon, åpen barnehage, Coop Mega og Jysk m.m. Vågsbygd Amfi senter byr også på mye som dagligvarebutikker, vinmonopol, hyggelige kafeer, bakeri, interiørbutikker, motebutikker m.m.

Ikke langt unna finner du busstopp med hyppige avganger. Til Kristiansand sentrum som også går videre til UiA, uten at man trenger å bytte buss. Ellers avganger til Vågsbygd Amfi Senter og Vågsbygd Kirke.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med

EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For beskrivelse av byggemåte, se eiendommens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for enebolig den 23.04.1969.

Det foreligger godkjenning for oppføring av garasje den 17.08.1977.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (stue i 1. etasje og stue i u. etasje) den 11.03.1982.

Det foreligger godkjenning for utbygging under veranda den 03.05.1982.

Det foreligger godkjenning for tilbygg til enebolig den 15.05.2002. Tilbygget skal inneholde en utvidelse av hybelleiligheten med nytt soverom og utvidelse av eksisterende soverom.

Det foreligger godkjenning for riving av gammel garasje og bygging av ny i forlengelse av huset i retning mot nord.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 11.03.2026.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger:

Kjøkken hoveddel 1.etasje: oppvaskmaskin, komfyrtopp og stekeovn.

Kjøkken utleiedel: Oppvaskmaskin, komfyrtopp og stekeovn.

Kjøkken hoveddel underetasjen: Integrert stekeovn/topp.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

- Varmekabler på alle bad.

- Varmekabler inngangsparti hoveddel.

- I hoveddelen av boligen er det installert en varmepumpe fra desember 2021. I tillegg finnes det en vedovn fra 2015.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen på hoveddelen. I følge selger er utleiedelen tilknyttet strømvavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen som egen bruksenhet/beboelse. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Utleiedelen har et leieforhold som utløpet 01.05.2026. Utleiedelen har egen strømmåler.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling.

Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

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

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 424 500 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 5 698 000 for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Gangavstand til skole, barnehage og fritidstilbud.

Skolekrets: Kontakt skolekontoret i Kristiansand kommune for ytterligere opplysninger. .

Bebyggelse

Området består i all hovedsak av boligbebyggelse. Varierende størrelse og boligtype.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Alf Gunnar Haugland

Heftelser

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

4204/14/747:

02.01.1969 - Dokumentnr: 27 - Best. om vann/kloakkledn

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 60 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke, kr 14 900,-

Oppgjørshonorar**, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 563,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 867,-

Totalt, kr 109 535,-

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

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Andreas Natvig den 18.03.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader

opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Asgeir Odden

Eiendomsmegler

Telefon: 413 48 480

E-post: asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven

Plantegning





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









Velkommen inn! I yttergangen er det lagt keramiske fliser og det er montert garderobeskap med rikelig oppbevaringsplass.







Lys og romslig stue.





Varmepumpe installert i 2021 som sikrer god oppvarming.





Det leveres med oppvaskmaskin, komfyrtopp og stekeovn.







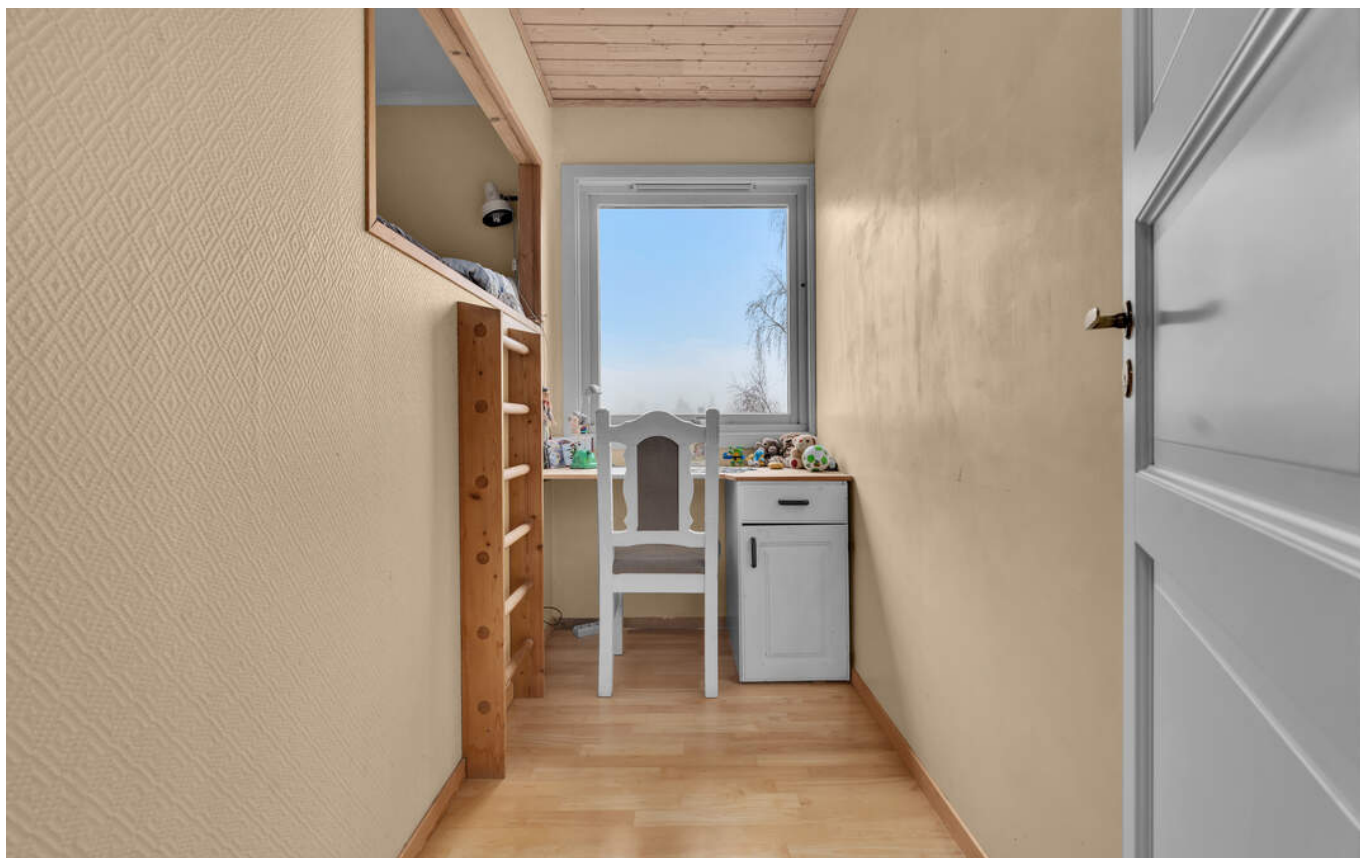




Soverom 1 hoveddel.







Kontor med trapp opp til innhukk i vegg.



Hems.



Soverom 2 hoveddel.















Terrassen tilbyr ypperlige forhold for lange sommerkvelder med sol til ca. klokken 20.00. På grunn av beliggenheten er det stort sett alltid lunt og lite vind på terrassen, noe som gjør den svært behagelig å bruke.





RUGDEVEIEN 3

Nabolaget Slettheia sør/Slettheitoppen øst - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gislemyrveien øvre	2 min
Linje 51, 52	0.2 km
Kristiansand stasjon	7 min
Linje F5	4.1 km
Kristiansand Kjevik	24 min

SKOLER

Slettheia skole (1-7 kl.)	16 min
323 elever, 26 klasser	1.4 km
Karuss skole (1-10 kl.)	18 min
399 elever, 31 klasser	1.6 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.)	6 min
454 elever, 40 klasser	2.4 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.)	6 min
55 elever, 5 klasser	2.7 km
Fiskå skole (8-10 kl.)	20 min
232 elever, 16 klasser	1.8 km
Vågsbygd videregående skole	19 min
510 elever	1.7 km
Akademiet vgs Kristiansand	10 min
180 elever	5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettheia Borettslag	13 min
----------------------	--------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

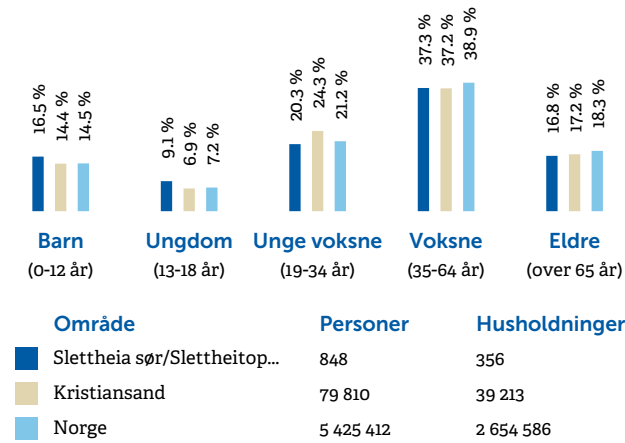
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år)	11 min
66 barn	0.9 km
Linerla barnehage (1-5 år)	14 min
69 barn	1.2 km
Karuss barnehage (1-5 år)	17 min
63 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Vågsbygd	16 min
PostNord	1.4 km
Kiwi Vågsbygd Senter	20 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 90/100

SPORT

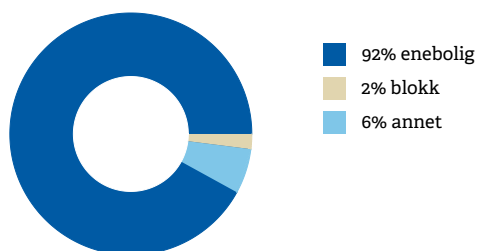
 **Blåmeisveien balløkke** 4 min 
Ballspill 0.4 km

 **Slettheiveien 66-68 balløkke** 6 min 
Ballspill 0.5 km

 **SATS Vågsbygd** 19 min 

 **Fresh Fitness Vågsbygd Lumber** 22 min 

BOLIGMASSE

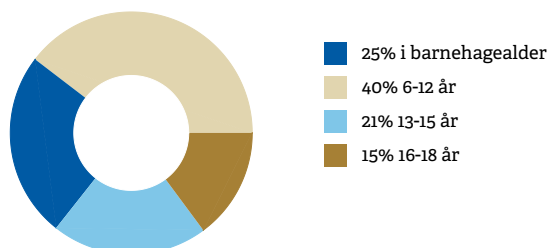


VARER/TJENESTER

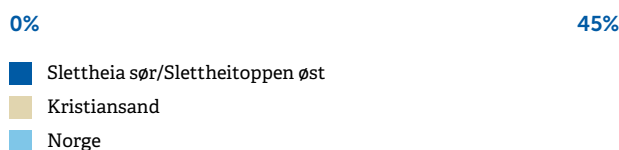
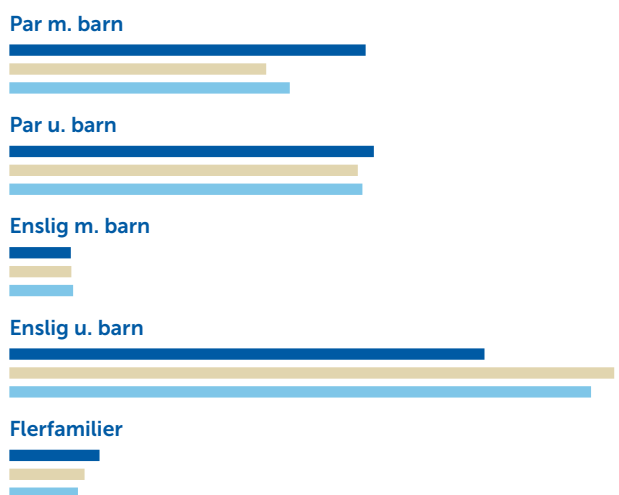
 **AMFI Vågsbygd** 19 min 

 **Apotek 1 Trekanten Vågsbygd** 16 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

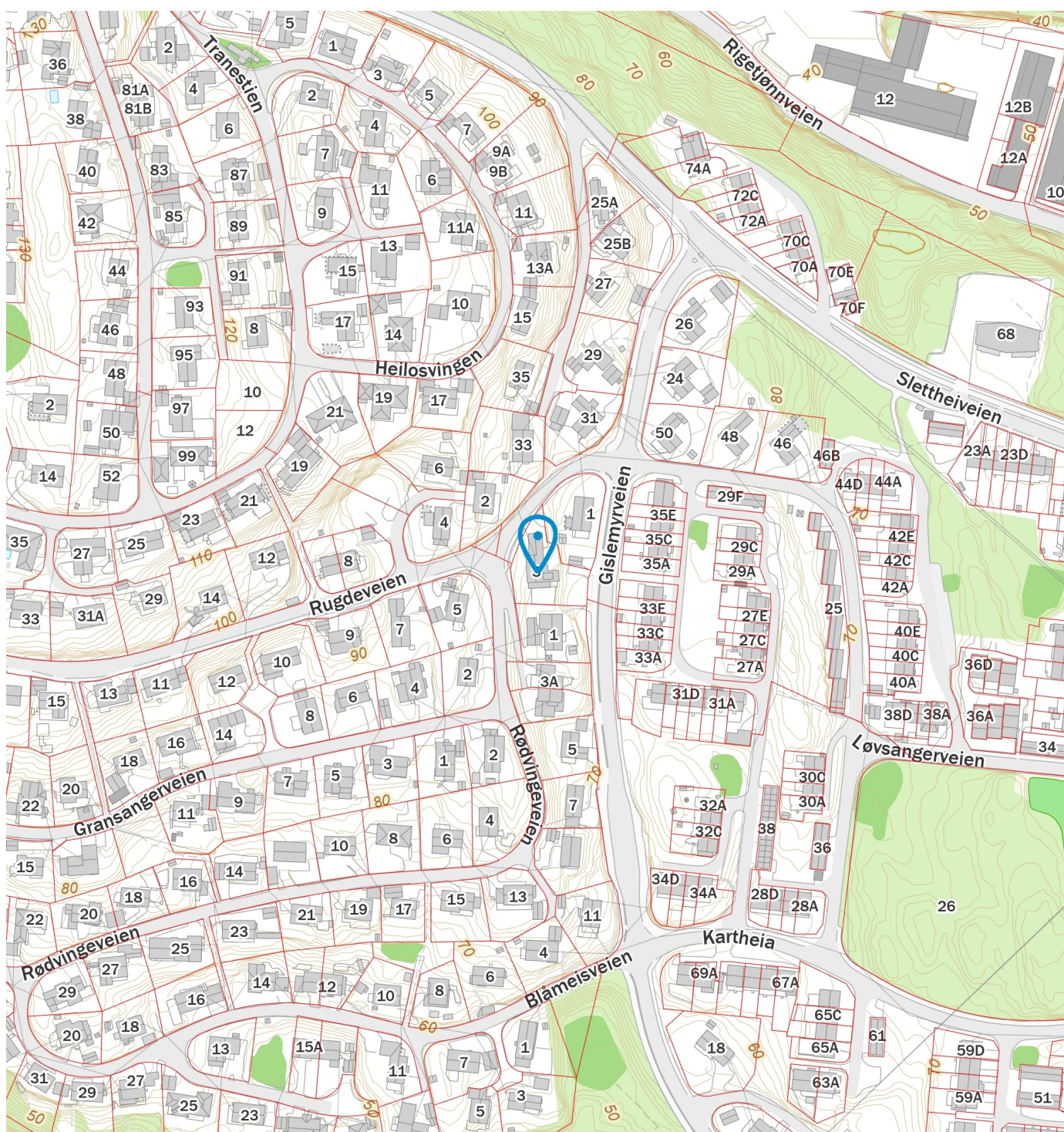
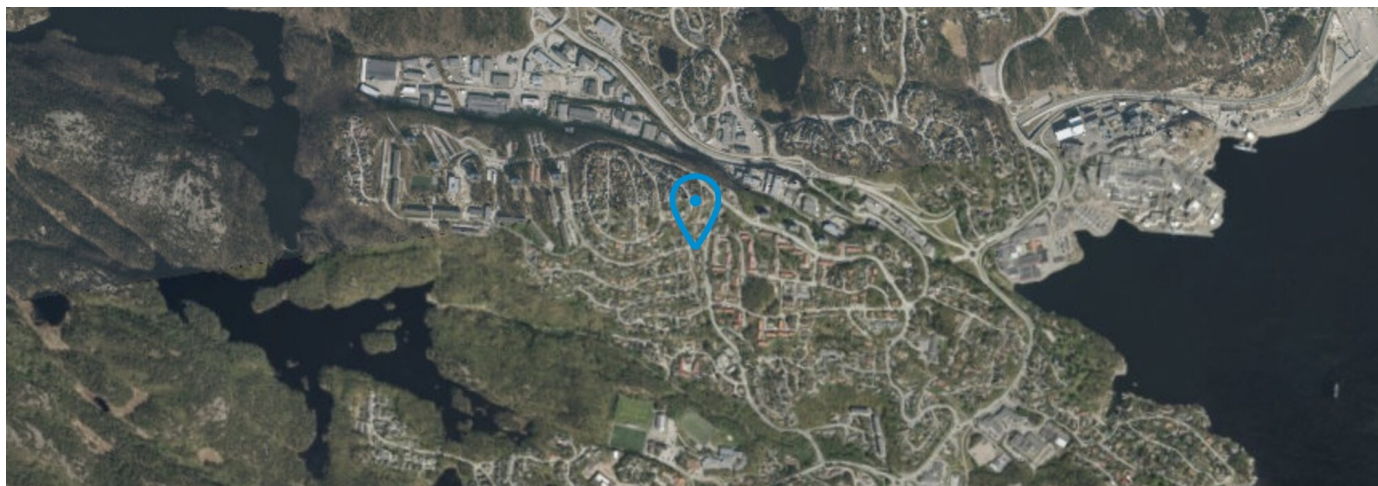


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

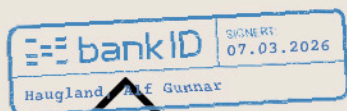
Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alf Gunnar Haugland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2000
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rugdeveien 3

4626 Kristiansand S

4204-14/747/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Byggmester Alf Haugland

Beskrivelse av arbeidet: Renovering og utvidelse av bad. Fliselagt vegger og gulv. Paneltak med spotter. nytt vindu. ny badeinnredning, toalett og badekar.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er lagt helt nytt med membran og sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Julius Nikolai Johansen Foretaksnr. 981814541 MVA

Beskrivelse av arbeidet: Takfornyning. Vask/Rengjøring og lakking av takstein to strøk. Vedlikeholdsgaranti 10 år på utført arbeid.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Forsikringssak

Beskrivelse av arbeidet: Gammel frittliggende garasje brant i mai 2012. Ny større dobbelgarasje ble oppført i forlengelse av huset. Da med brannsikker vegg.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Bærevegg fra kjøkken til stue. Dårlig underbygging av svill på grunnmur fra tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Fukt i grunnmur neders mot gulv i peisestuen (hybel) som var når huset ble kjøpt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Byggmester Alf Haugland

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned presenning langst muren for å avlede fukt som var når huset ble kjøpt. Ingen lekkasje inn i huset i dag.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Forklart i punkt 9

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Byggmester Alf Haugland

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har hatt rotter på loft. Dette problemet er helt borte nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

I hele Gislemyrveien ble lagt nye rør når det gjelder vann og kloakk høsten 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Norva24 Sør miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: I den forbindelse ble det rens/slip/klargjøring av rør. 100mm foring. Rigg rørfornyng. Blindende

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Eier som er pensjonert byggmester

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammel vedovn og satt inn ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Betek/EL-PROFFEN

Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak stue

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Utleieleilighet ble utbygget med 2 nye soverom noen år etter huset ble kjøpt i 2000. Stor terrasse som dekket hele hagen ble bygget på samme tid.

