

# Rona 10

Rona



Prisantydning: **kr 3 890 000,-**





# En lekker 3-roms selveier med solrik innglasset balkong og garasje plass i kjeller. Sjøutsikt!

## OMRÅDE

Rona

## ADRESSE

Rona 10, 4638 KRISTIANSAND S

## Prisantydning

kr 3 890 000,-

Omkostninger: kr 108 240,-

Totalpris: kr 3 998 240,-

Eiendomskatt: kr 4 467,-

Fellesutgifter: kr 3 116,-



## Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

[kristian.lossius@sormegleren.no](mailto:kristian.lossius@sormegleren.no)

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA-b: 14 m<sup>2</sup>

BRA Total: 95 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4693.6 m<sup>2</sup>

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 61, bnr. 794, snr. 14, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup> Gang, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom 2.

BRA - e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

BRA - b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 9,5 m2. Soverom: 7,9 m2. Vaskerom: 3,9 m2. Stue/kjøkken: 33,7 m2. Bad: 5,2 m2. Soverom: 11,7 m2.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod: 5 m2 (areal oppgitt av selger).

Innglasset balkong (BRA-b): 12 m2 Vegg mellom leilighet/innglasset balkong, er lagt inn i totalareal for balkongen.

### Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 4693.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomta eies i fellesskap med de andre seksjonseierne.

### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet midt mellom sentrum og Sørlandssenteret. I samme bygg er det fasiliteter som dagligvare (Meny), apotek, frisør, treningssenter samt organisert aktivitet for eldre. Kort avstand til både barnehager, skoler, golfbane, fotballbane, frisbeebane og dyreparken.

### Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen kommentarer i egenerklæringsskjemaet.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

## **Standard**

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen Rona 10!

En lekker 3-roms selveier med solrik innglasset balkong og garasje plass i kjeller. Sjøutsikt! Mulighet for rask overtagelse!

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/entré, en stor lys stue som har rikelig med vindusflater som gir rikelig med lys inn i boligen. Fra stuen er det inngang til en romslig innglasset balkong med sjøutsikt. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har gjennomgående 3-stavs eikeparkett og malte overflater. Stuen er delvis åpen mot kjøkken. Kjøkken med hvite fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer som ovn, platetopp, ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger salget.

Videre har leiligheten et lekker flislagt bad med varme i gulv. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskuffer og overspeil med lys. 2 soverom med god plass til seng og skap. Fra hovedsoverom er det direkte inngang til bad. En innvendig bod/vaskerom.

Velkommen til visning!

## **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den , og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i bra stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble utført i vegg inn mot bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRA-kjøkkeninnredning er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen store avvik ble registrert. Dokumentasjon for utførte elarbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, fordelerskap med innvendig stoppekran står plassert i gangen. Sentralfyring med radiator. SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning. En spyleknott til vegghengt toalett er defekt. Utbedre spyleknapp.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

## **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

## **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: ovn, platetopp, ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Medfølger en p-plass i kjeller. Eventuell elbil-lader bestilles og betales av ny eier (ca. kr 21 000,-). Elbil-lading betales via app.

### **Forsikringselskap og polisenummer**

Protector Forsikring ASA - 1693623-5-1

### **Diverse**

SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Sentralfyring med radiator. Fjernvarmen blir avregnet etter målt forbruk ved årsslutt.

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

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **ØKONOMI**

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 467 pr. 2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier og er ikke inkludert i felleskostnader.

### **Info formuesverdi**

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register av ukjent årsak.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

76/10436

### **Felleskostnader inkluderer**

Fjernvarme, bredbånd/TV, felles strøm, renovasjon, kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt) renhold av fellesareal, vaktmestertjenester, feiing/strøing/brøyting, service på heis, forsikring på bygg, forretningsførsel m.m.

---

Felleskostnader betales som a-konto beløp. Beboeren blir fakturert a-konto etter kvadratmeter (strøm og fjernvarme etter måler). Sameiekostnadene blir avregnet ved årsslutt, og fjernvarmen blir avregnet etter målt forbruk ved årsslutt. Eventuelle endringer av felleskostnader avgjøres på årsmøte.

Felleskostnader faktureres med forfallsdato den 01. hver mnd.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 116

**SAMEIET**

**Sameienavn**

Sameiet Rona Senter

**Organisasjonsnummer**

916865163

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

**FORRETNINGSFØRER**

**Forretningsfører**

Norgesgruppen Regnskap AS avd. Kristiansand

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser og rettigheter som følger eiendommen:  
Ingen heftelser følger. Ingen rettigheter funnet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på Rona bydelssenter datert 07.12.2016. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er tidligere gitt rammetillatelse på oppføring av nytt kontorbygg, datert 18.09.2020. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato og rammetillatelsen har således falt bort. Kommunen har tidligere uttalt at reguleringsplanen åpner for at det kan bygges et bygg her.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte formål, og tilhører reguleringsplan nr. 1025 "Rona senter, delområde 1", datert 21.02.2007. Det foreligger en mindre endring av reguleringsplanen datert 18.09.2012.

Planer under arbeid: Randesund bydelssenter v/ plankontakt Nilsen (tlf. 45 18 92 40). Kristiansand kommune ved plan og bygg er i gang med å utarbeide en områderegulering for Randesund bydelssenter. Planarbeidet skal legge til rette for utviklingen av et attraktivt og urbant bydelssenter med gode tjenestetilbud for hele østsiden av byen. På denne siden kan du lese om det pågående arbeidet med områdereguleringsplanen.

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt



karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 3 890 000

**Totalpris**

Kr 3 998 240

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
98 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

108 240,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

3 988 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 998 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 68 290,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Solsiden Rona AS v/ Annette Reme Lund

### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Lossius

Henrik Lossius

---

**Ansvarlig megler**

Kristian Lossius  
Eiendomsmegler  
kristian.lossius@sormegleren.no  
Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10  
4611 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

10.01.2025

---



Romslig stue med utgang til innglasset balkong med ettermiddag/kveldssol. Sjøutsikt.



Plass til både sofagruppe og spisebord i stue.





Stuen er delvis åpen mot kjøkken.



Kjøkkenet med hvite fronter. Godt med skap og benkeplass.