Leiligheten ble renoveret i 2015 med nytt Ikea kjøkken, nytt bad, oppsett av skillevegg mellom gammelt og nytt soverom. Nytt gulv i stuen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Nabovarsel og godkjenning fra kommunen er ok

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Peisestuen i kjeller er renoveret i 2020

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leilighet på 72 m²

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Eier som er pensjonert byggmester

Beskrivelse av arbeidet: oppsetting av nytt gjerde rund eiendom. Mur i forbindelse med oppsett av gjerde. Fliselegging med skifer av inngangsparti. Fliselegging av gang inngangsparti. Trapp og rekkverk ned mot hyblene er også utført av eier.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Polsk firma

Beskrivelse av arbeidet: Belegningsstein ble lagt ned i hele gården langs garasjen mot inngangsparti etter at garasjen ble bygd.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Asfaltfirma

Beskrivelse av arbeidet: Lagt asfalt foran garasjeport og ned mot hybel på baksiden av huset. Asfaltert også et stykke i nedre hage hvor vi tidligere brukte å plassere båten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

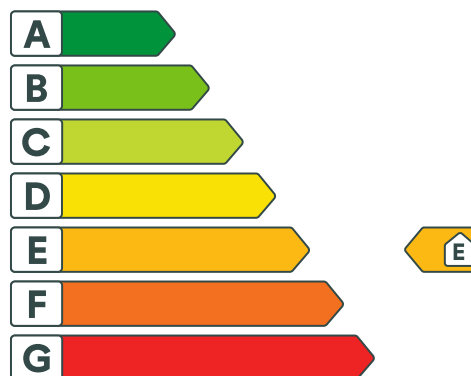
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 07.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267293
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 168079826
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 747
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 267,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
260,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
220,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 359 kWh

Vedlegg: Energiattest



Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S



Detaljering

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



Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

📍 Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 747

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 13333-5144

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OQ2656

Autorisert foretak: M2 Takst AS

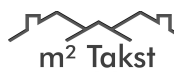


Medlem av



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

Vedlegg: Takstrappport



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1969, dagens eier har eid siden 2000. Etablert område med mange gode kvaliteter. Hjørnetomt, innholdsrik bolig.

Boligen fremstår som renoveringsobjekt. Noe moderniseringer utført rundt 2000, og garasje 2012, men det meste er eldre og det er stedvis etterslep vedlikehold og bygningsmessige avvik som krever tiltak. Om man ikke er bygningskyndig så bør dette medtas på visning for å forstå omfang av vedlikehold.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjellerstue hoveddel står som kjeller på tegning og er sådan ikke ment for varig opphold. Kjøkken den ene delen er ikke på tegning. Ikke godkjent som adskilte boenheter slik innredet idag. Det er utført planmessige endringer kontra tegninger. Det blir gjennomføres forsøke søknad for å godkjenne slik det er bygget idag.

Arealer

[Gå til side](#)

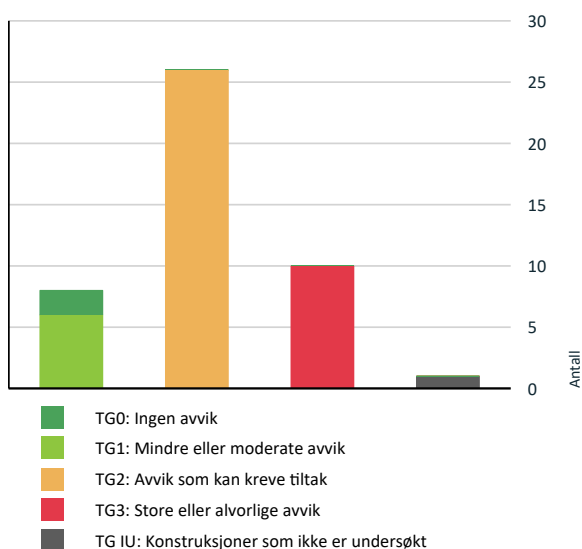
[Gå til side](#)

Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

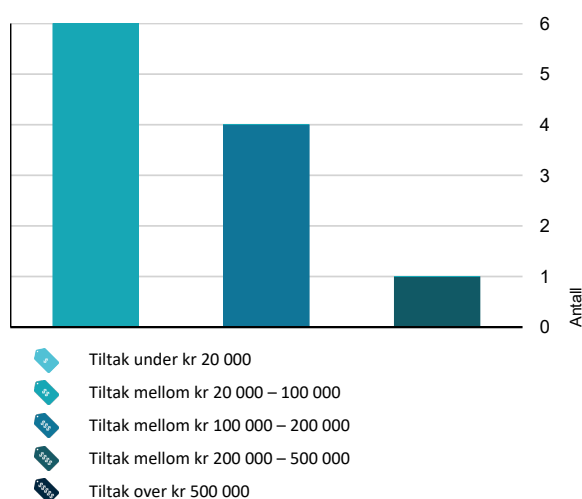
Sammendrag av boligens tilstand

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > Hybel underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Hybel underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Hybel underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hybel underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hybel underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller hoveddel > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

1969

Kommentar

Anvendelse

Eiers bolig og utleid del

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertekking av asfaltapp ifølge eier. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takstein er malt i 2021, men er eldre. Undertekking er eldre, tilstand lekter/sløyfer ukjent. Under terrasse og over hybler så er det teking som er eldre årgang som medfører risiko for vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått overgang. Luftelyrer med beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipe bør helbeslås. Alder og værslitasje. Mangler nedløp i front av den ene hybel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Modernisering eldre deler påregnes. Pipe bør helbeslås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Info fra eier:

Kledning på vegg mot sør er trykkimpregnert og byttet ut med 1toms x 2 toms lekter for bedre lufting bak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er hovedsaklig eldre årgang. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Det gis en tg3 fordi det ved trapp til hybel nede er vesentlig råte i kledning og delvis åpent inn i konstruksjon. Det ser også ut til å være råtepunkt på kvisten i stue, men lite tilgjengelig, kun sett fra avstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning må ytterligere vurderes og utskiftninger påregnes. Estimert sum er kun for å bytte mindre deler av kledning der nødvendig, estimat kan endres. Det bør vurderes å bytte heøe vegger for å etterisolere, vindtette, lufting/museband mm iht dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Vesentlig råde.



Råde på kvist.



Aldersslitt nedre del av kledning rundt om.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon med saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis OK lufting ned mot gesims, og stedvis lite/begrenset lufting. Det er stedvis observert mørke merker/kondensmerker som tilsier at lufting ikke er optimalt.

I tilbyggsdel av stue, kvist så er det synlig noe svai/siog i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig bytte av tekking så bør bedre lufting etableres. Ellers jevnlig oppsyn inntil videre.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass og koblet glass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppe: et nyere vindu badet, ellers eldre fra 70 og 80 tallet.

Nede hoveddel, eldre vinduer samt enkelte med koblet glass.

I hybel er det enkelte vinduer fra 90/2000 tallet, ellers 1980 tallet.

Stedvis malingglass/kondensmerker i karmen. Tg3 råde belasting på en vindu observert. Løst vannbord stuevindu hybel/hoveddel, der kommer det vann inn ved nedbør inn mot ramme og kledning. Noe ufagmessig satt inn kjellerstue vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Modernisering og vedlikehold påregnes. Ikke alle vinduer medtatt i estimert kostnad, men må vurderes ytterligere. Generell modernisering vil koste mer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



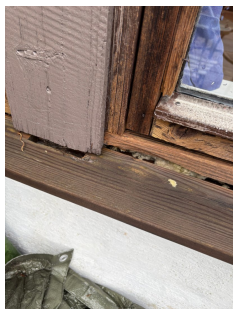
Malingflass rundt om.



Råte belistning.



Enklere montert, utett rundt.



Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 1981. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.
- balkongdører nede, tredører med isolerglass, eldre fra 87 tallet ser det ut til.
- balkongdør, hybel, tredør med isolerglass, fra 80+ tallet. Funksjon OK.
- inngangsdør hybel, tredør med isolerglass. Eldre.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører. Varierende slitasje og funksjon. Det gis en tg3 fordi det er råte og dårlig nedre del av vaskeromsdør. Den ene hybeldøren er også slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moderniseringer/vedlikehold påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Beleggningsstein gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svikt/sig i nedre dekke ved hybler. Terrassebord er eldre og fremstår glatt. Varierende alder og værslitasje, stedvis malingflass mm. Eldre takteking under terrasse oppe/over beboelsesrom nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vedlikehold nedre terrasse påregnes. Generell modernisering må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ned til hybel.

Vurdering av avvik:

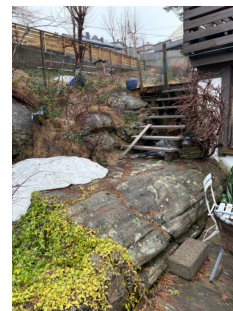
- Det er avvik:

Håndløper en side. på tretrapp ned til hybel på den ene siden, og ingen sider på den andre, oppleves glatt. Også en "trapp" ned forbi hybel, dårlig stand med delvis mur og delvis eldre jernbanesviller som er dårlig stand. Usikker om det kan kalles en trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper begge sider anbefales. Nedre trapp må vurderes.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis eldre og med noe bruksslitasje som riper mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Peis i hybel stue og vedovn kjellerstue. Også eldre vedovn med stålrørpipe i nedre hybel.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Utfra teglpipeens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Noe sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold. Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorsteinsvangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette.

Vedovn kjellerstue, noe enklere bygget opp med teglstein under bein for å nå høyde på røykhull.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold ved behov.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Hulltaking utført i kjellerstue, normalt.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Det bør vurderes hvordan rom møbleres. Rom under terreng er ofte utsatt for muggsopp/kondens mot yttervegger. Dette skyldes at man har kaldt terreng utvendig side og om man plasserer møbler mm inntil yttervegg så vil dette medføre at varme og luftskifte reduseres som kan medføre overnevnte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det er noe mindre fuktmerker på nedre del av gulv og lister i kjellerstue som tilsier risiko for at det kan finnes fukt/avvik i oppforet gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes. Ytterligere vurdering må gjennomføres.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

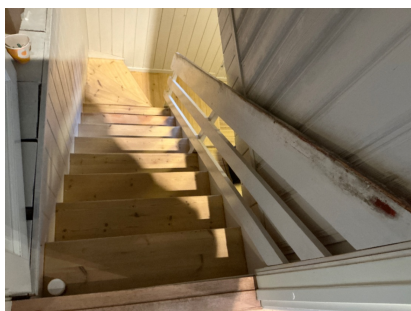
- Det er avvik:

Håndløper en side ned til kjeller og om slitasje håndløper. Til hems er det ingen håndløper, og noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksoppsyn. Håndløpere begge sider til kjeller og en side til hems anbefales.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Bruks og aldersslitasje varierende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og modernisering påregnes.

VÅTROM

HYBEL UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Dette anses dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her pga kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.



HYBEL UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- 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.

HYBEL UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre rift i belegg, risiko for utetthet, men bruk av dusjkabinett gir liten påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere en svesieskjøt eller fug for å gjøre tett.

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



HYBEL UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

HYBEL UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

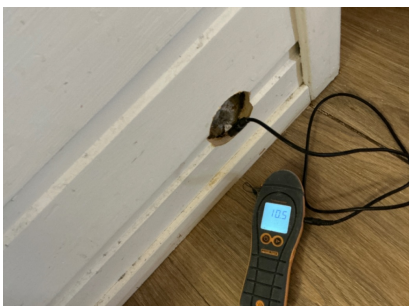
HYBEL UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJELLER HOVEDDEL > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad. Malt murgulv. Eldre sluk må byttes ved neste renovering.

Noe malte fliser vegger og noe trepanel/våtromsplater. Trepanel ikke fuktbestandig. Våtromsplater enklere lagt på deler av panel.

Malingglass, merker, misfarging mm. Sluk i dusjsone og tett sokkel inn ditt, slik at ved evt vannsøl utenfor dusj så vil ikke det vannet ledes enkelste vei til sluken.

Eldre dusjgarnityr, wc og nyere innredning. Innredning ok ellers modent for modernisering med rommet.

Luftventil, oppleves dårlig luft/ventilasjon.

Det er påvist fuktskade i vegg bak dusjsone mot vaskerom, ukjent spredning i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER HOVEDDEL > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført hulltaking fra vaskerom og inn mot dusj i naborommet med maks utslag og synlig råte treverk. Risiko for at dette kan ha spredd seg til andre konstruksjoner, dette må undersøkes nærmere når rommene totalrenoveres.

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Eldre belegg på gulv, ikke avsluttet/klemring rundt sluken. Noe rift i sveiseskøt som medfører risiko for utetthet sammen med sluken.

Trepanel vegger. Noe mur. Trepanel er ikke fuktbestandig.

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

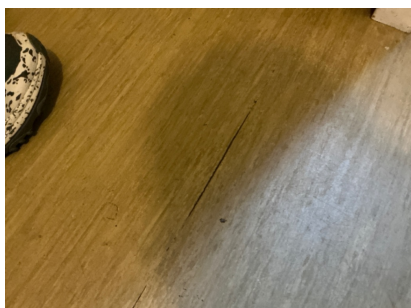
Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført hulltaking fra vaskerom og inn mot dusj i naborommet med maks utslag og synlig råte treverk. Risiko for at dette kan ha spredd seg til andre konstruksjoner, dette må undersøkes nærmere når rommene totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommene må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2000 ifølge eier.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder og der lett synlig.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at evt lekkasjevann og vannsøl ledes dit. Det er mindre feil fall i rommet, det ser ut til at det er et lite søkk midt på gulv ca. NorskStandard gir tg3 selv om det har fiungert med avviket. Dusjkabinett/badekar slik at vann ledes direkte i sluk ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk forsøkt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontrollert i redusert omfang pga tilgang, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning pga badekar. Membran er fra 2000 ifølge eier. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, badekar/dusjkabinett og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på utstyr, men funksjonelt. Boblefunksjon og dyser ikke testet, funksjon OK ifølge eier, denne type kabinett pleier erfaringsmessig å ha redusert kvalitet med årene. Noe redusert funksjon på innstilling av varmt/kaldt vann.

Det er ikke synlig drener-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drener-spalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sistenekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenerhull. Kabinett er modent for utskiftning.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HYBEL UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av noe nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje og fuktsvelling skjot benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper. Fungerer med avviket.



Fuktsvelling benkeplate.

HYBEL UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksoppsyn, lufting med vinduer eller dør i tillegg, evt bytte den ideelt sett.

KJELLER HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Furu gulv. Innredning av noe nyere årgang med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.



KJELLER HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parquetgulv. Innredning/skaprammer er eldre årgang men enkelte skuffer og alle frontene er byttet noe nyere tid ifølge eier. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert stekeovn, steketopp. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning, noe bruks og aldersslitasje finnes, men også gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og noe rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ovnwrvnet gekjder eldre kobber rør.

Nyere rør i rør, Fordelerstamme plassert i tak vaskerom. Disse ønskes plassert i fordelserskap med kontrollert drenering ned til sluk. Ved evt lekkasje spå vil vann kunne spre seg noe og gjøre mer skade.

Det er påvist skade i vegg vaskerom, som kan skyldes mindre lekkasje fra vann eller avløpsrør, må vurderes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

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

Ved modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er påvist skade i vegg vaskerom, som kan skyldes mindre lekkasje fra vann eller avløpsrør, må vurderes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

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

Ved modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

! TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2021 ifølge kvittering. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rengjøring av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere service med sjekk av gass mm.

Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre skrusikringer oppe og noe nyere automatsikringer hoveddel nede. Eldre skrusikringer i hybel nede. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eldre.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja El proffen.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder hoveddel plassert i vaskerom og fra 1981. Også en bereder i bod utleide del fra 2010. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Bereder på vaskerom er naturlig å bytte ved renovering av rom.



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Generell kommentar

Eldr sikringer/anlegg, ytterligere el sjekk må utføres. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eier har utført en ufagmessig forsøk forbedring av drenering med presenning under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Mut grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Diverse murer rundt om.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På øvre del av tomten er deler av gjerde nyere, umalt, og bør nok males. Det er her sprekker og tegn til sig/skjevhet, men lavere høyde sådan ikke allverdens fare. På muren ved utleie del så er det vesentlig skjevhet. Eier har pusset denne på nytt så ingen sprekker, men synlig skjevhet, og støttet opp med en enkel trebjelke. Sannsynlighet for videre skjevhet er påregnelig, og det bør påregnes tiltak her for å ikke risikere at den faller over.

Info fra eier vedr mur:

Vedlikehold av forstøtningsmur har jeg utført da jeg satte opp den nye muren. Jeg la inn kamstål i støpen, bøyde 90 grader. Laet spor i den andre muren for kamstålet. som går 1,5 meter inn i muren og støpte kamstålet inn i muren som vender mot naboen. Muren har ellers holdt siden lenge før vår tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold med forstøtningsmur må påregnes om utvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall på skråning inngangsside som medfører økt overvann mot bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen, eller om behov.

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Svalke med vannsamling.



Fall langs bolig ned mot aco renne, renne må holdes under oppsyn.



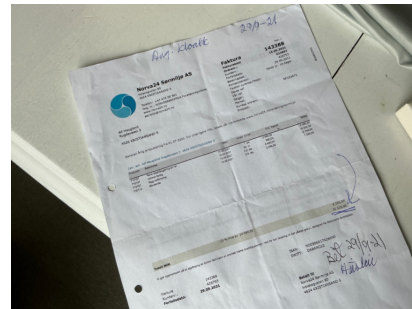
Fall på terreng mot bolig.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger. Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett.

Eier har opplyst at vann og avløpsrør er modernisert/byttet.



! TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen nedgravd oljetank ifølge eier.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler/er rekkverk/håndløper av utvendig trapp, anbefales begge sider pga fallfare.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

Vedlikehold påregnes.

Vedlegg: Takstrappport

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

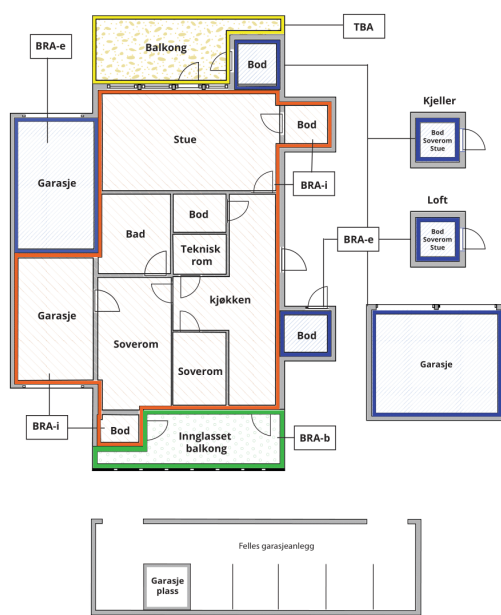
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hybel underetasje	68			68	
Kjeller hoveddel	74			74	
1 etasje	115	39		154	
SUM	257	39			
SUM BRA	296				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hybel underetasje	Soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken, vindfang, bod 2, bad/vaskerom		
Kjeller hoveddel	Trapperom, gang, bad, vaskerom, kjellerstue, stue/kjøkken		
1 etasje	Stue, kjøkken, bad, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, gang	Garasje	

Kommentar

Hems 8 kvm ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Mye vinkler og inndeling boenhet som kan medføre mindre avvik areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjellerstue hoveddel står som kjeller på tegning og er sådan ikke ment for varig opphold. Kjøkken den ene delen er ikke på tegning. Ikke godkjent som adskilte boenheter rlsik innredet idag. Det er utført planmessige endringer kontra tegninger. Det blir gjennomføres forsøke søknad for å godkjenne slik det er bygget idag.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har dokumentasjon på arbeid utført.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er ikke godkjent som to adskilte boenheter, det er dør mellom alt på tegning.

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)
Enebolig	249	47

Vedlegg: Takstrapport

Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Alf Gunnar Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	747		0	1076.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rugdeveien 3

Hjemmelshaver

Haugland Alf Gunnar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Rugdeveien 3 , 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 747
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

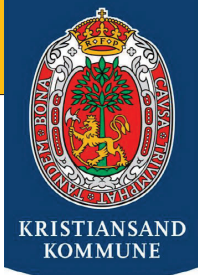
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Rugdeveien 3

Dato: 06.03.2026

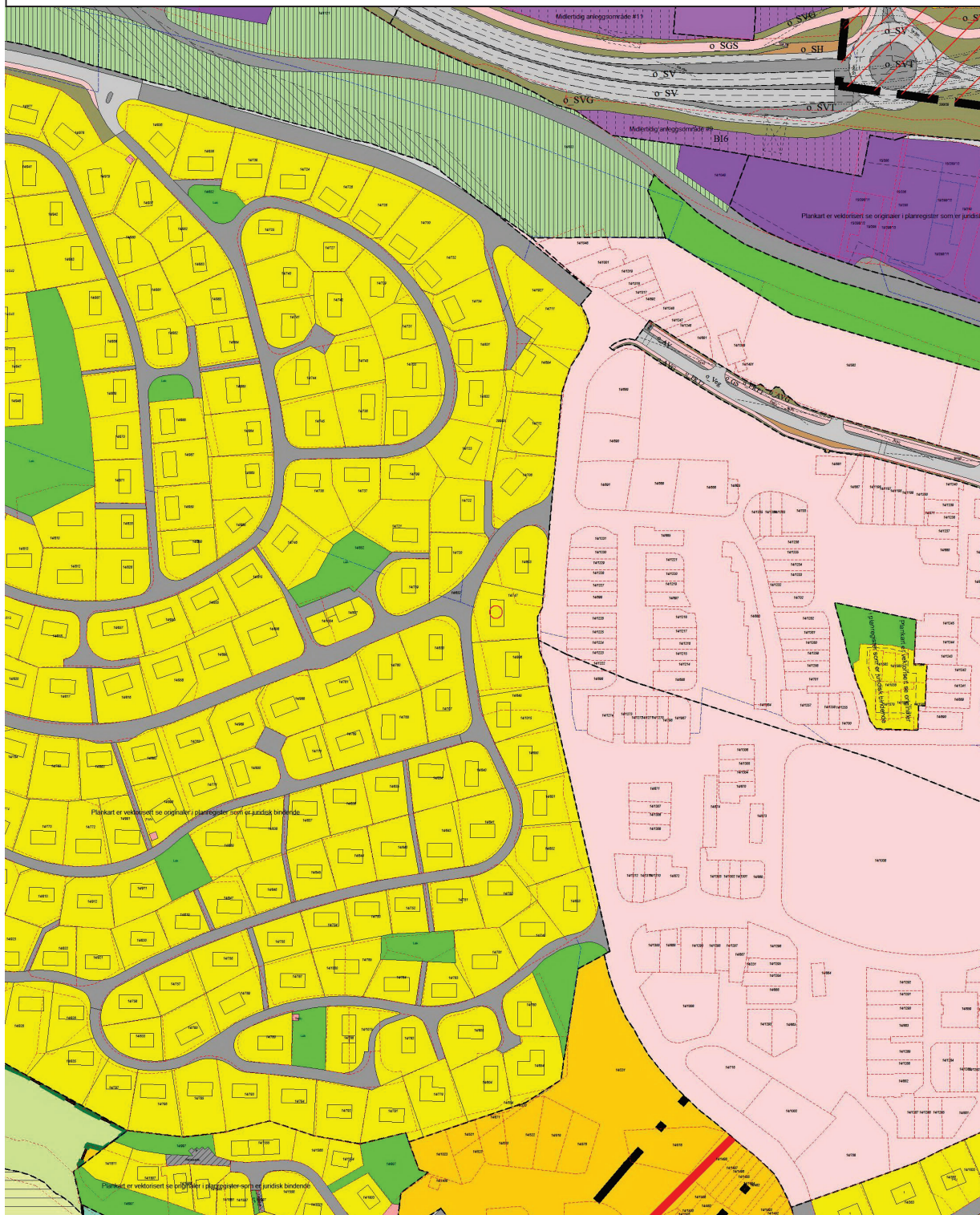
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 191

SLETTHEIA V

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Slettheia V i Kristiansand kommune.

Stadfestet 19. 10. 1968

§ 1.

Det regulerte omerådet er på planen vist med rød begrensningslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og tomtegrenser som angitt på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomteindeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

§ 2.

På veg A nr. 12 og 14, veg D nr. 15 og 17 og Slettheiveien 25-27 kan oppføres kjedehus i inntil 2 etasjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 3.

De øvrige tomter skal bebygges med våningshus i 1 etasje. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene tillate oppført halv underetasje, dersom terrengforholdene ligger til rette for det. Takvinkel skal ikke være over 25°. Garasje kan oppføres frittstående eller sammen med våningshuset.

§ 4.

Bygningsrådet skal påse at husene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme husgruppe.

§ 5.

Atkomstvegene til husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Innhegnings utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Bebyggelse for ervermessig virksomhet tillates ikke oppført i reguleringsområdet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 8.

Eter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse bestemmelser.

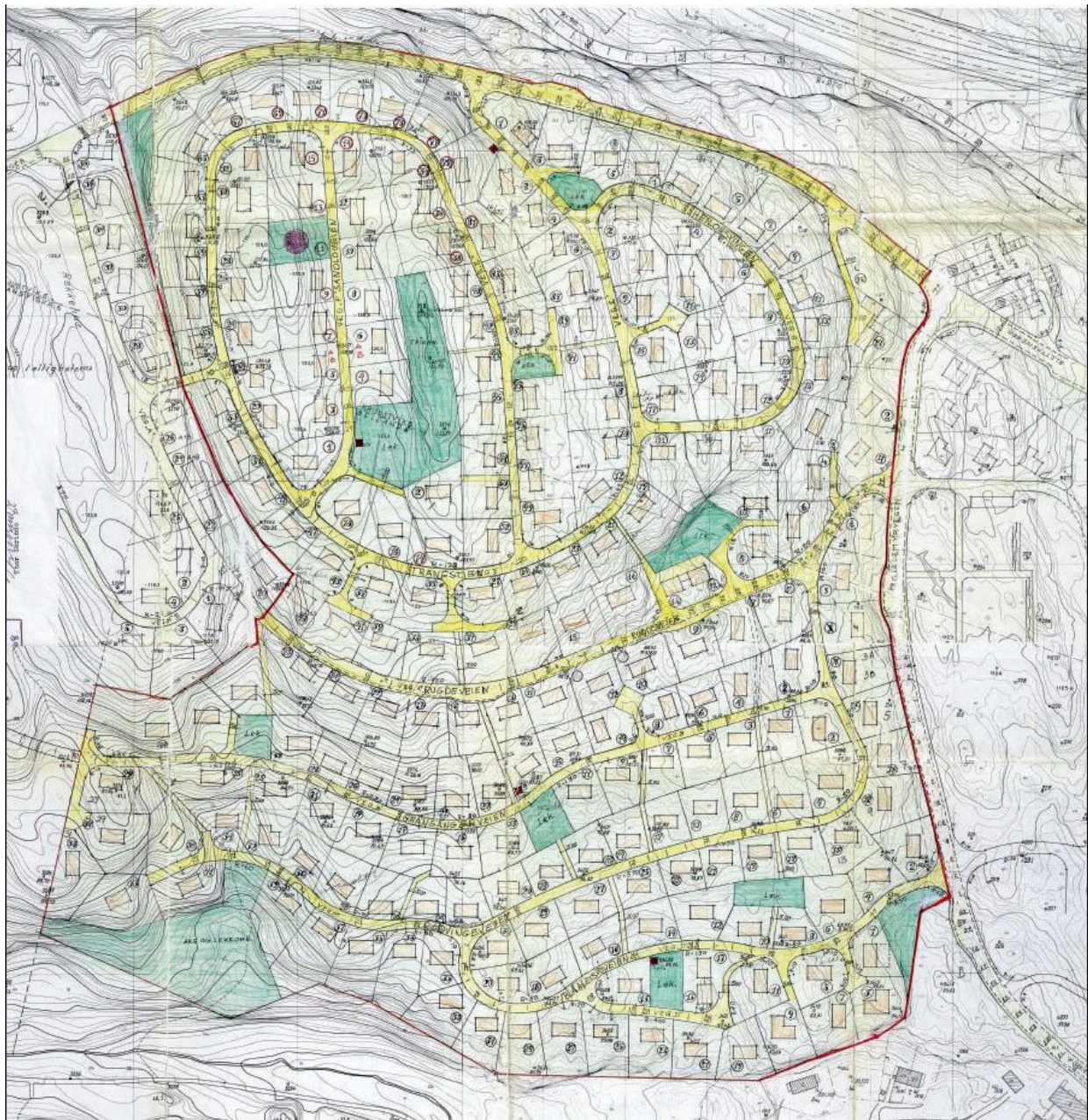
§ 9.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

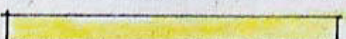
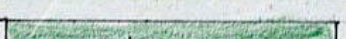
§ 10.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