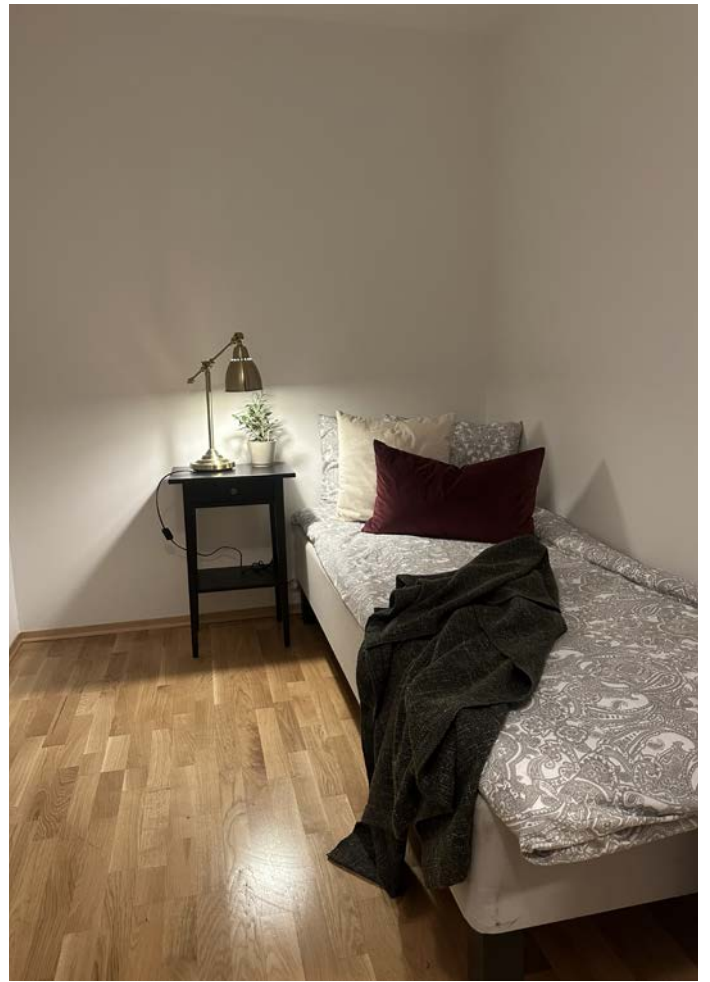


Hvitevarer som oppvaskmaskin, ovn, platetopp, og kjøleskap/frys.





Hovedsoverom med inngang direkte til bad.



Soverom 2.



Soverom 2.





Flott flislagt bad med varme i gulv.



Innvending bod med opplegg til vaskemaskin.





Inngangsparti direkte fra atrium.



# Nabolagsprofil

Rona 10 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 157 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Rona senter Linje M3, N3, M4, 139, 588	2 min	0.1 km
Rona Buss, flybuss	4 min	0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min	7.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	10 min	6.1 km
Kristiansand Kjevik	12 min	

## Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	15 min	1 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	17 min	1.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min	7.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Strømmeveien 85 - Lukket anlegg - ...	11 min
Recharge YX Håneskrysset	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

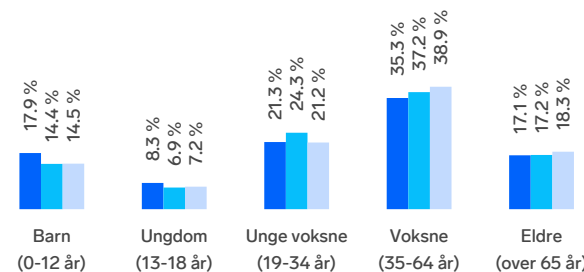
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søm øst/Strømme	2 815	1 224
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Veslefrikk barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min	1.1 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	17 min	1.3 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	21 min	1.5 km

## Dagligvare


Meny Rona	0 km
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	10 min 0.7 km



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

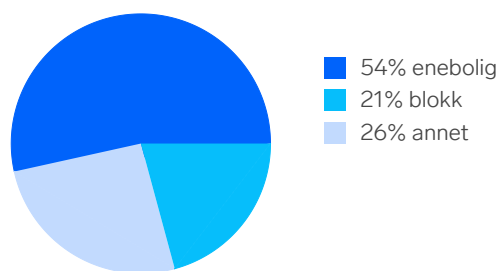
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

-  Bukken Brusesvei balløkke  
Ballspill 8 min  0.6 km
-  Ronatoppen balløkke  
Ballspill 8 min  0.6 km
-  Fresh Fitness Rona 1 min 
-  Randesund fysio og Tr.senter 17 min 

## Boligmasse



«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

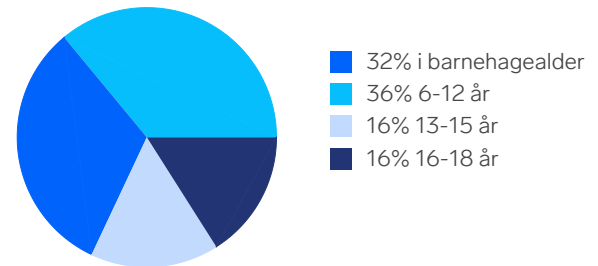
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Rona Senter 0 km
-  Apotek 1 Rona 1 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



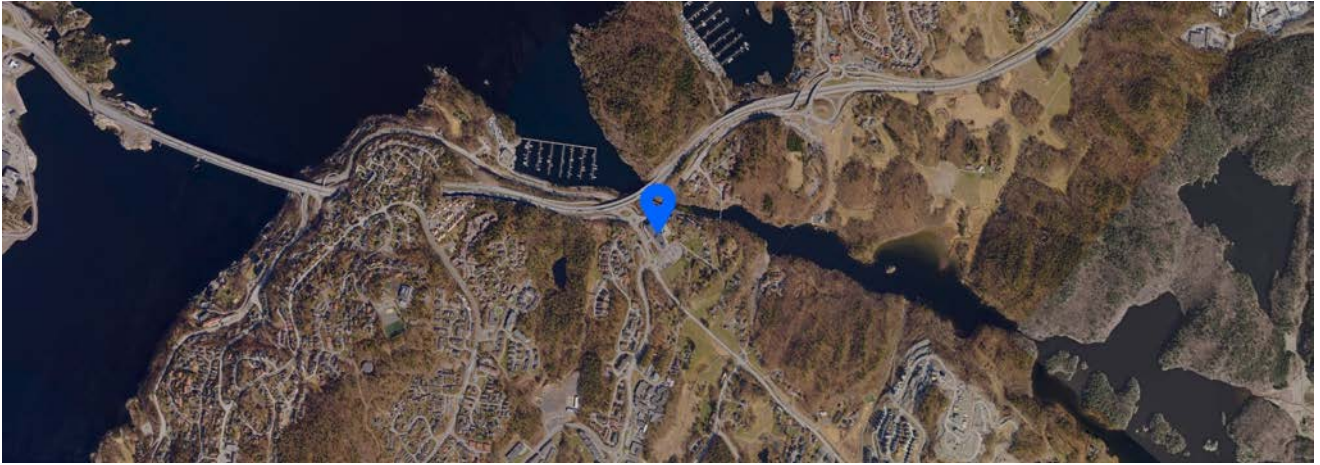
0%

45%

-  Søm øst/Strømme
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopesiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