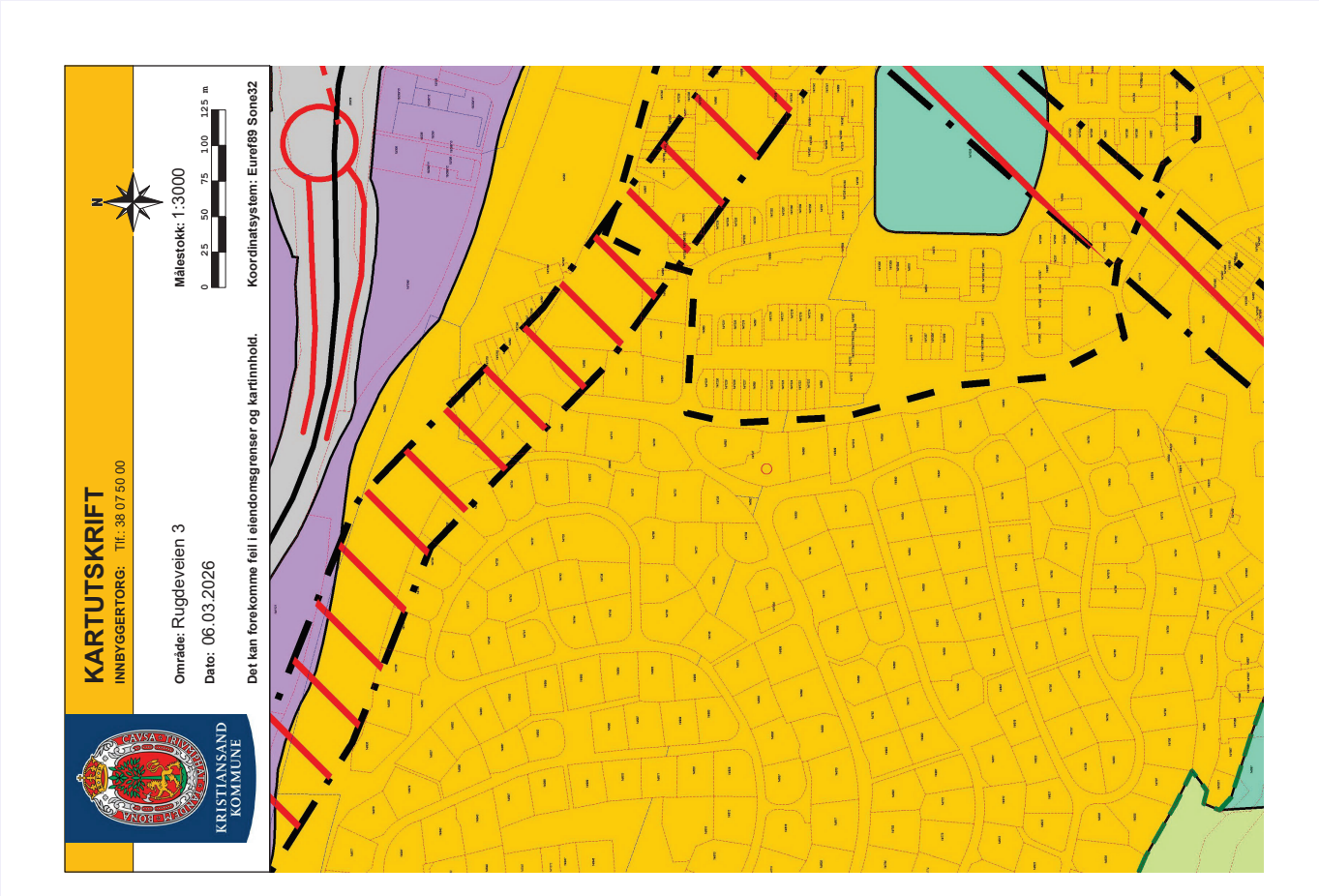
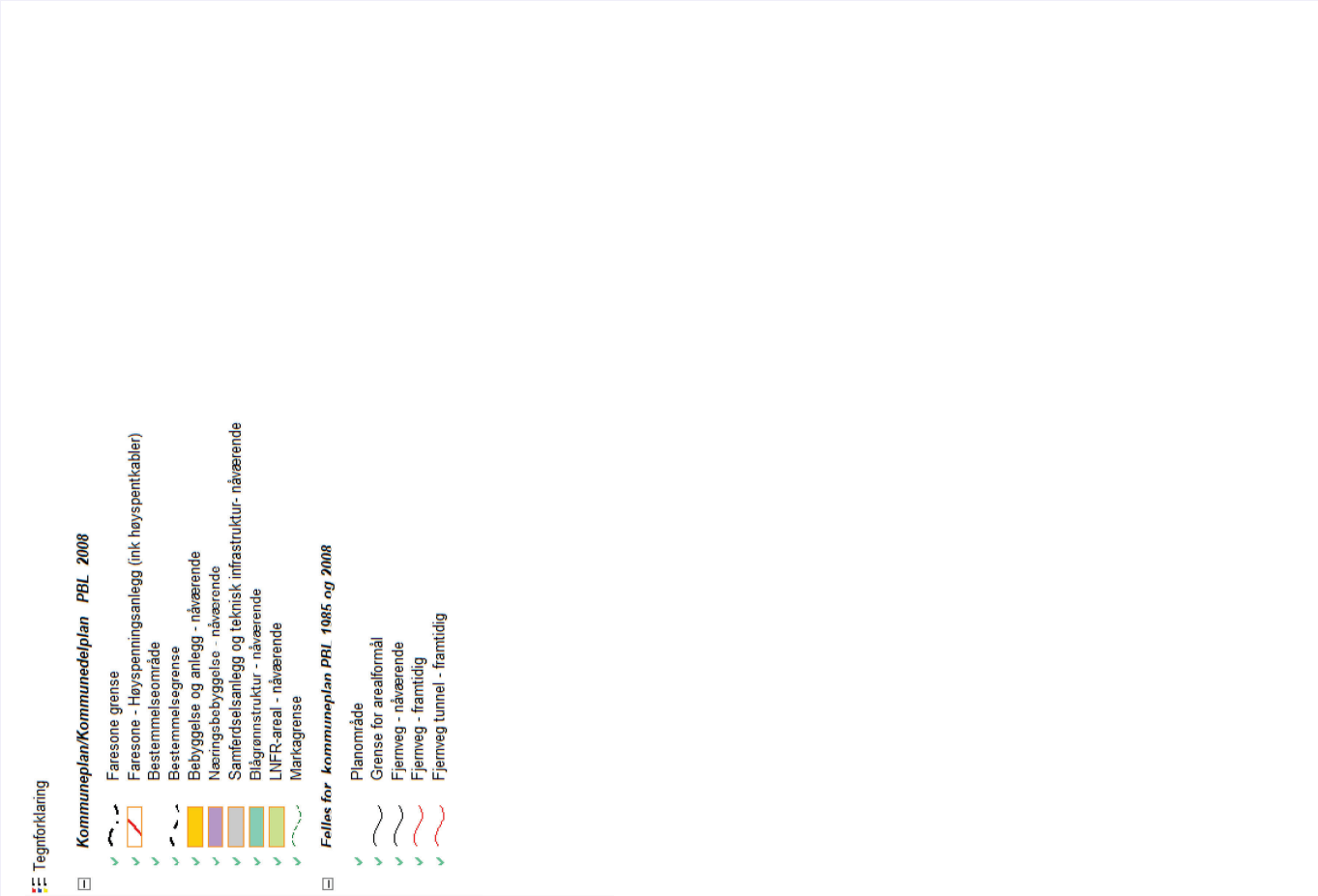
Vedlegg: Kommunalinformasjon



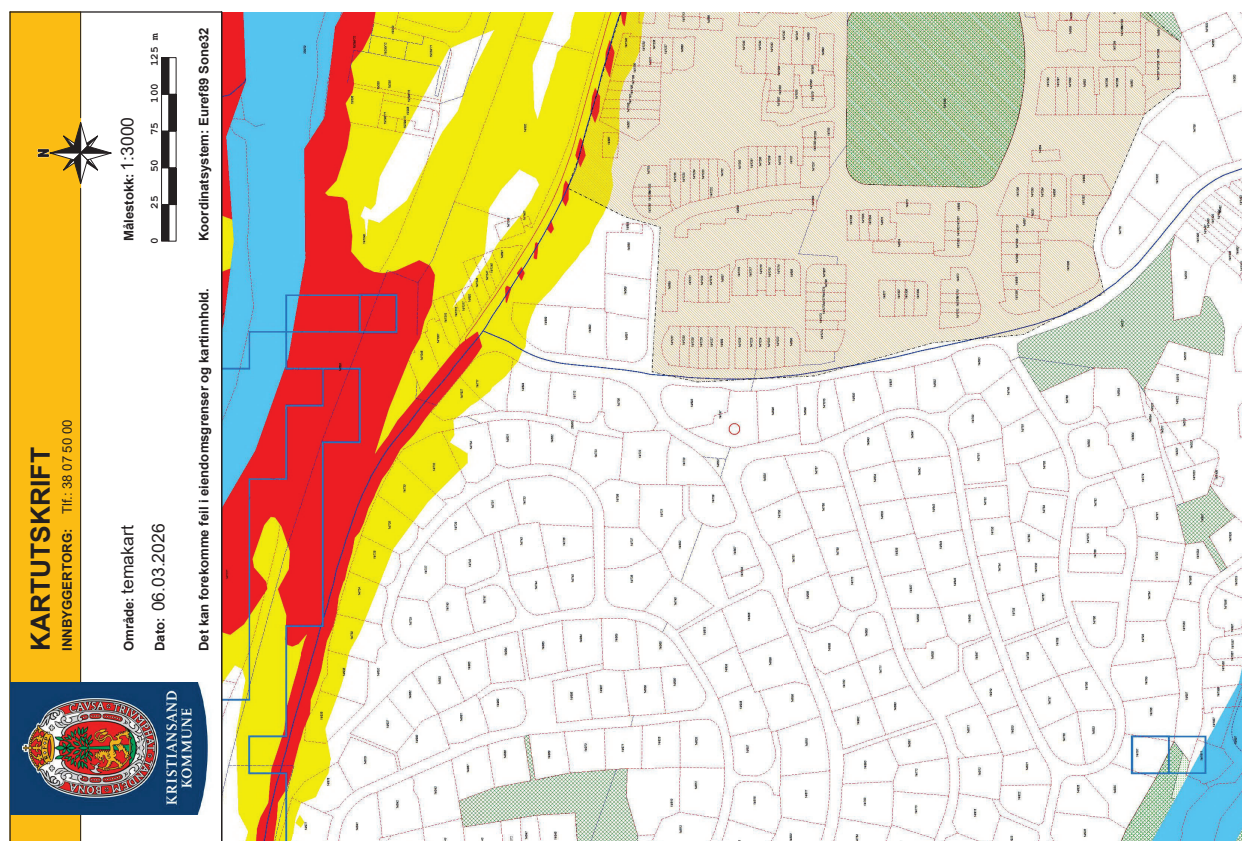
Vedlegg: Kommunalinformasjon

FARGEDIAGRAM.	
	BEGRENSH. LINJE
	BOLIGBEBYGGELSE
	MURBEBYGGELSE
	VEIER-TRAFIKKOMR. (<i>Offentlige</i>) ⁻²
	LEKEPL. FRIDOMR.
	GARASJER.
	TOMTER

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Kristiansand
kommune

Alf Gunnar Haugland
Rugdeveien 3
4626 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-26/00798-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.03.2026

Rugdeveien 3, 14/747, tilbygg - garasje - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 14 / 747
Tiltakshaver: Alf Gunnar Haugland

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 09.03.2026.

Søknaden er godkjent.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av garasje som tilbygg til boligen slik det er beskrevet i tillatelse av 21.10.2023 i historisk sak 2013010084.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ, og betalingssatser for kartgebyr.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Ferdigattest 6 år etter igangsetting	40122	5 500,-
Totalt å betale		5 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Alf Gunnar Haugland
Rugdeveien 3
4626 KRISTIANSAND S*

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på vedtaket, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Kontaktinfo

Henvendelser angående saken må rettes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Merk henvendelsen med saksnr. BYGG-26/00798 for rask og riktig føring av mottatt dokument.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Erik Koveland
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonskart og tegninger

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

Vedlegg: Kommunalinformasjon

11. juli 1968

313/68 - JT/tw

Bygningsteknisk konsulentfirma
Lien og Aas
Tollbogatzen 8
Kristiansand S.

Rugdeveien 3 (Sletteheia V vei A nr. 3) - enebolig m/garasje.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:
Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenslående krav. Garasjen må vries slik at den blir liggende parallelt med huset. Asfaltering godkjennes ikke her som takteking. Takstein eller rød eternit må nyttes. Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og gravning av grefter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kumner - anmeldes særskilt til ingeniervesenet før arbeidet påbegynnes. Da veien kun er sprengt og grovplanert og ledninger (vann, kloakk og overvann) ennå ikke er lagt tiltales bare grunnarbeidet satt igang. Det videre byggearbeid må utstå inntil xid veiene er opparbeidet og ledningene lagt fram til tomte. Huset får tilknytning til vann og kloakk i Gislemyrveien og avkloakkes til felles septiktank. Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann og kloakk er skiret, kfr. bygningelovens §§ 65 og 66. Røykpipe og murte ildsted må utføres forskriftsmessig. Røykpipe's vevrsnitt og anordning for feiling av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsted skal godkjennes av brannvesenet før pipen mures. Les stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat. Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser. Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse. Murte og stepte grunnmur skal armers i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt. Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsetteleskort for arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen i Kristiansand

72,
Johs. Timenes
bem.

Gjenbart: ingeniervesenet

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Superkonstruksjon

anmeldte bygningsarbeide på Rugdeveien 3 - enebolig
(uten garasje)

er utført i henhold til lov og forskrifter.
Grunnmur må pusses og takvann ledes ut fra huset.

Gjenpart: brannvesenet

T. Hansen

Kristiansand den 23. april 1969

[Signature]
Bygningssef

[Signature]
A. M. Olsen

REV. OLSEN INNGIK

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlægges: Superhus, type 201 MK + 9 tegn. nr. 1, 2, 3 og 4 samt situationsplan

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Fjell

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloak og vannilførsel:
Drenering unødvendig, kloakk- og vannledning
tilkobles kommunale ledninger i vei

Lovens § 74 nr. 2.

Frittliggende

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Frittstående takstol

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3.
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)

Rek. nabovarsel vedlagt

Lovens § 94 nr. 2. Arbejd som er betinget af tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeids-
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) tilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og afstand fra veg.

9 m fra veg, se situasjonsplan

4) Gienboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Skjema for søknad om byggetillatelse

utarbeidet av

Norsk Kommunalteknisk Forening
(Eftertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

MOTTATT
22 MAR 1968
K. D. DAND
BYENING5ADM.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal uferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftens kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være dateret og underteqnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Kristiansand/S

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.:

Vei A, nr. 3 Slettheia

Bygningens art: 1)

Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, samlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: 1)

Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedrepara-

Den kalkulerter verdi
av byggearbeidet: 2)

Ca. kr. 80.000.-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. I det oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca. 1140 m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg 90 m²

Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾..... 90 m²

1) Strek under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kieller regnes kun med i den udstrekning det innrædes til beboelses- og arbeidsrom.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forskr. kap. 44.	Eiesjehøyder, rommenes golvflete og lysareal: Se tegn. nr. 1 og 2
Lovens § 76.	Tilleggsrom:
Lovens § 75.	Priveter - <u>WC.</u> 1 stk.
Lovens § 103.	Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Kristiansand den 15.2. 1968

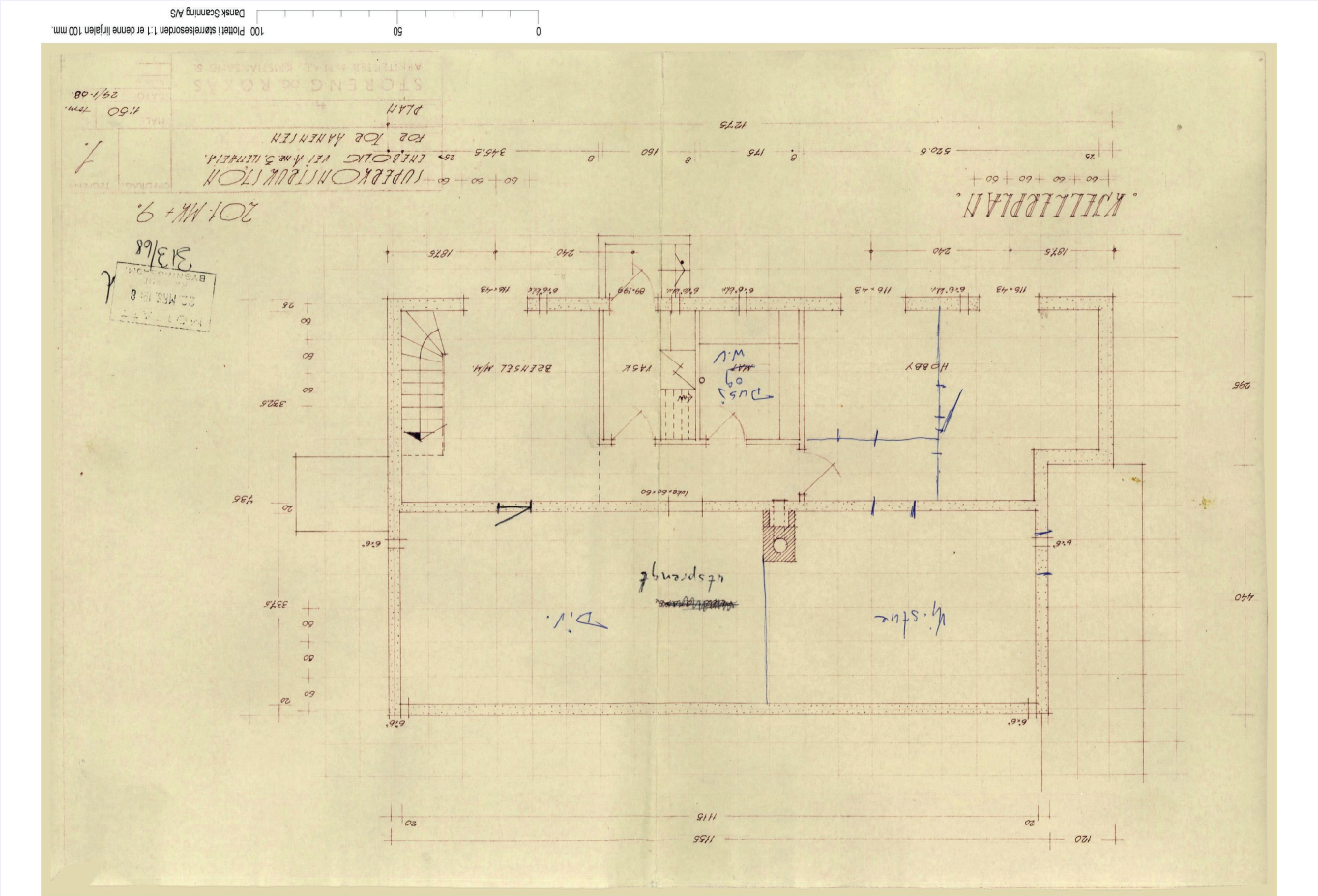
LIEN og AAS anmelder **Tor Aanensen** byggherre

Adresse: **Tollbodgt. 8** Adresse: **Kjempeveien 5**
Kristiansand/S **Kristiansand/S**

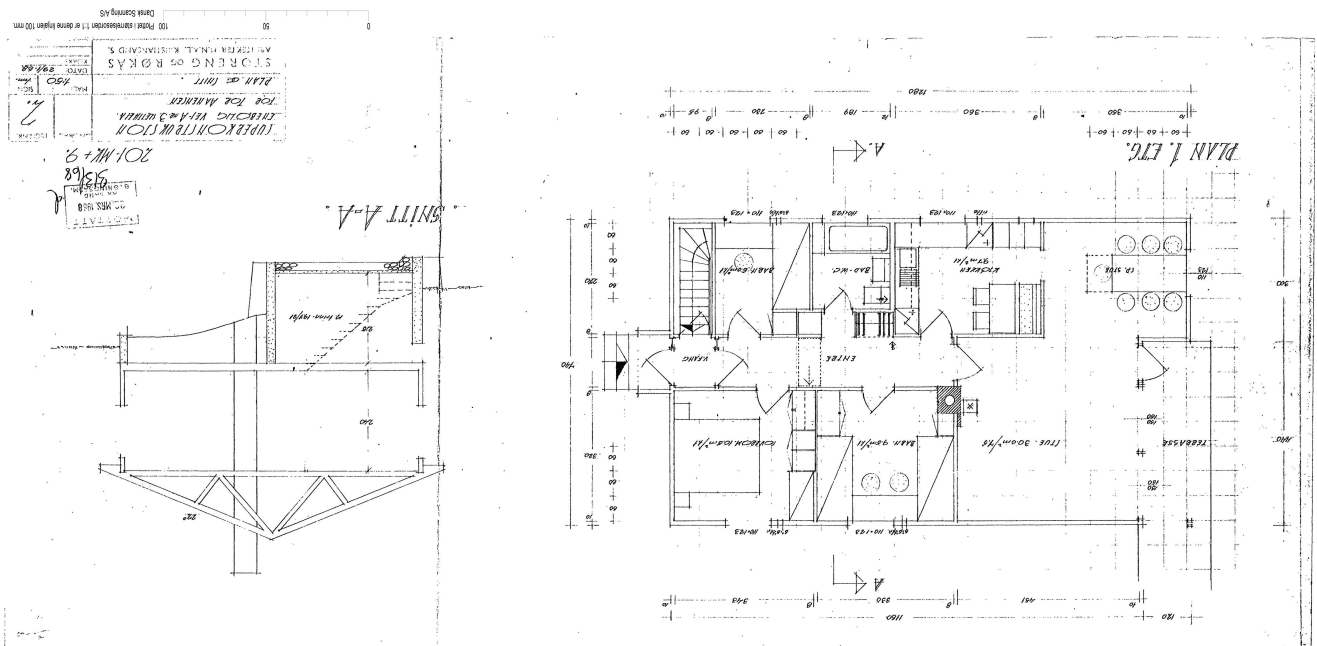
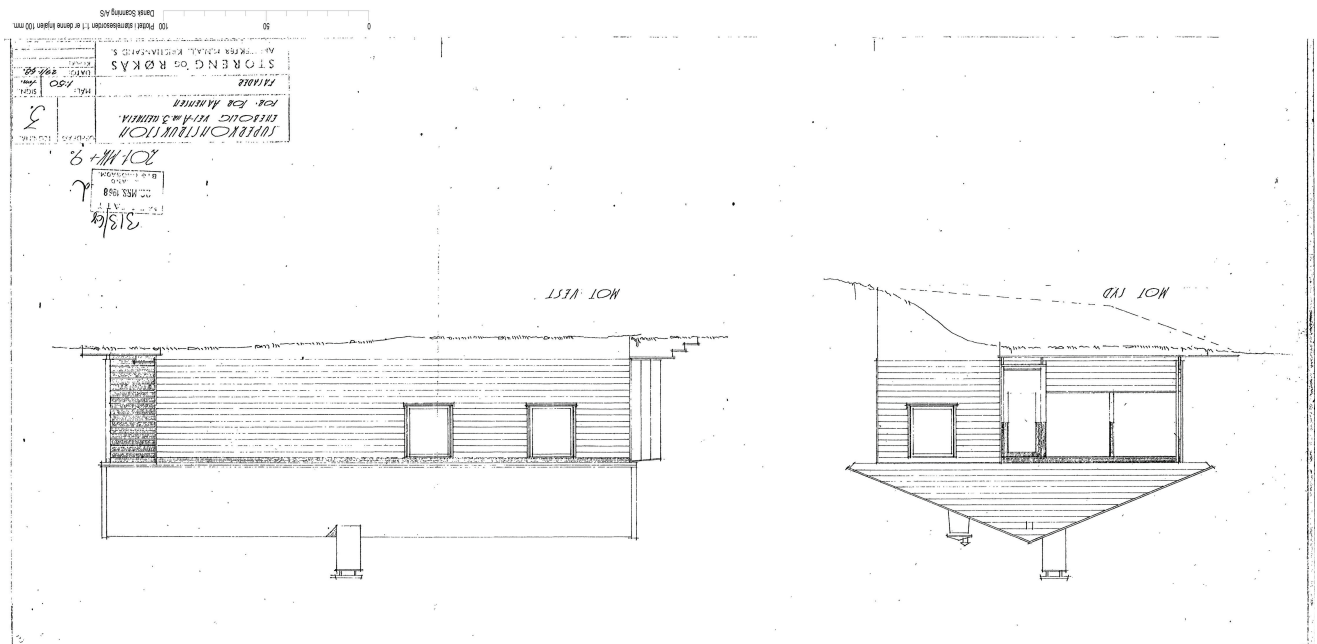
Sverre Simonsen
ansvarslavende

Forskr. kap. 53 § 3.	Franspring m.v.: Ingen
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: Ingen
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Min. avstand fra nabogrense 7 m
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: Utvendige kjellervegger slemmes og smøres med Goudron under terreng
Forskr. kap. 9 - 19.	Vegger: 7/8" Weatherboard, forhudningspapp, 2" x 4" stendere med 10 cm mineralull, diffusjonstett papp og 13 mm sponplater
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og takteking: Frittstående takstol c/c 60 med 16 mm sponplater og tekkes med 1 lag D og et lag asfaltshingel
Forskr. kap. 25.	Eisjefskillere: 2" x 8" c/c 60 med faspanel i himling, 10 cm mineralull og 1" gulvbord, mot loft 15 cm mineralull
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: 10 cm mineralull
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: Bredde 83 cm, h/b = 19.7/21
Forskr. kap. 27 - 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: Leca-pipe, el. varme. Bad, kjøkken, gang og vaske-rom ventileres til felles lyre på taket.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tor Egil Aanensen
Rugdeveien 3
4620 VÅGSBYGD

1057/77
SP/ch

17. august 1977

RUGDEVEIEN 3 - GARASJE

Deres byggemelding av 8. juli 1977 godkjennes på følgende vilkår:
Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen.
Garasjen må plasseres min. 5 meter fra indre fortauskant.
Avkjørselen må ikke gjøres brattere enn 1:6, og den første meter fra veikant skal være horisontal.
Det må anordnes snuplass på egen grunn.
Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugnings- åpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² golvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.
Bærende konstruksjoner, vegger, tak og himling som er av brennbare materialer, må kles med tennvernende kledning minst A 10, og hvis avstand til huset blir mindre enn 4 meter.
Gebyr kr. 110.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 06228.
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriftens kap. 38.
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne til- latsen er gitt, faller tillatsen bort, kfr. Bygnings- lovens § 96.

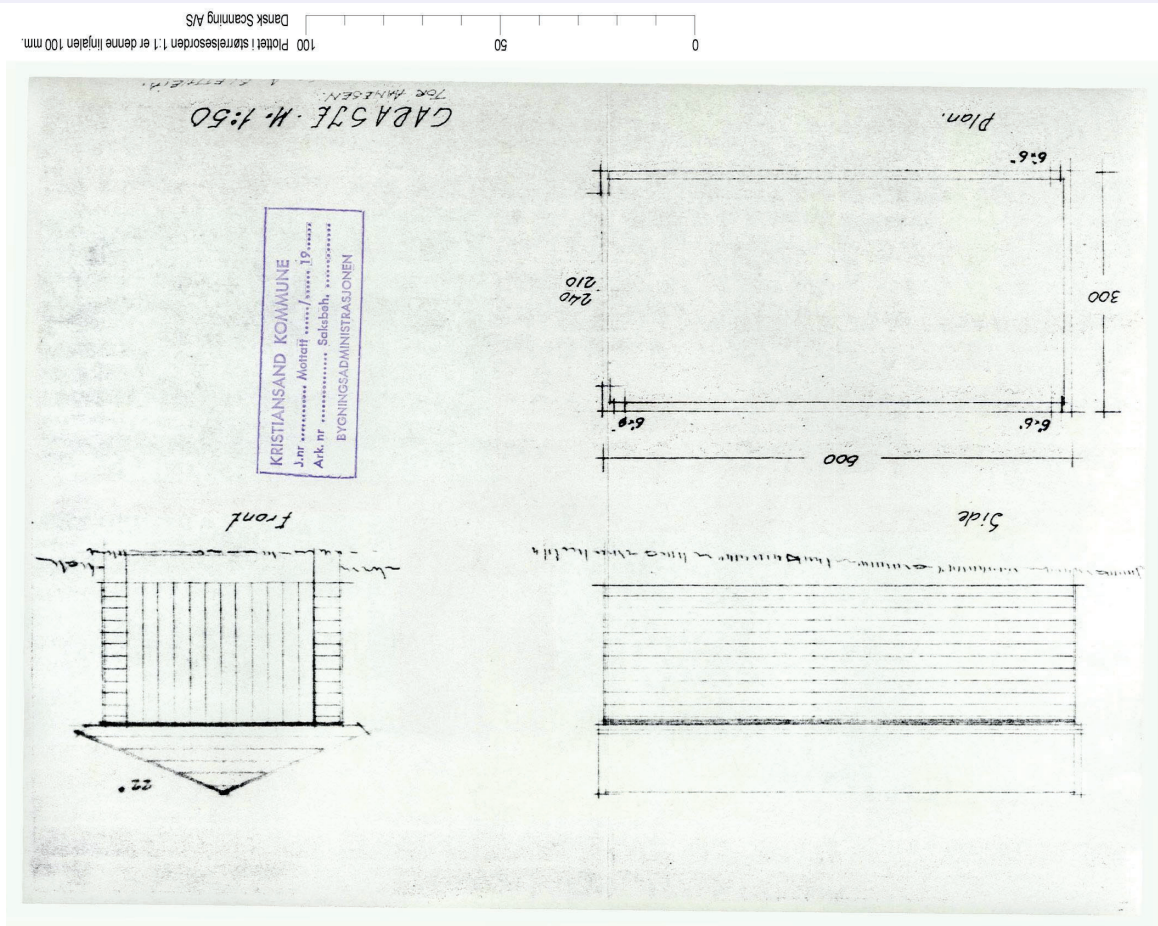
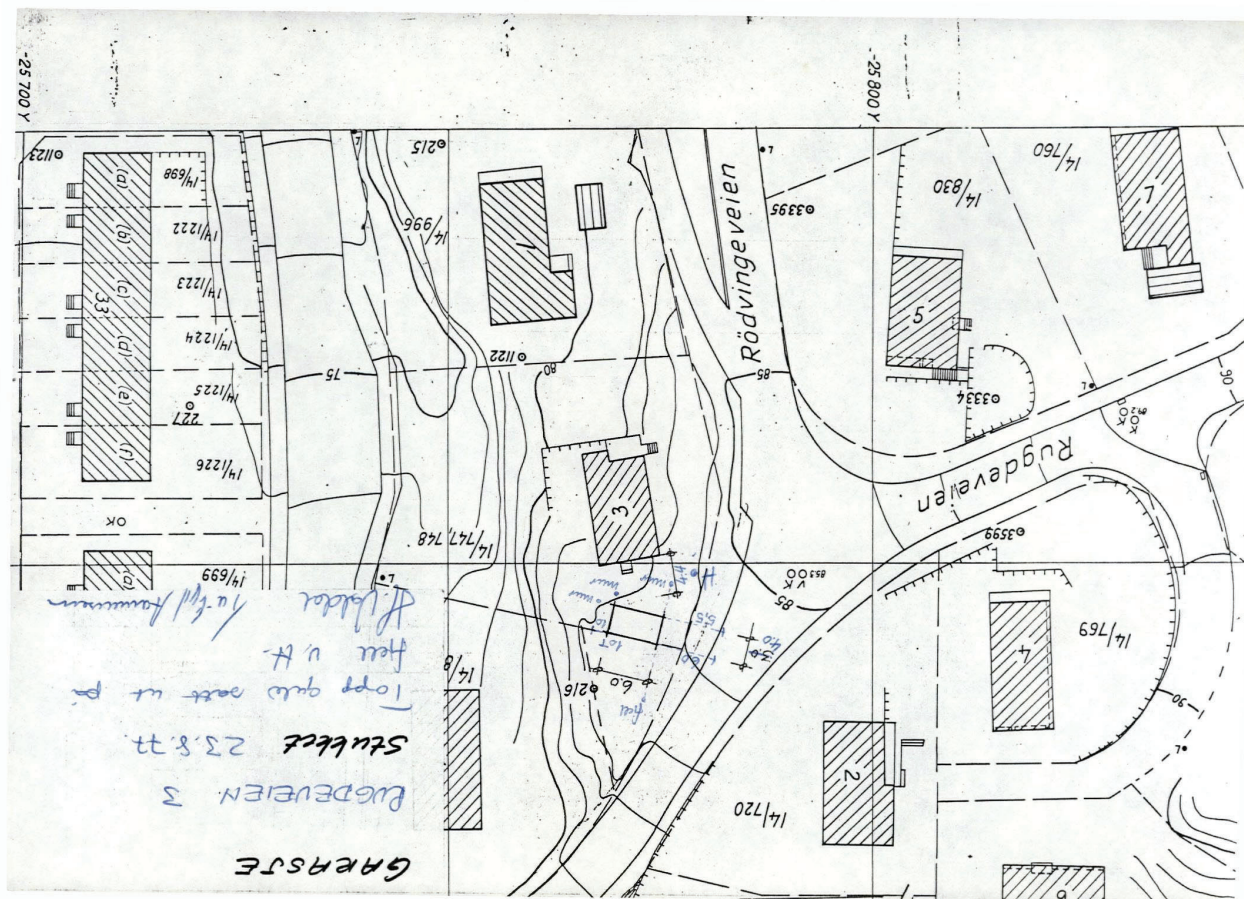
Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

S. Pedersen

105

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rugdeveien		3			
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningstilsynets vedtak		
nøybygg	tilbygg	12.1.81	dato	14.4.81	sak 382/81
Byggerens navn	Adresse	Telefon			
Jan R. Hansen	Rugdeveien 3				
Anmelderens navn	Adresse	Telefon			
Sørplan A/S	Skippergt. 97				
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon			
Rolf Hillesund	Kuholmsveien 88 B				

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med villårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Søknad mottatt 15. januar 1981.

Kristiansand S., den **11. mars 1982**


 Bygningstilsynet

Alf M. Olseth
Alf M. Olseth

Sendes:

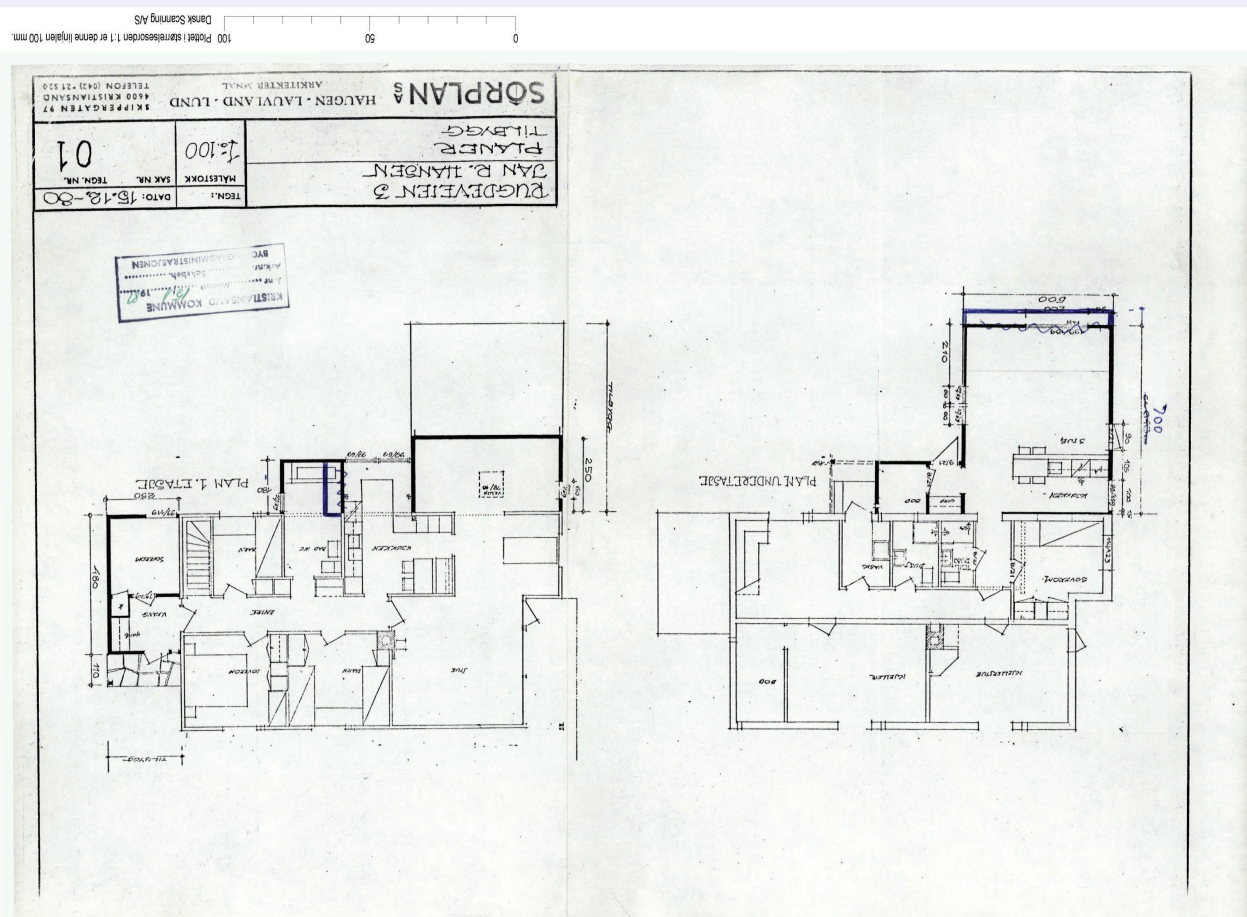
- ☒ Byggeren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeskyttemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 3-81
K-blankett 51.09

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



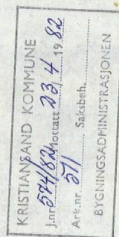
KRISTIANSD KOMMUNE
Malatt
Skog
Bjergne

SITUASJONSPLAN
RUGDEVEIEN 3
JAN R. HANSEN
DATO: 8 JANUAR 1981
MALESTOKK 1:100
TEGN. NR. 0
SAK NR.
TEGN. NR.