# Egenerklæring

Rona 10, 4638 KRISTIANSAND S

11 Dec 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rona 10	Rona 10	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei, jeg har ikke bodd i boligen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2015

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Lund, Annette Reme



## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligsælgerforsikring**

---

Sælger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Lund, Annette Reme

Date

2024-12-11

Identification

 Lund, Annette Reme



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport

📍 Rona 10, 4638 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 61, bnr. 794, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 18128-1991

Referansenummer: IV1850

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er i bra stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble utført i vegg inn mot bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI kjøkkeninnredning er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen store avvik ble registrert. Dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, fordelerskap med innvendig stoppekran står plassert i gangen. Sentralfyring med radiator. SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

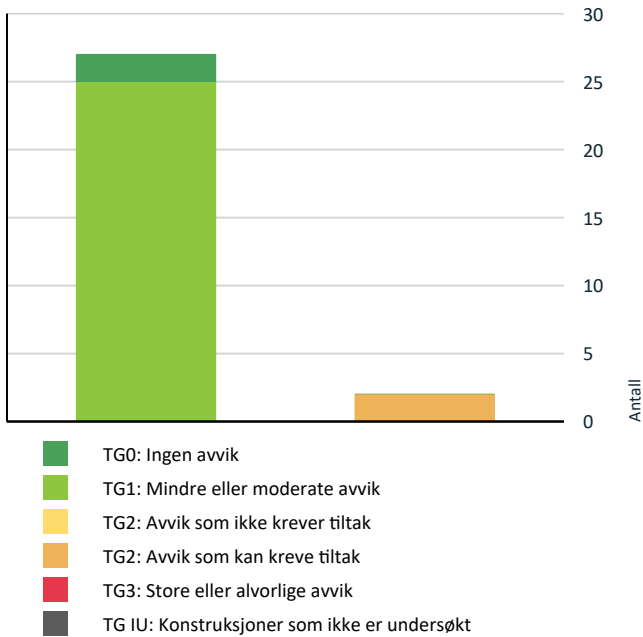
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2014	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### TG 1 Dører

Ytterdører er fra byggetid og er i bra stand.

Mindre merker i dørbildet til innglasset balkong.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong er i bra stand.

Rekkverk/vegger er iht. krav.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang, stue/kjøkken og soverom x 2: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Vaskerom: Belegg.

Forbehold om feil må tas.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

### TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

### TG 1 Andre innvendige forhold

En ventilrist mangler på lite soverom over døra.

Skyvedør fra bad til soverom trenger mindre justering.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er stort sett flatt gulv i rommet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran/belegg er fra byggetid.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og gang, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er laget dreneringshull ved veggghengt toalett.

En spyleknott til veggghengt er defekt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En spyleknott til veggghengt toalett er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre spyleknapp.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i bra stand.

Induksjon-plate topp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Funksjonstestet ventilator og den var i bra stand. Ventilatorslange føres ut av vegg/tak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

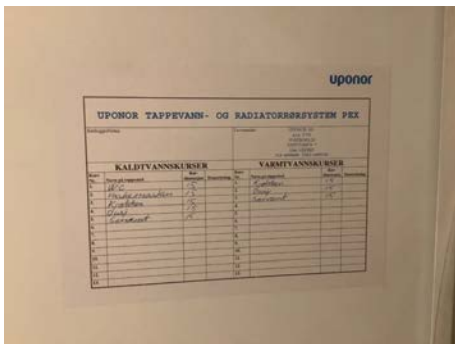
Fordelerskap for røropplegget er montert i gangen hvor også innvendig stoppekran er montert.



# Tilstandsrapport



Fordelerskap til røropplegget.



Kursoversikt til røropplegget.

## ! TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

## ! TG 1 Ventilasjon

Systemair-boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.



## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralfyring med radiator er montert, anlegget ble ikke kontrollert.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

## ! TG 1 Dørtelefon

Dørtelefon er montert.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

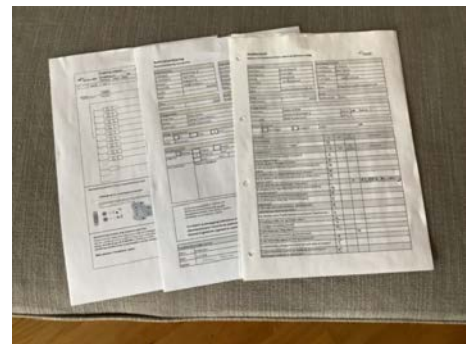
# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**



Sikringsskap står plassert i gang.



Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokk/leiligheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

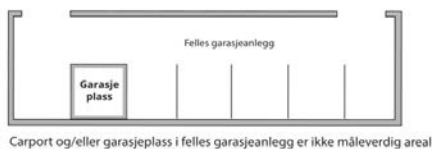
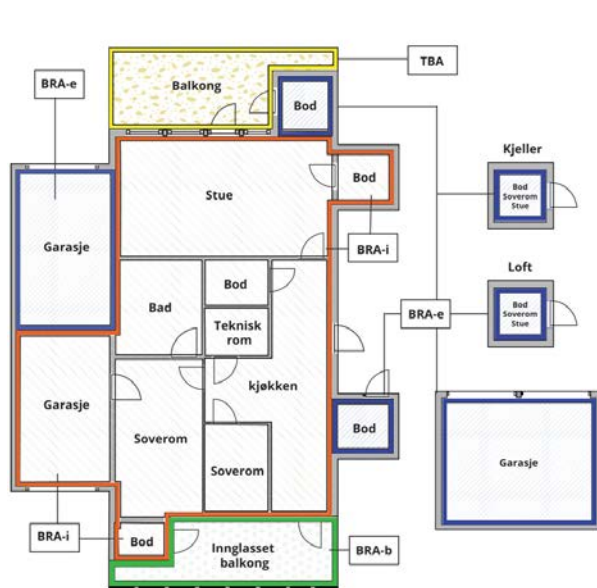
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	76		14	90	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>5</b>	<b>14</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 9,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 7,9 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 3,9 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 33,7 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,2 m<sup>2</sup>  
Soverom: 11,7 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5 m<sup>2</sup> (areal oppgitt av selger).