SKIPPORGATEN 97
4800 KRISTIANSD
TELEFON (042) 21 520



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kristiansand Kommune
Bygningssjefen
Markensgt. 47
4600 Kr.sand S

Kr.sand 21.4.82

SØKNAD OM UTBYGGING AV RUGDEVEIEN 3 I VÅGSBYGD

I kjølvannet på den større utbyggingen som vi søkte om ifjor (12.1.81), og som vi i forrige måned fikk ferdigattest på, ønsker vi å gjøre en mindre utbygging i underetasjens sør-vestre hjørne (under terrassen). Se vedlagte tegninger (kopier av SØR-PLAN's tegninger fra ifjor, med de nødvendige endringene inntegnet), samt nylig tatt fargefoto av huset fra sør.

Vi diskuterte planene med Alf-Martin Olsen under ferdigbefaringen i forrige måned, og ifølge ham var det bare naboen mot sør, Britt Jahnson (Røvingsveien 1), som ble berørt av utbyggingen. Vedlagt er aksept fra henne. Det vil her bli ca 8 meter avstand til naboeiendommen.

Vi vil stå for arbeidet selv, med unntak av noen mindre elektriker- og rørleggerarbeider. Avløps- og vannlifer-selsør i golvet ble ordnet med under byggingen i høst.

Vi håper på raskt svar, siden vi kan tenke oss å gjøre arbeidet i sommer.

Med hilsen

Jan Reinhard Hansen
Jan Reinhard Hansen

Rugdeveien 3
4620 Vågsbygd

Vedlegg

Jan Reinhard Hansen
Rugdeveien 3
4620 VÅGSBYGD

574/82 AMO/rh 3. mai 1982

RUGDEVEIEN 3 - UTBYGGING UNDER VERANDA

Det vises til Deres søknad av 21. april 1982.

Bygningssjefen har ikke noe å innvende mot at arbeidet utføres som søkt om.

Rommet må isoleres på vanlig måte.

De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

Gebyr kr. 225.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 76.72/

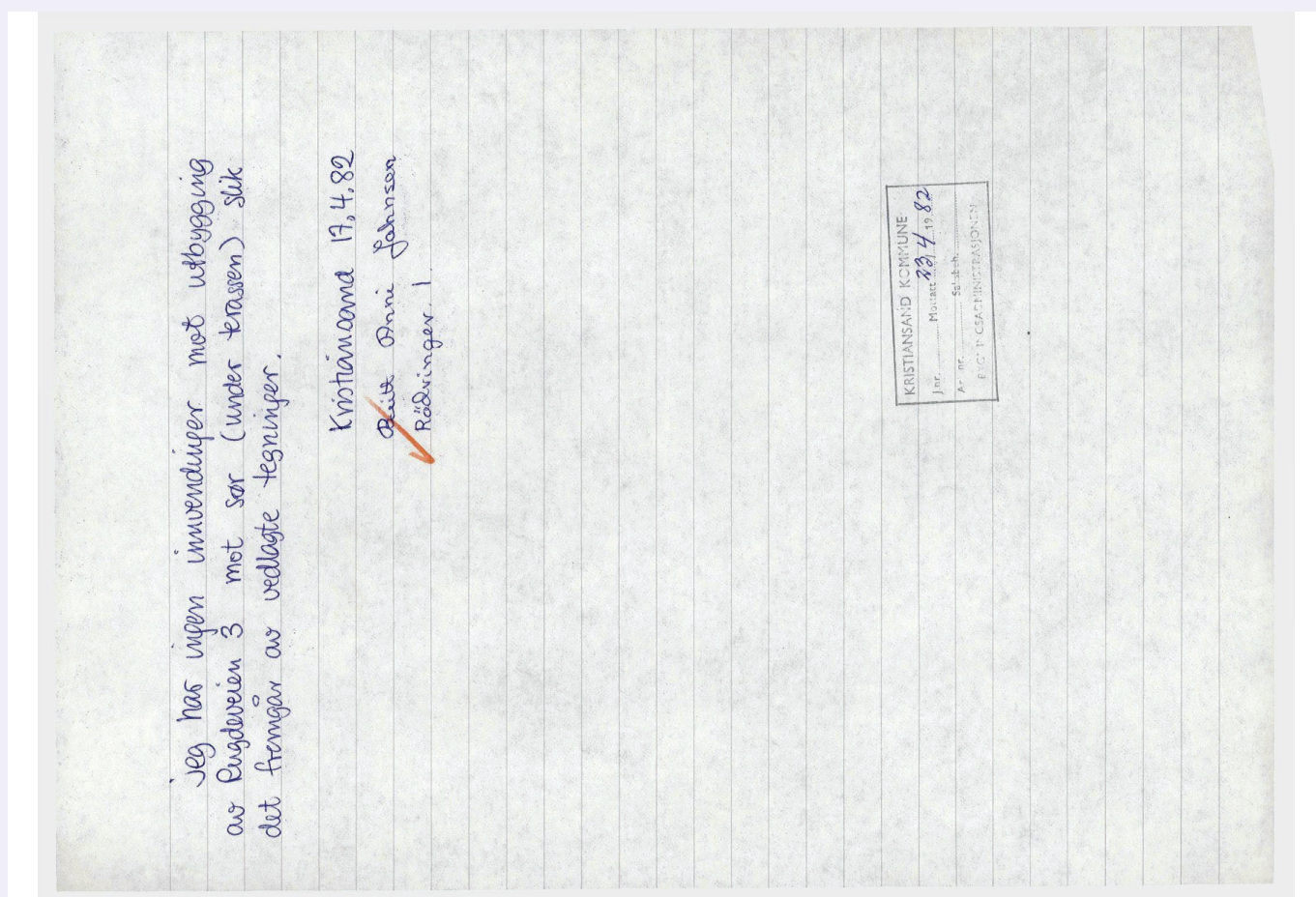
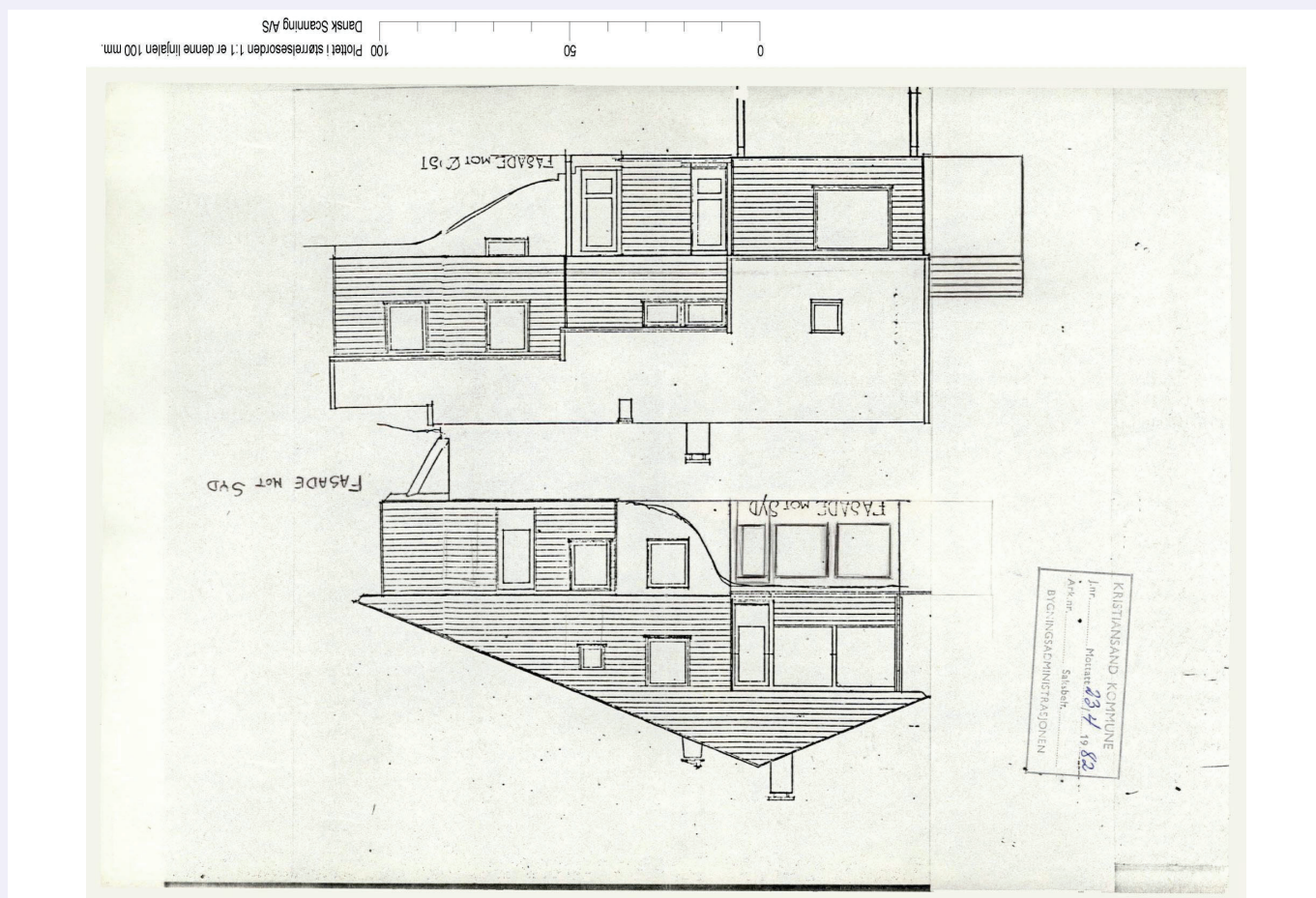
Bygningssjefen skal varsles når arbeidet er ferdig.

A. Ersdal

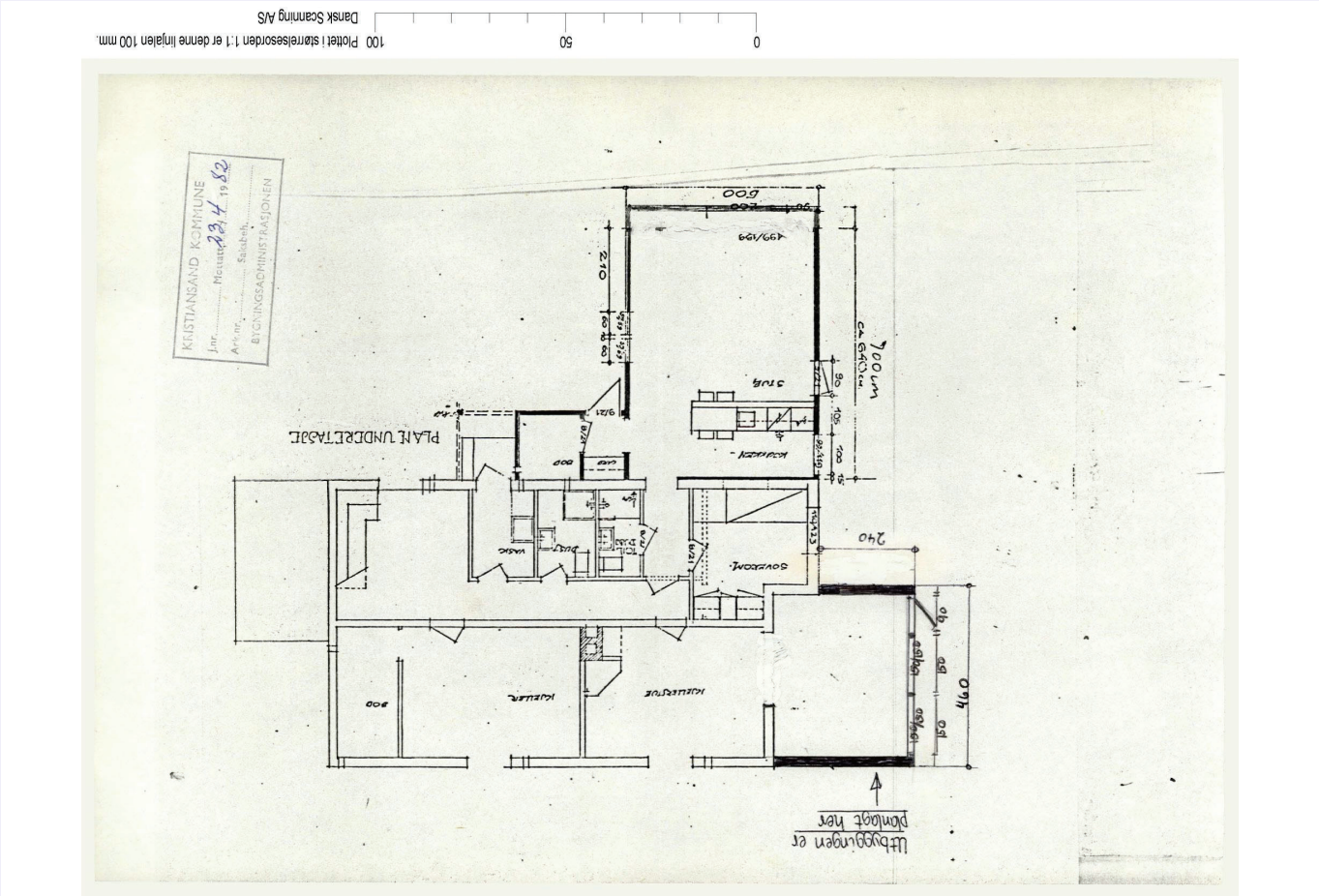
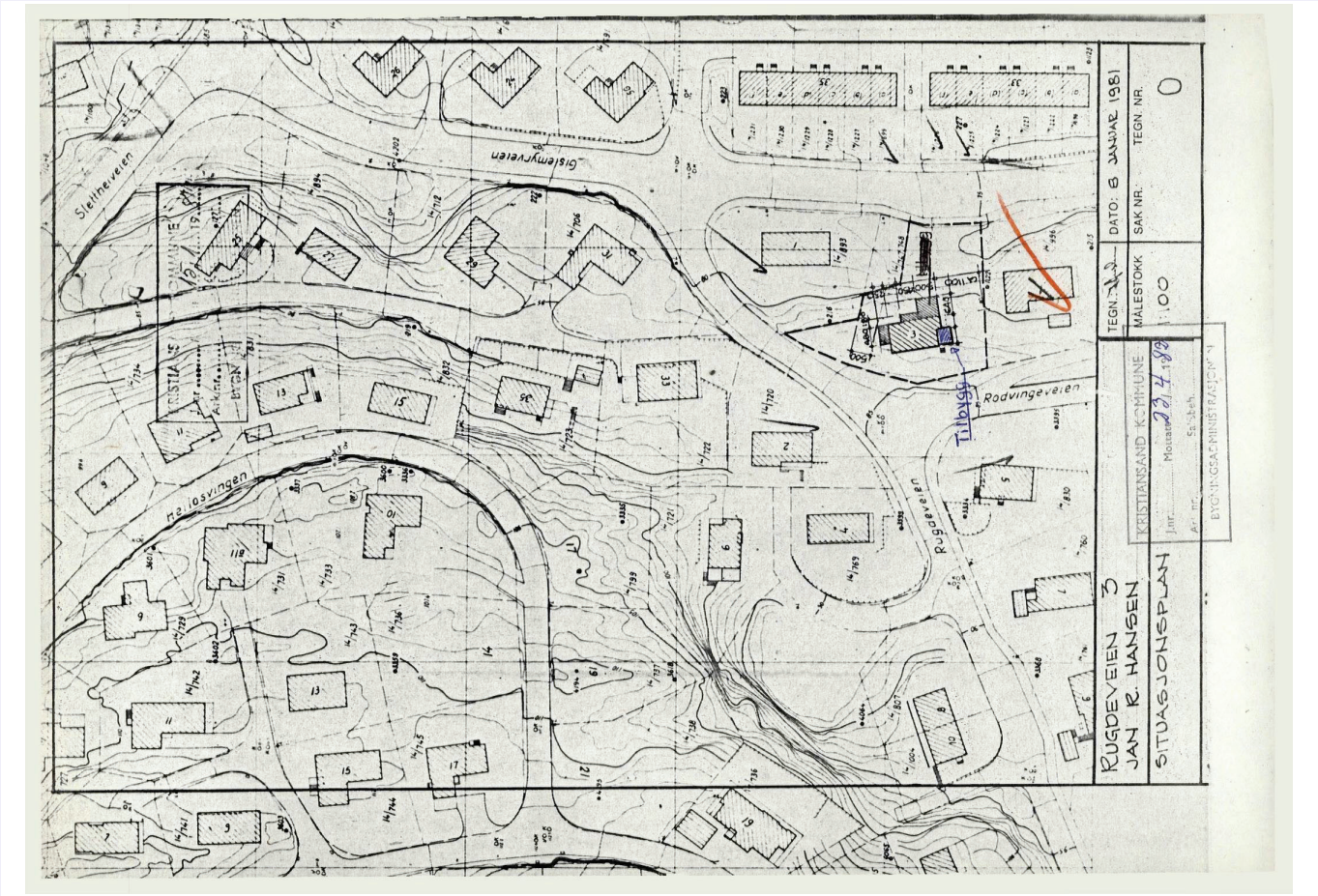
Alf M. Olsen
Alf M. Olsen

Vedlegg

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



00520015766 KOP1

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN BYGGESAK

Alf Haugland
Rugdeveien 3
4626 KRISTIANSAND

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200204066-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen
Dato: 16.05.2002

VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a:

Byggeplass:	RUGDEVEIEN 3	Etendom:	14/747
Tiltakshaver:	Alf Haugland	Adresse:	Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Søker:	Alf Haugland	Adresse:	Rugdeveien 3, 4626 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 14.05.2002.
Meldingen gjelder et tilbygg i underetasje. Tilbygget skal inneholde en utvidelse av hybelleiligheten med ett nytt soverom og utvidelse av et eksisterende soverom. BRA økes med 16 m². Tilbygget skal utføres med flatt tak med mulighet for senere utnyttelse som veranda for hovedleiligheten i 1. etasje.

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Det må påsees spesielt at taket blir utført forskriftsmessig og vannrett.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i meldingen.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr. 1 005,- må imbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen
Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.



Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
Servicebuikken
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

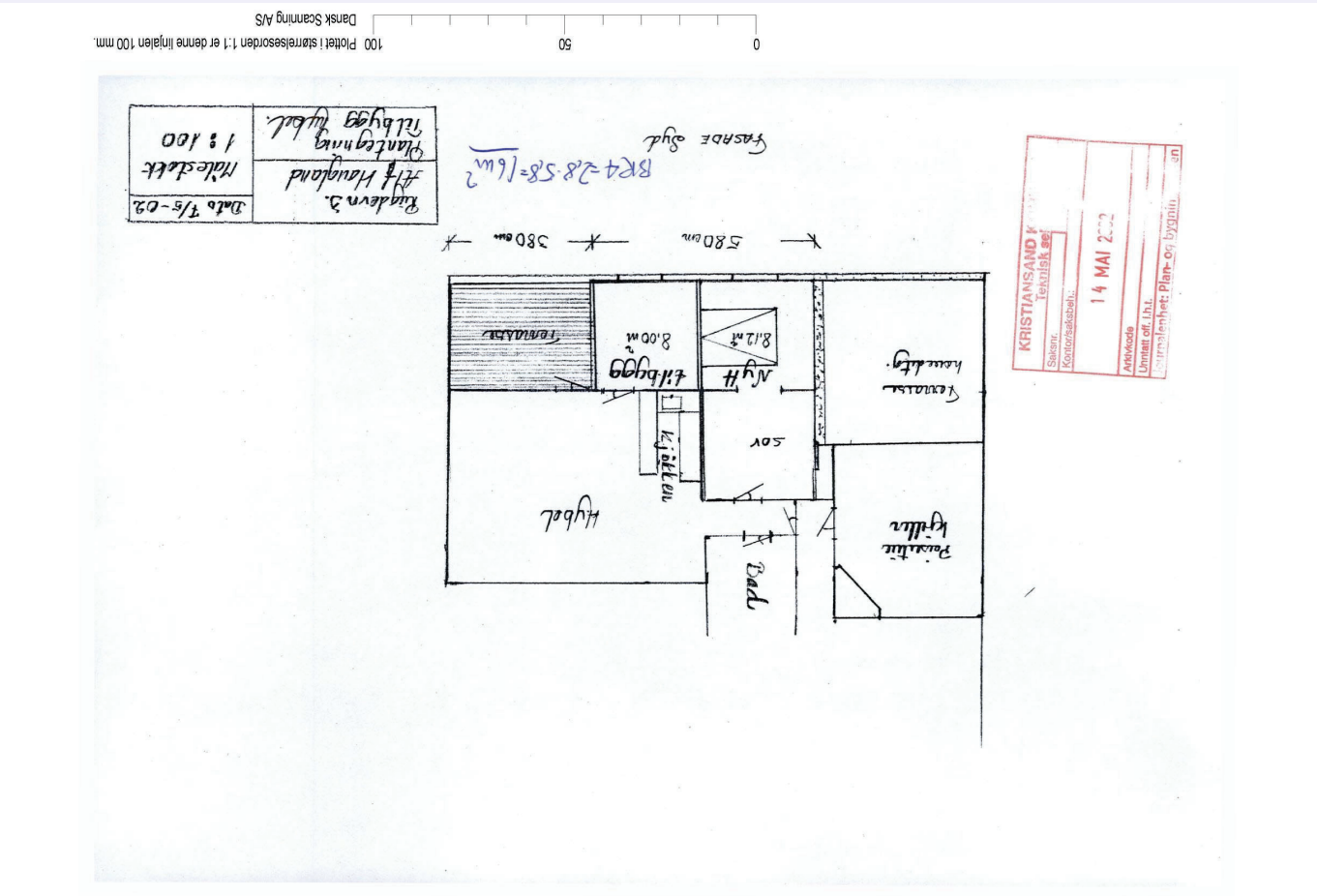
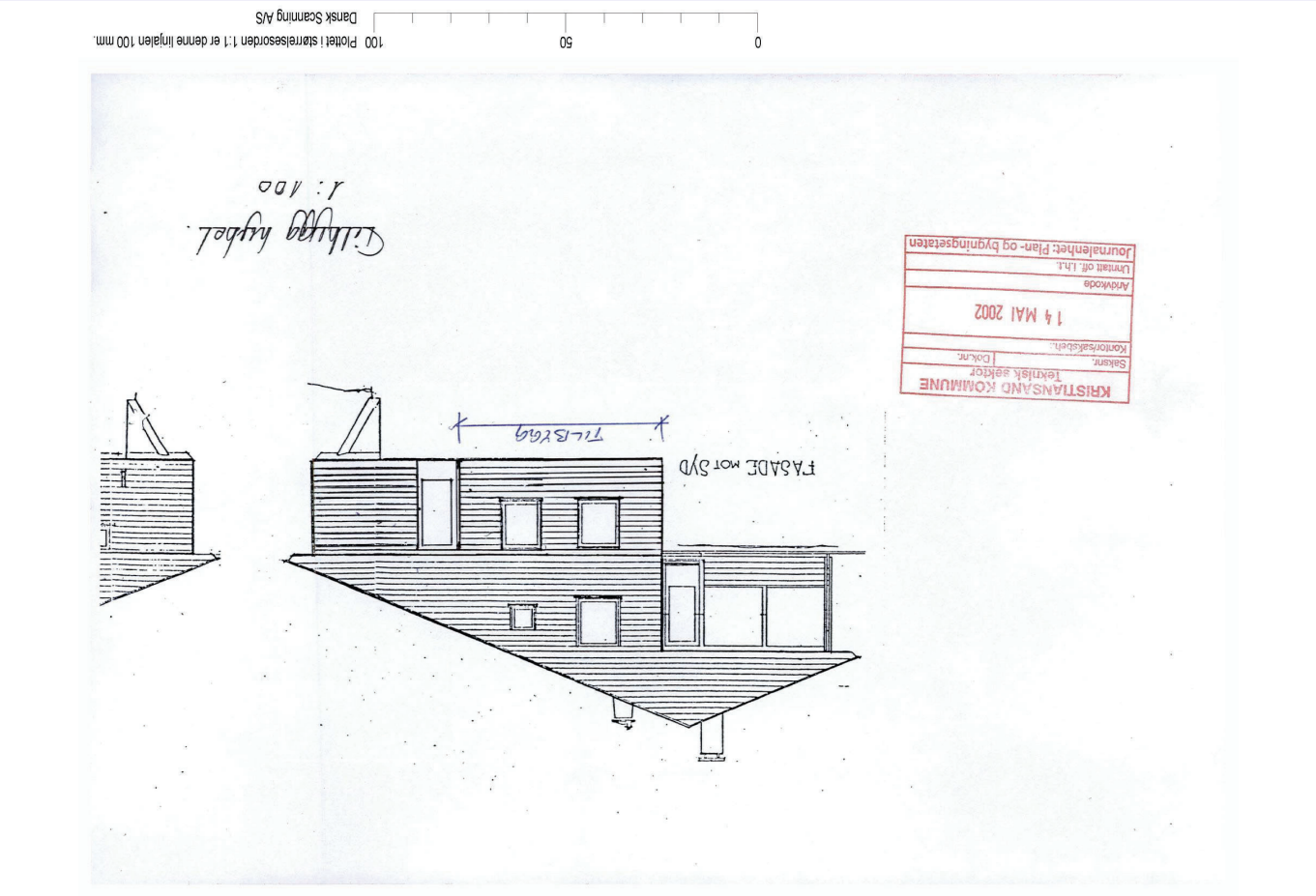
Telefon: 38 07 55 30
Telefax: 38 07 55 44

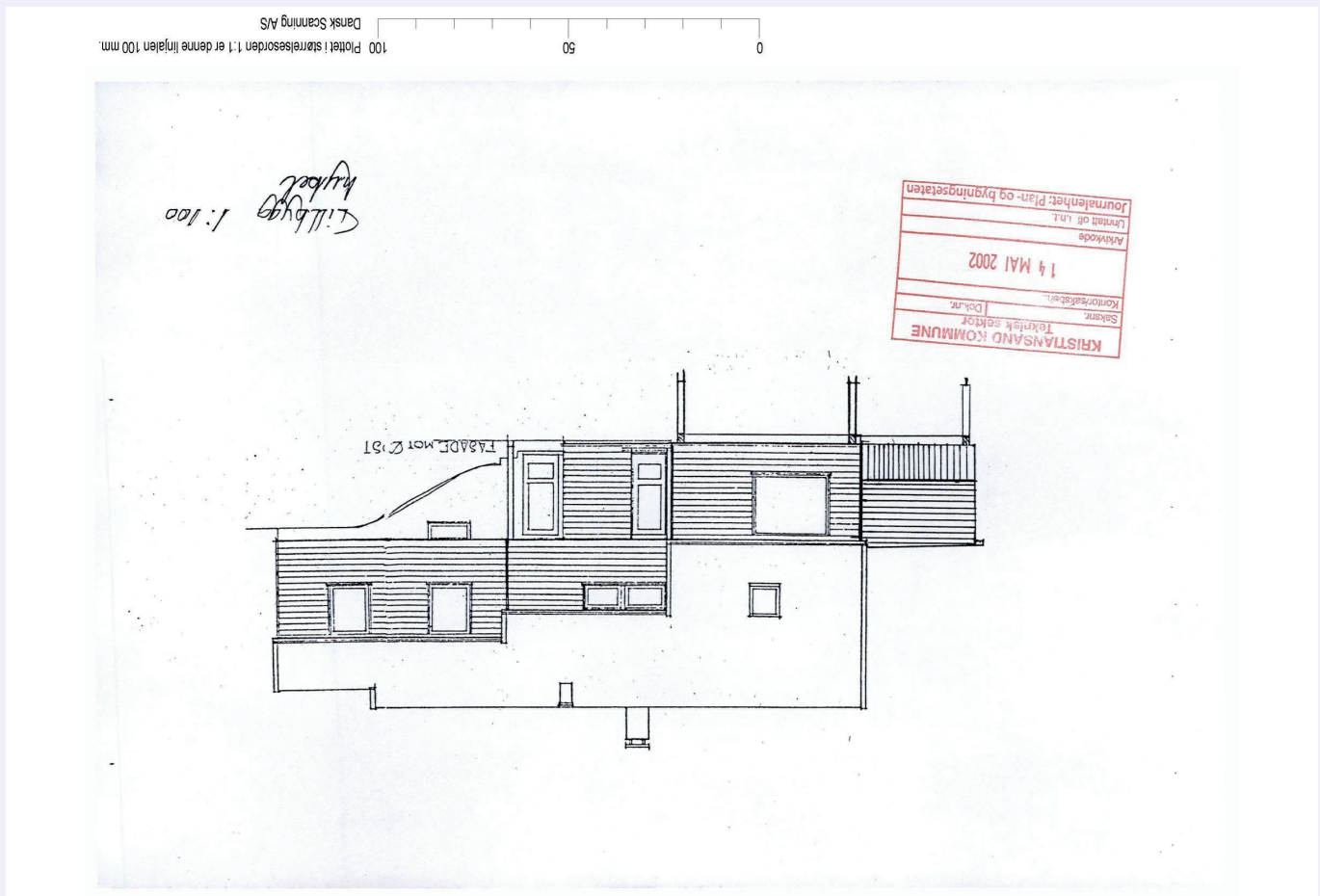
Org.nr.: NO 963298746 MVA

Arealdisponering (forts.)										
Minske areal fra den planlagte bygning til:										
Avstand	<table border="1"> <tr> <td>Nabogrense</td> <td>Vegnråde</td> <td>Anden bygning</td> </tr> <tr> <td>Går det besynder katalinjalabel i over eller i nærheten av tomta?</td> <td>☐ Ja ☐ Nei</td> <td>☐ Ja ☐ Nei</td> </tr> <tr> <td>Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?</td> <td>☐ Ja ☐ Nei</td> <td>☐ Ja ☐ Nei</td> </tr> </table>	Nabogrense	Vegnråde	Anden bygning	Går det besynder katalinjalabel i over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
Nabogrense	Vegnråde	Anden bygning								
Går det besynder katalinjalabel i over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei								
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei								
Desom det går slik katalinjalabel i over eller i nærheten av tomta, må tilskuddet det her meldes om være avklart med berørte myndighetsrettsligshavere										
Tilbygning til veg og ledningsnett										
Adkomst vegveien på §§ 65, 67	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for allmennlig ferdsel: ☐ Riksveg/ fylkesveg Er avkjøringsstillelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringsstillelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved trykkes erklæring? ☐ Ja ☐ Nei									
Vann- forsyning på §§ 65, 67	Tilbygning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannnett ☐ Privat vannnett ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Desom vannførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved trykkes erklæring? Tilbygning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skul det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippsstillelse? ☐ Ja ☐ Nei									
Avløp på §§ 65, 67	Desom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved trykkes erklæring? Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpsystem ☐ Torrørg									
Overvann										
Kommunale opplysninger (Fylles ut av kommunen)										
Senterpunkt for tilfellet	Koordinatsystem (viss oppgitt på situasjonskart): Senterpunkt angitt ved X-koordinat: Y-koordinat:									
Koder	Navngivningsperiode eller Bygningensperiode									
Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg Gruppe Nr. fra - til Ikke relevant									
Dispensasjonsskrøder	Gjort på et nabovarsel – NBR nr. 5155 B C D E I J									
Kart, situasjonsplan										
Regulerings- og tegninger										
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter										
Andre vedlegg										
Erklæring og underskrift										
Tilskudshaver forplikter seg til å la gjennomføre tilfellet iht. plan- og bygningssloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)										
Navn	Tilstedeværelse (signatur) Møtestede: 18.08.2024 Adresse: 18.08.2024									
E-post	E-post: 18.08.2024									
Dato	Dato: 18.08.2024									
Erklæring og underskrift: 18.08.2024										

Melding om tiltak		etter plan- og bygningssloven (pb) §§ 81, 85, 86 a, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)		Bygningst.: (Nær ut av kommunen) Kommunens saknr.
Til kommune: (Melding med vedlegg) Nær ut og levers i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)				
Meldingen gjelder		Om: 14 Ligning 3	Fødselsnr. 447	Saksnummer [Blank]
Eiendoms/ byggested	Adresse Rindalen 3		Postnr. 4466	Poststed Hortenland
Tiltaks art SAK § 2	☐ Driftbygning / landbruksanlegg (jf. pkt § 81, jf. SAK § 20 nr. 1) ☒ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pkt § 85, jf. SAK § 23) ☐ Mindre byggarbeid på boligleiemann (jf. pkt § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)			
Spesifiser kort tilskots art		Eldbygg		
Førhåndskonferanse				
Pkt § 93 a	Førhånds-konferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei		Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E -	
Estetik				
Pkt § 74, 2. ledd SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelse.			
Arsaksdispensering				
Planstatus	☐ Anvald av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Spesifiser nærmere		Salt kryss for eksisterende plan Tiltatt grad av utfylling	
Oppmålt tott	☐ Ja ☐ Nei		Reguleringstomt / areal del av kommuneplasseringsplan/bebyggelsesplan - bestriv Bebyggelsesregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebodt areal (% BYA) ☐ Tiltatt brutsareal (TBRA m²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Areal Tomtareal	
Bebyggelsen – størrelse og grad av utfylling	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Sum	
	Brutsareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m²	
	Bruftsareal (NS 3940)		m²	
Vis beregning av grad av utfylling		Ekstra bebyggelse Ny bebyggelse m² m² m² m² 247 18 265		
Vurdering av grad av utfylling		Beregningsgrad av utfylling som følge av tiltaket [Blank] % Saltskr.: [Blank] Kontrollskjema: [Blank]		
Utskrift off. lgt.		14 MAI 2002 Arkivkode Journalisert i: RUS- og byggeseksjonen		

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Rugdeveien 3 - 14/748 - garasje - tillatelse

Byggeplass:	Rugdeveien 3	Elendom:	14/748
Tiltakshaver:	Gro Tellefsen Haugland	Adresse:	Rugdeveien 3, 4626 Kristiansand
Tiltakstype:	Garasje, uthus, anneks til bolig	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 10.10.2013 med uttalefrist for naboer 17.10.2013.