Innglasset balkong (BRA-b): 12 m<sup>2</sup>

Vegg mellom leilighet/innglasset balkong, er lagt inn i totalareal for balkongen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	794		14	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Rona 10

#### Hjemmelshaver

Rona Senter AS

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.  Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.12.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV1850>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



KRISTIANSD  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 61    Bnr.: 794    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Rona 10  
Areal i m<sup>2</sup>: 4693  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

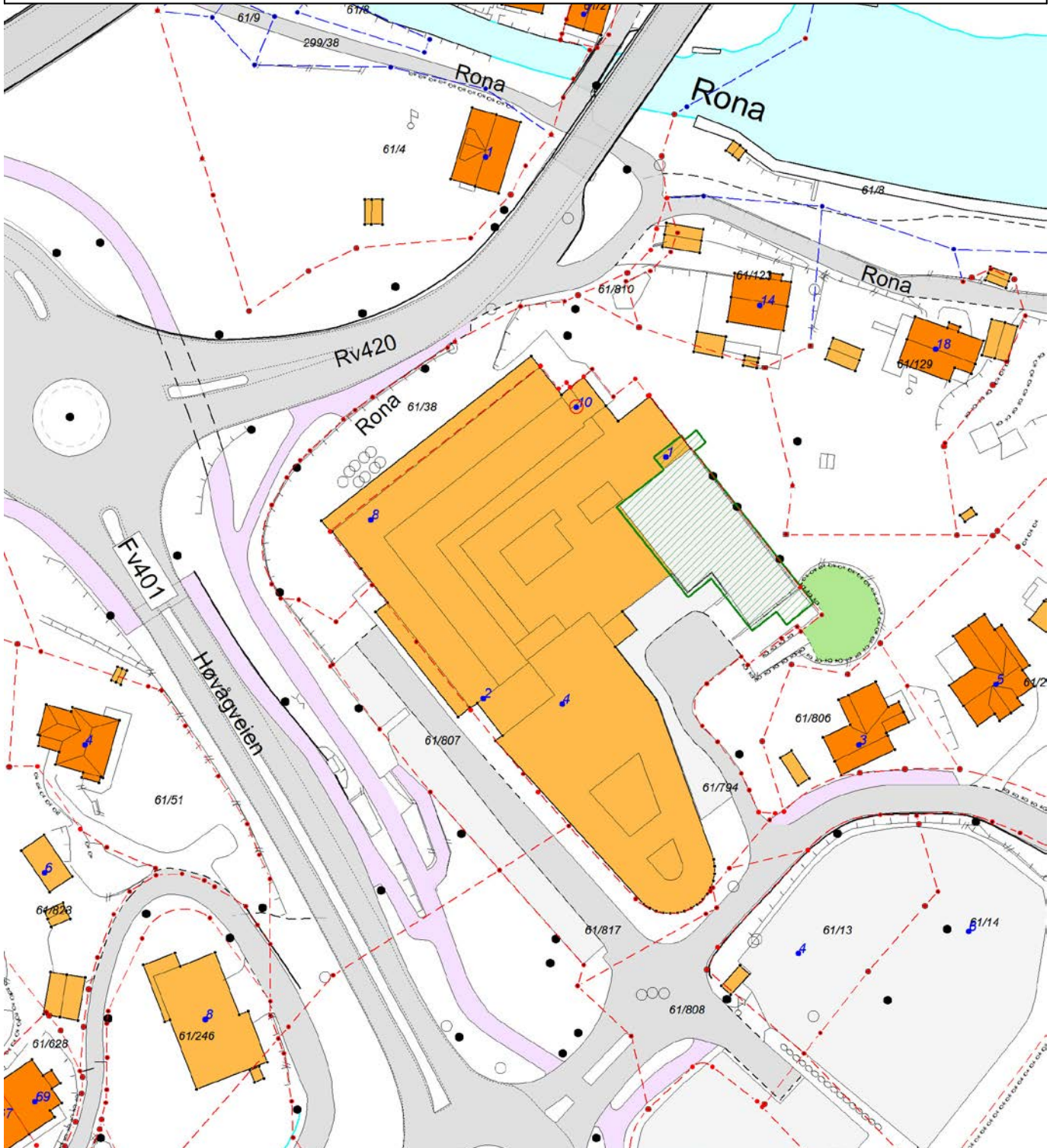
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 01.08.2024

Sign.: Suzana Rijic





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Rona 10

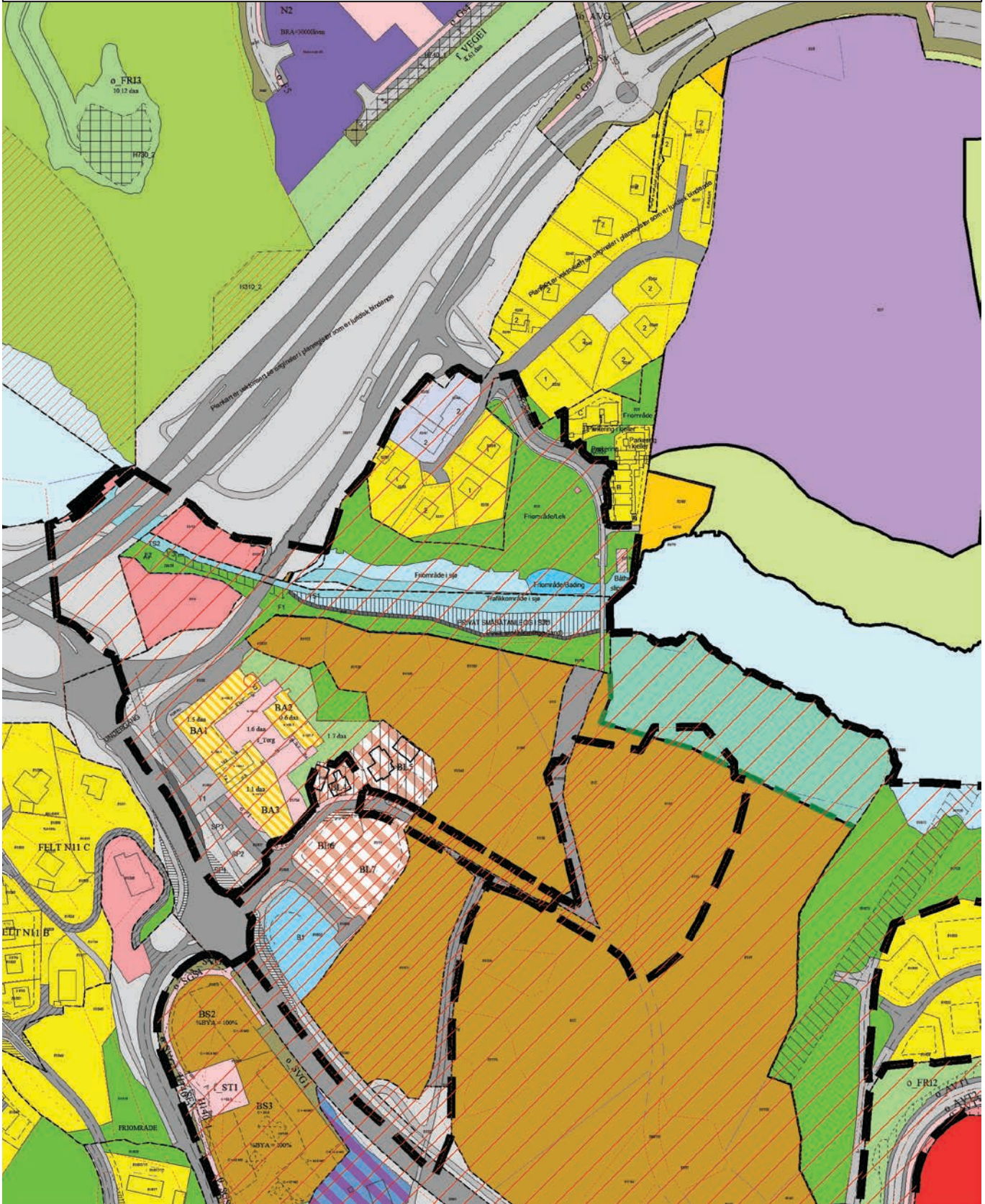
Målestokk: 1:3000

Dato: 02.12.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **RONA SENTER, delområde 1.**

### **1. Fellesbestemmelser**

#### Offentlige formål

- Det kan avsettes minimum 2500 m<sup>2</sup> arealer til Kultursenter øst innenfor et eller flere av delområdene BL1, BL2, BL3, BL4 og BL5.
- Det kan avsettes minimum 1200 m<sup>2</sup> arealer til helseformål innenfor et eller flere av delområdene BL1, BL2, BL3, BL4 og BL5.

#### Utomhus

- SP1, SP2 og SP3 skal brukes til sykkelparkering

### **2. Byggeområder -**

**Erstattet ved mindre endring av 18.09.2012, se bestemmelser bakerst.**

#### **2.2 Byggeområde for kombinerte formål; parkering, kontor og bolig - BL6 og BL7**

#### Grad av utnytting

- Tillatt bruksareal skal for BL6 ikke overstige T-BRA = 900 m<sup>2</sup> og for BL7 T-BRA = 1400 m<sup>2</sup>. Parkering under terreng skal ikke medregnes.

#### Generelt

- Det skal oppføres bygg som kan romme parkering, kontorer og boliger. Det kan oppføres rene ervervs- eller boligbygg.
- Maks antall boenheter er i BL6 13 boenheter og BL7 20 boenheter.

#### Estetiske forhold inkludert utforming av takvinkler

- Bebyggelsen kan utformes med flatt tak

#### Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser

#### Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:

- Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etg. Maks mønehøyde over ferdig planert terreng kan være 12 m. Gesimshøyde kan være lik mønehøyde.

#### Parkering

- Det kreves minimum 1 biloppstillingsplasser per boenhet. I tillegg skal det være minimum 0,25 gjesteparkeringsplasser pr bolig.

- Det kreves minimum 1 plass pr 100 m2 næring.
- Parkeringsplassene kan løses i parkeringsgarasjer.

#### Avkjørsler

- Byggeområdenes avkjørsler mot Gamle Strømmevei opphører ved etablering av ny bebyggelse som benytter avkjørsler til vei mot B1.

### **3. Byggeområde for bensinstasjon B1**

#### Grad av utnytting

- Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 1500 m2.

#### Generelt:

- Området kan romme bensinstasjon med tilhørende servicefunksjoner samt kontorformål.
- Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etg. Maks mønehøyde over ferdig planert terreng kan være 12 m. Gesimshøyde kan være lik mønehøyde.

### **4. Offentlig trafikkområder pbl § 25 1. ledd nr 3**

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunale veinormaler.
- T1 - Nedre Torg skal gis utforming slik at biler krysser på gåendes premisser.
- TS1 og TS2 - Trafikkområde i sjø skal sikre allmenn ferdsel. Det kan etableres gjestebrygge i TS1.

### **5. Friområder pbl § 25 1. ledd nr 4**

#### Fellesbestemmelser

- Friområdene skal opparbeides etter prinsippene om universell tilgjengelighet.
- Det må utarbeides samlet utomhusplan for alle friområder i planområdet. Planen skal blant annet vise terreng, beplanting, belegg, areal og utstyr, gangstier, lys, skilt o.a. og atkomst til tekniske anlegg. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon og sikringsgjerdet.
- Det skal anlegges lekeplasser iht. vedtatt lekeplassvedtekter for Kristiansand kommune.

#### **5.1 Anlegg for Lek, L1**

- I tilknytning til Øvre Torg skal det etableres en kvartalslekeplass.

#### **5.2 Friområde F1, F2 og F3**

- Over gangforbindelse i friområde F1, F2 og F3 tillates det kjøretrafikk til boligeiendommene gnr/bnr 61/4, 61/12 og 61/21, samt nødvendig syke- og varetransport til bryggeanlegg.

- Friområde F2 skal gi adkomst til Rona og Drangsvann. Det skal opparbeides en turløype av type F-3 .
- Gangforbindelsene skal opparbeides med tilstrekkelig belysning.
- Eventuelle tiltak i F3 skal godkjennes av byantikvaren

## 6. Spesialområder pbl § 25 1. ledd nr 6

### Frisiktsoner ved vei

- I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.
- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i hht Veinormalen for Kr.sand kommune.

### Bevaringsverdig bebyggelse BL4 og BL5

Innefor formålet tillates offentlige formål, kontor og bolig.

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført.

Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

### Småbåthavn

- Innenfor skravert område kan det etableres private brygger for småbåter. Det tillates maks 40 båt plasser.
- Område for privat småbåtanlegg på land er avsatt til etablering av brygge.

## **7. Utomhusplan**

- Til reguleringsplanen hører en utomhusplan datert 13.06.06

## **8. Rekkefølgebestemmelser**

- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer og utomhusplaner for de deler som naturlig inngår i eller grenser til området som skal bebygges, dvs tilliggende torg, fellesarealer, gang- og sykkelveier, internveier, fotgjengerkrysning og busstopp.
- Før Høvågveien kan utvides til 4-feltsvei skal det reguleringsmessige sikres avkjørsler for tilliggende eiendommer.
- Ved utvidelse av Høvågveien til 4-feltsvei skal det etableres gangkulvert ved nordre rundkjøring. I tillegg skal gang- og sykkelvei langs Høvågveien mellom kryss med Strømmevei og Dvergnestvei være opparbeidet.