Søknaden omfatter riving av gammel brannskadd garasje, og bygging av ny i forlengelsen av huset i retning mot nord. Utvidet BRA for nybygg i forhold til dagens garasje er oppgitt til 19 m².

Reguleringsplan nr 191 for Slettheia V, stadfestet 19.10.1968 med formål boligbygging gjelder for eiendommen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før garasjen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. 201310084. Det å ta søknadspåklagte tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtreddelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Gebyr kr. 8.100,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 8.600,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tiltalelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tiltalelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Dahl

Saksbehandler

Vedlegg Skjema. Søknad om ferdigattest.

Postadresse

Kristiansand kommune

Servicebutikken

Postboks 417 Lund

4604 KRISTIANSDAND S

E-postadresse

Tollbodgata 22

Kristiansand

Vår saksbehandler

Erling Dahl

Telefon

Webadresse

http://www.kristiansand.kommune.no

Foretaksregisteret

NO96326746



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunar- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak tatt av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

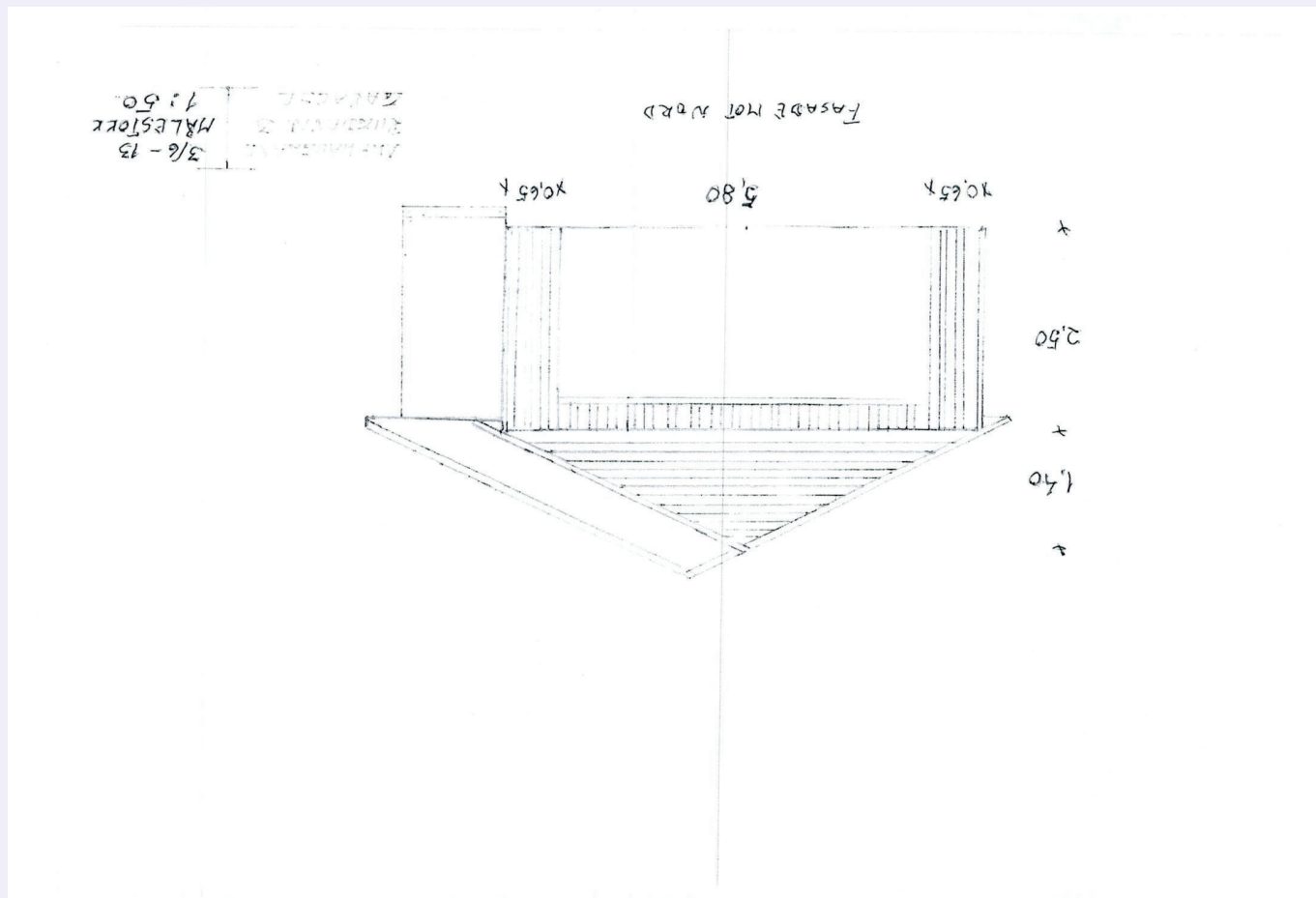
- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage,
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

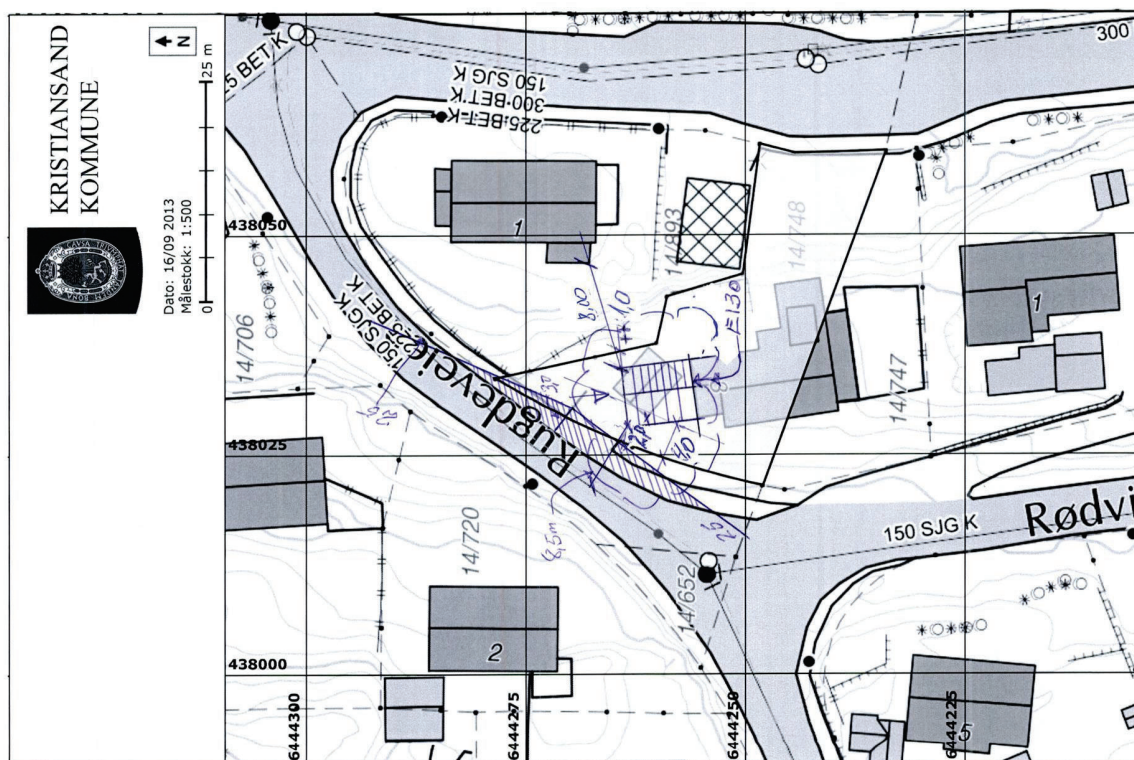
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Side 1 av 1

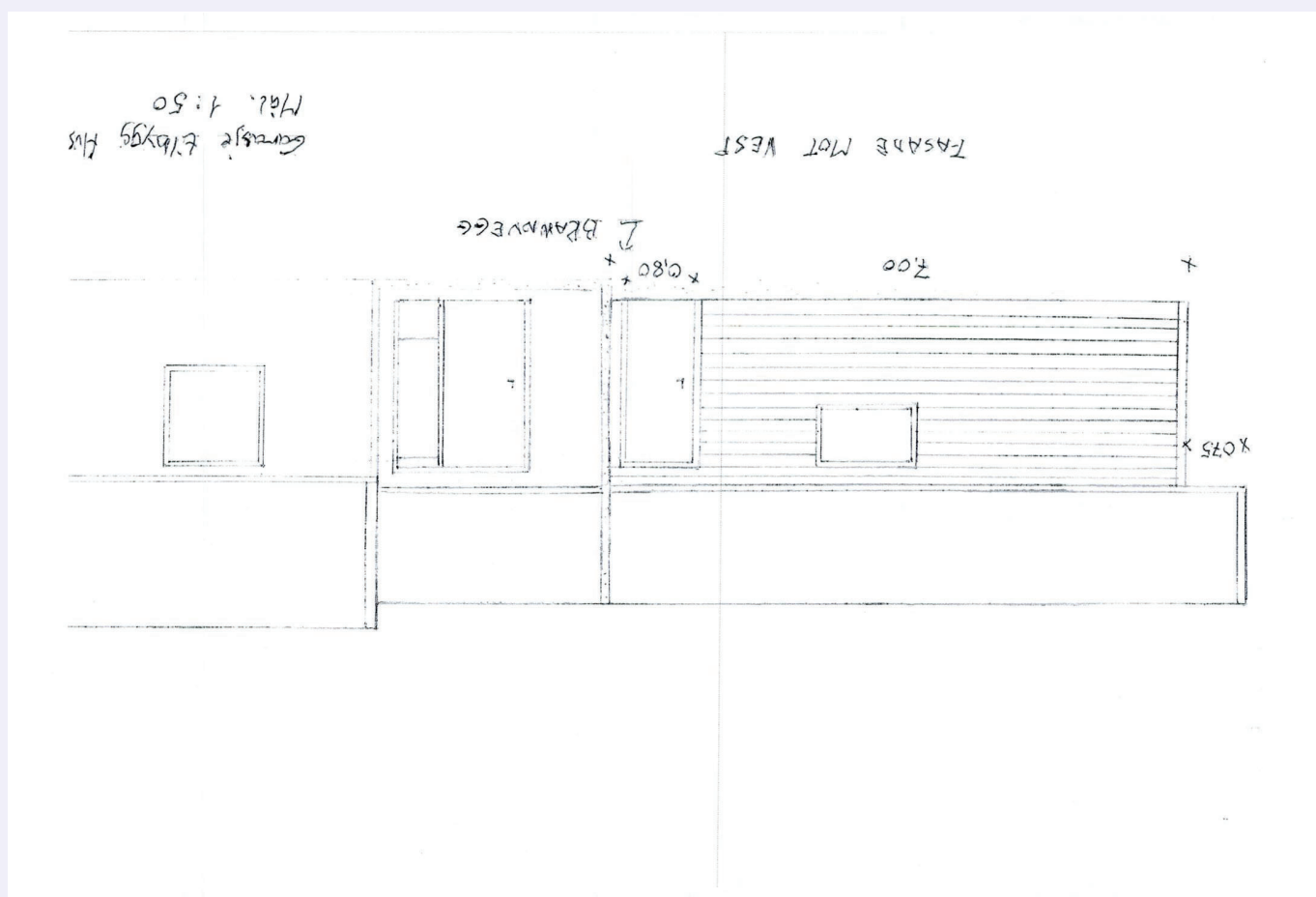
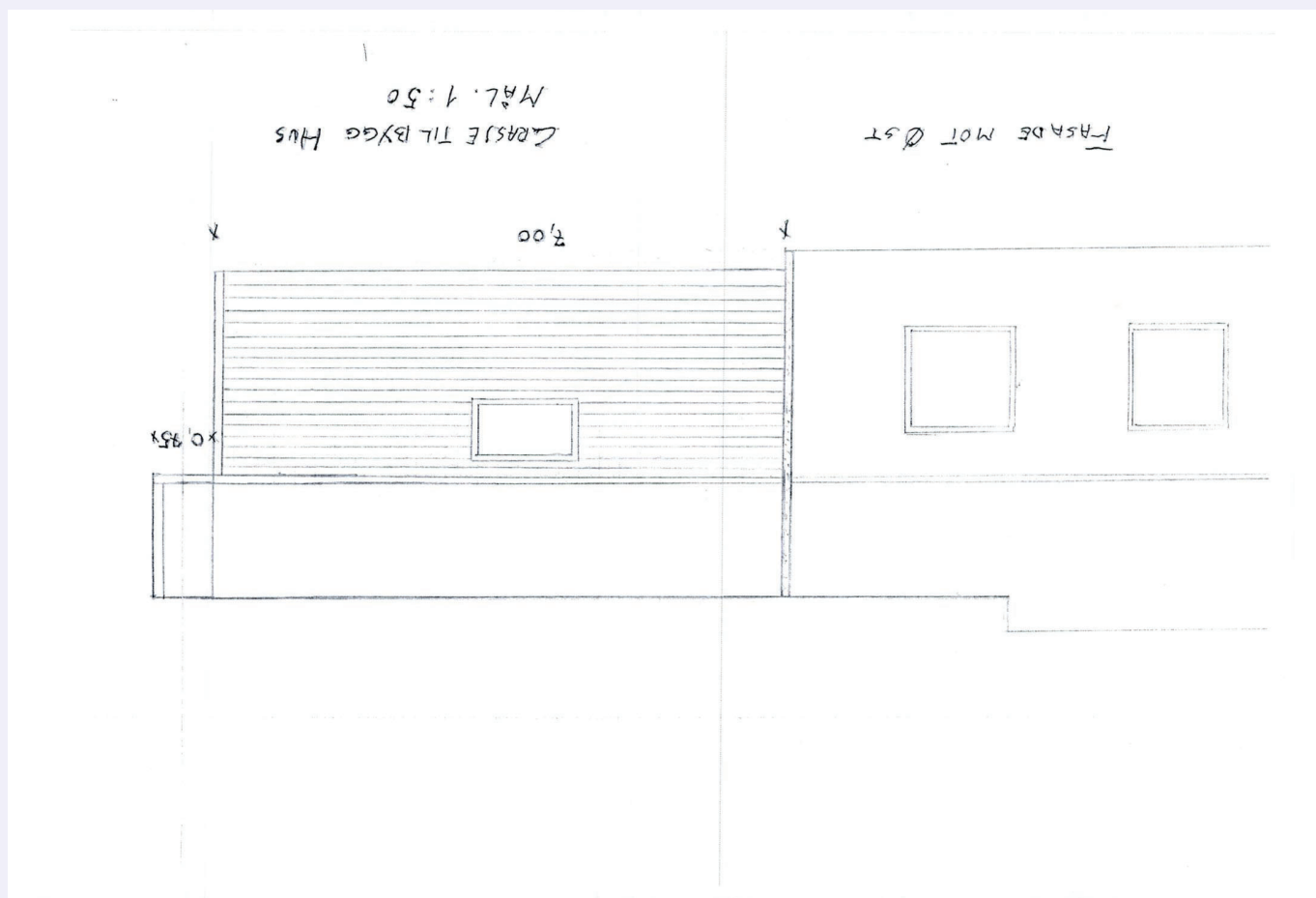
Knutepunkt Sorlandet - Situasjonskart



16.09.2013

<http://kart.kristiansand.kommune.no/?profile=57>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1969/27/93
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:52

Side 1 av 2

2. januar 1969, B-92-250

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 27 1969
Kristiansand byrett

14/ 747,748.

Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. ... 3 ... Rugdeveien,
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og
kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til
å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vil-
kårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det
utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nød-
vendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten
Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

..... Kristiansand den 21/12 19 68

Jon-Egil Aarvold
Eiers egenhendig underskrift

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2603260072 / Asgeir Odden, tlf. 41 34 84 80

Rugdeveien 3, 4626 Kristiansand S

Gnr. 14, bnr. 747 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