## **9. Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn i utforming av bebyggelse og uteområder. Minst 70 % av boligene skal tilfredstille prinsippene for universell utforming.

## **10. Andre tema**

### **10.1 Støy og sjenanse for beboerne**

- Områdene og virksomheten i dem skal skjermes mot støy etter gjeldende krav. Støytiltak skal vises ved søknad om rammetillatelse

### **10.2 Utemiljø**

- Skilt og reklame skal utarbeides med hensyn til bebyggelsens arkitektur.
- Utendørs lagring tillates ikke.

Kristiansand 08.01.2007.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 21.02.2007 som sak nr. 24

Plan- og bygnings sjefen.

Revidert i henhold til mindre reg.ending godkjent i brev av 18.09.2012.

**Mindre reg.endring for del av RONA SENTER, delområde 1, godkjent i brev av 18.09.2012. Plan og bestemmelser endret, etter ny lov, PBL2008.**

**Disse er gjeldende for BA1, BA2, BA3, F1, F2, F3, Kv, f\_Torg, Fri.**

## **1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)**

### **1.1 Bebyggelse og anlegg – Bygeområder for annet kombinert formål (pbl § 12-5 nr 1)**

#### 1.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor BA1 og BA2 skal det oppføres bebyggelse for parkering, forretning, offentlig, kontor og bolig. BA3 skal ha bebyggelse for parkering, forretning offentlig og kontor.

Innenfor BA1 tillates inntil 26 boenheter, og for BA2 9 boenheter. Boligene skal ligge fra en etasje over Torg på kote 20.

Under Torg, BA1, BA2 og BA3 kan det etableres forretning, offentlig formål og parkering.

#### 1.1.2 Universell utforming

Alle nye boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### 1.1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 8-13 m<sup>2</sup> terrasser med minimum dybde på 2.2m som private uteoppholdsareal.

Det er fellers uteoppholdsarealer på torget.

#### 1.1.4 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA )for BA1 skal ikke overstige 3600 m<sup>2</sup> BRA, for BA2 1150 m<sup>2</sup> BRA og BA3 3000 m<sup>2</sup> BRA målt fra Torg kote 20

Bruksareal av parkering og forretning helt under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

#### 1.1.5 Høyder

Bygningenes maksimale byggehøyde fremgår av plankartet.

Bygningen skal ha underetasjer.

#### 1.1.6 Terrengetilpasning

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

#### 1.1.7 Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak.

Ny bebyggelse skal utformes med moderne arkitektur og det skal legges opp til bruk av miljøvennlige materiale.

Bygningen skal trappes av i snitt slik det er vist på plankartet.

#### 1.1.8 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og tak form.

Tilbaketrasket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1 m over tillatt maksimal byggehøyde.



#### 1.1.9 Parkering

Det avsettes 1.25 biloppstillingsplasser pr boenhet, 2 plasser pr.100 m<sup>2</sup> butikk og 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> annen næring

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

10 av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ i parkeringskjeller.

#### 1.1.12 Sykkelparkering

Det avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m<sup>2</sup> forretning/ kontor og 2 plasser pr boenhet

#### 1.1.13 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

### **2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

#### 2.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Felt F1, F2 og F3 er offentlig fortau.

Felt Kv er felles avkjørsel for BA1, BA2 og BA3

#### 2.1.1 Torg

Mellom byggene skal det opparbeides torg. Her skal det etableres adkomst for ambulanser og HC-parkering. Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal for BA1, BA2 og BA3. Torget skal være universelt utformet.

### **3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

### 3.1 Friområde

Fri skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

### **7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)**

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

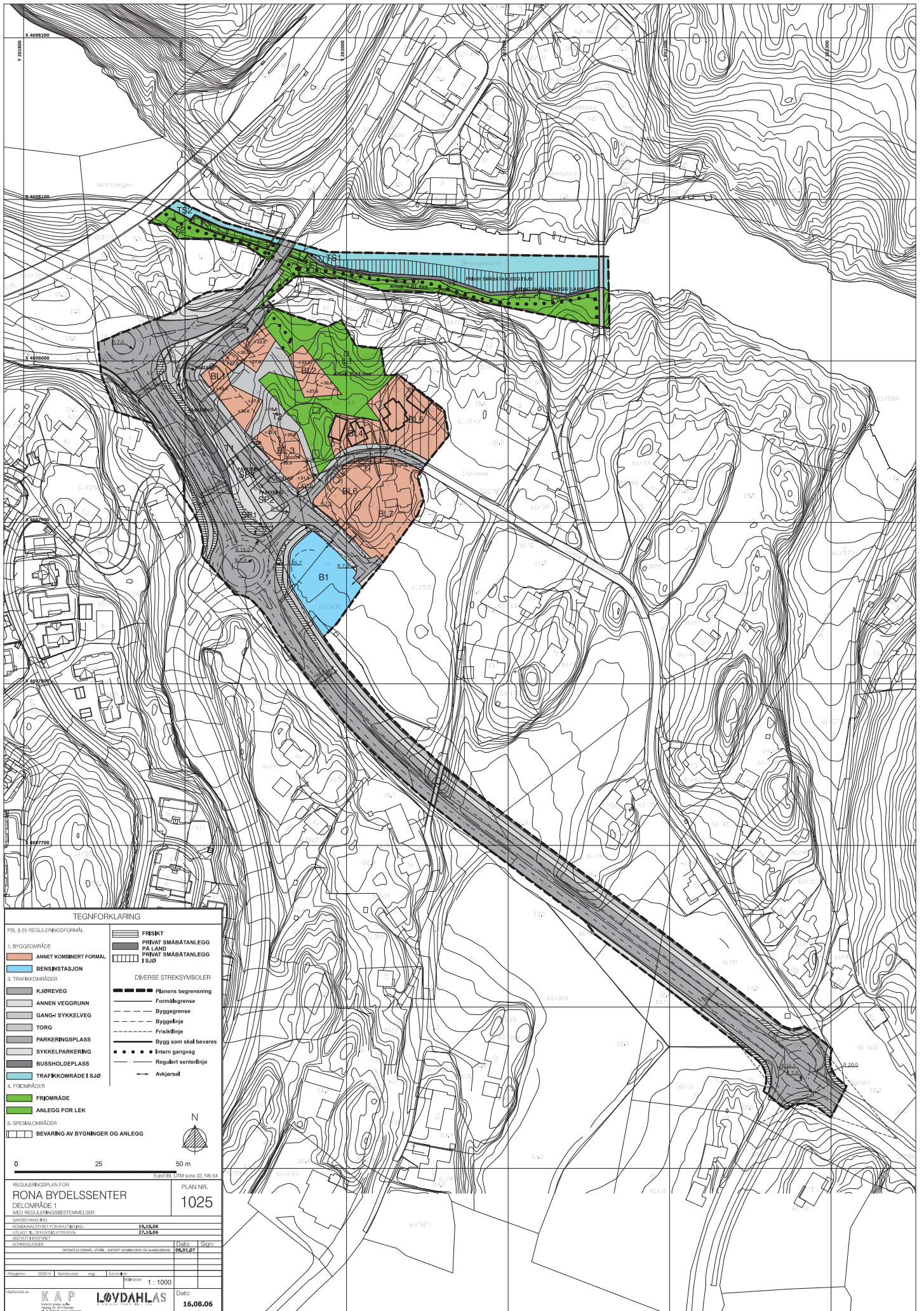
- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BA1, BA2 og BA3 skal

- det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- skal tiltakets forhold til E18-utvidelsen avklares med Statens vegvesen.
- Friområdet skal være offentlige og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Kristiansand, 12.09.2012.

Mindre reg.endring, godkjent i brev av 18.09.2012. Plan og bestemmelser endret.



TEGNFORKLARING

PBL § 26 REGULERINGSPÅMÅL	
1. BYGGEOMRÅDE	FRISIKT
ANNET KOMBINERT FORMÅL	PRIVAT SMÅBÅTANLEGG PÅ LAND
BENSINSTASJON	PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ
3. TRAFIKKOMRÅDER	
KJØREVEG	DIVERSE STREKSYMBOLER
ANNEN VEGGRUNN	Plansens begrensning
GANG- SYKKELVEG	Formålsgrense
TORG	Byggeline
PARKERINGSPLASS	Friskilje
SYKKELPARKERING	Bygg som skal bevares
BUSSHOLDEPLASS	Intern gangveg
TRAFIKKOMRÅDE I SJØ	Regulert senterlinje
4. FRØMOMRÅDER	
FRØMOMRÅDE	Avkjørsel
ANLEGG FOR LEK	
6. SPESIALOMRÅDER	
BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG	



REGULERINGSPÅN FOR		PLAN NR.
RONA BYDELSSENTER		1025
DELOMRÅDE 1		
MED REGULERINGSBESTEMMELSER		
Saksbehandler	15.10.06	
Prosjektleder	27.10.06	
Utvalgt av	06.01.07	
Ansvarlig		
Skala	1 : 1000	
Dato	16.08.06	

**VEDTEKTER**  
for  
**Sameiet Rona Senter**  
i **Kristiansand kommune**

**§1. Eierandelene.**

Eiendommen – Rona 2-10, Gnr.61 bnr. 794 i Kristiansand kommune.

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Seksjonenes eierandeler i eiendommen:

*Kolonne 1 er type seksjon, N= næring, B= bolig, kolonne 2 er brøk, kolonne 3, B, er tilleggsareal*

1	N	56	B	13	B	76	B	25	B	76	B	37	B	76	B	49			
2	N	1576		14	B	76	B	26	B	76	B	38	B	76	B	50			
3	N	109	B	15	B	76	B	27	B	99	B	39	B	76	B	51			
4	N	185	B	16	B	76	B	28	B	80	B	40	B	99	B	52			
5	N	2483		17	B	76	B	29	B	76	B	41	B	80	B	53			
6	N	1154	B	18	B	76	B	30	B	76	B	42	B	76	B	54			
7	B	76	B	19	N	522	B	31	B	76	B	43	B	76	B	55			
8	B	76	B	20	N	87	B	32	B	76	B	44	B	76	B	56			
9	B	76	B	21	N	238		33	B	76	B	45	B	76	B	57			
10	B	76	B	22	N	124	B	34	B	76	B	46	B	76	B	58			
11	B	99	B	23	B	76	B	35	N	1099	B	47	B	76	B	59			
12	B	80	B	24	B	76	B	36	B	76	B	48				60			

Totalt er lik nevner: 10436

De deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen utgjør hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjons bruksenhet, er fellesarealer. Selveierandelen og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameie.

11 p-plasser merket F(B) i underetasje disponeres av boligseksjonene til gjesteparkering. Jfr | § 5.

**§ 2. Almennelige bestemmelser.**

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, med tillegg av disse vedtekter.

**§ 3. Formålet.**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art, og sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

#### **§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning.**

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett. Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven eller følger av disse vedtekter rår den enkelte sameier som eier over sin seksjon.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøte ved salg, gave, arv, bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Den enkelte seksjon kan utleies og overdras.

Tilleggsareal til snr. 1, utendørs, kan ved godkjent byggemelding bygges ut for eier av seksjonens fulle kostnader. Sameiemøtet skal samtykke ved vedtak og styret skal medvirke med signatur ved eventuell byggemelding og påfølgende reseksjonering.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meldes til sameiets styre/forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Den enkelte sameier har rett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken må ikke være til unødig eller urimelig skade eller ulempe for eiere eller brukere av andre seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at de andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

#### **§ 5a Vedlikehold/bruk av fellesanlegg.**

Alle felles utgifter fordeles på samtlige sameiere etter sameiebrøken med mindre annet er bestemt nedenfor.

Rengjøring av vinduer utvendig, som ikke er tilgjengelig fra innsiden, skal være sameiets ansvar. Det betales en andel pr p-plass for å skille mellom de som har en eller flere p-plasser. Eventuelle eksterne rettighetshavere til p-plasser skal delta i fellesutgiftene med samme beløp pr. plass som de øvrige andelene.

Drift, vedlikehold og fornyelser av utearealer og alle arealer inklusiv parkeringsplasser skal i sin helhet bekostes av seksjonseieren som har den fulle frihet til å bruke arealet for sin bolig eller virksomhet. Seksjonseieren oppebærer alle eventuelle inntekter som måtte bli etablert på arealet. For øvrig skal utearealet være åpent for hele sameiet.

**Fellessarealer er inndelt i: F (A)= felles for alle, F(B)= felles for boligseksjoner, F(N)= felles for næringsseksjoner)**

#### **§5b Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **§5c Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **§5d Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **§ 6. Ordensregler/mislighold.**

Sameierne og evt. Leietakere, samt eventuelle eksterne rettighetshavere til p-plasser, plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameierne.

## **§ 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade.**

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio-, TV- og eller parabolantenner uten samtykke fra styret. Det må heller ikke gjøres bygningsmessige forandringer innvendige eller utvendig, i den utstrekning at dette kommer i strid med offentlige bestemmelser, og kan være til skade for andre sameiere.

## **§ 8. Organisering av sameiet/ Styre.**

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Utad forplikter styret sameiet ved styreleder og ett styremedlem i felleskap.

Styret kan meddele prokura.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. *I driftsår av utbyggingsselskapet.*

Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon ihht. Eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha 5 – fem styremedlemmer. En skal være styreleder.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmene kan gjenvelges. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og den underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 9. Sameiets øverste organ.**

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. I sameiemøtet stemmes det etter brøk. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.



Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

I sameiemøtet har hver seksjon stemme etter brøk, jfr. Eierseksjonslovens § 37.

### **§ 10 Vedtektsendring – Ekstraordinære kostnader.**

Endring av vedtekter og vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter og /eller ansvar på over 5 % av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

## **§11 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **11-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon eller faktureres direkte til eier av hver seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Sameiet er pliktig til å dekke kostnader med lik andel pr seksjon for drift og vedlikehold av gangveier samt grønt og lekeareal og gjesteparkeringsplasser.

### **11-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **11-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **§ 12 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

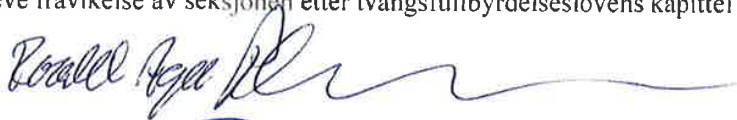
### **12-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



**12-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

  
O. Beisland

Vedtatt i årsmøtet den 1/7-19

## Protokoll fra ordinært årsmøte for 2023 i Sameiet Rona Senter

Møtet ble avholdt på Rona Senter, Aktiv Senior sine lokaler, onsdag den 10.04.2024 kl. 16.30

### 1. Åpning av møte ved styreleder Christian Thomassen og fortegnelse over møtende medlemmer

Til stede var:

leilighetsnr. 210, 211, 301, 303, 304, 305, 308, 309, 404, 405, 411, 412 og 410, Solsiden Rona AS var representert ved Hilde Sundstøl, og Rona Senter AS var representert ved Annette Reme og Christian Thomassen

### 2. Valg av møteleder og protokollunderskriver

**Vedtak:** Christian Thomassen ble enstemmig valgt som møteleder. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Gunnar Strømme.

### 3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:** Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

### 4. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at revisjonsberetning ettersendes.

**Vedtak:** Årsregnskapet ble enstemmig godkjent og det ble enstemmig godkjent at revisjonsberetning ettersendes.

### 5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor

Styret foreslår at revisor honoreres etter regning.

**Vedtak:** årsmøtet godkjenner enstemmig at revisor Deloitte godtgjøres etter regning.

### 6. Valg av styre

Hele styret er på valg.

**Vedtak:** Årsmøte vedtok enstemmig det følgende:

Christian Thomassen (representant næring) fratrer som styrets leder med umiddelbar virkning og gjenvelges som styremedlem for to år.

Hilde Sundstøl (representant bolig) tiltrer som styrets leder med umiddelbar virkning og gjenvelges samtidig for to år.



Annette Reme (representant næring) gjenvelges for to år.

Tor Helge Reme (representant næring) gjenvelges for to år.

Oddbjørg Beisland (representant bolig) fratrer som styremedlem med umiddelbar virkning.

Birgitt Korsvik (representant bolig) tiltrer som styremedlem med umiddelbar virkning og velges for to år.

Tove Valseth Olsen (vararepresentant bolig) fratrer som vararepresentant med umiddelbar virkning.

Alfhild Solvik (vararepresentant bolig) tiltrer som varamedlem med umiddelbar virkning.

## 7. Vedtektsendring

Rona Senter AS har installert solceller på tak. Det er derfor styrets innstilling at Rona Senter AS påtar seg det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for taket.

**Vedtak:** et enstemmig årsmøte vedtok følgende endringer i vedtektene for Sameiet Rona Senter datert 05.09.2019 (se rød skrift nedenfor)

### §1. Eierandelene.

Eiendommen: Rana 2 10, Gnr.61 bnr. 794 i Kristiansand kommune.

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelen størrelse.

Seksjonenes eierandeler i eiendommen:

Kolonne 1 er type seksjon, N= Næring, B= Bolig, kolonne 2 er brøk. Kolonne 3, B, er tilleggsareal.																		
1	B	56	B	13	B	74	B	25	B	74	B	37	B	74	B	49		
2	N	107	B	14	B	76	B	26	B	74	B	38	B	74	B	50		
3	N	108	B	15	B	76	B	27	B	93	B	39	B	74	B	51		
4	N	125	B	16	B	76	B	28	B	97	B	40	B	93	B	52		
5	N	242	B	17	B	76	B	29	B	76	B	41	B	93	B	53		
6	N	115	B	18	B	76	B	30	B	74	B	42	B	74	B	54		
7	B	74	B	19	N	122	B	31	B	74	B	43	B	74	B	55		
8	B	76	B	20	N	97	B	32	B	74	B	44	B	74	B	56		
9	B	76	B	21	N	235	B	33	B	76	B	45	B	74	B	57		
10	B	74	B	22	N	124	B	34	B	74	B	46	B	74	B	58		
11	B	74	B	23	B	74	B	35	N	108	B	47	B	74	B	59		
12	B	74	B	24	B	74	B	36	B	74	B	48				60		

Totalt er lik nevner: 10436

De deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen utgjør hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjons bruksenhet, er fellesarealer. Selveierandelen og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

11 p-plasser merket F(B) i underetasje disponeres av boligseksjonene til gjesteparkering. Jfr §5. Næringsseksjonene disponerer sameiets tak til bruk til plassering av solcelle anlegg for næringsdelen. Jfr §5(e).

### **§5e Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt for tak brukt til plassering av solcelleanlegg**

Så lenge Næringsseksjonene disponerer sameiets tak til solcelleanlegg til særskilt bruk for Næringsseksjonene skal Næringsseksjonene dekke alle kostnader til vedlikehold, og nødvendig fornying av tak. Med «tak» forstås her takbelegg, isolasjon, blekk, fuger og gesimser.

Der hvor det er gjennomføringer ~~av/for~~ installasjoner fra andre enn næringsseksjonene, for eksempel lufting av soil rør eller annet som bare betjener boligseksjonene, så skal likevel disse installasjonene vedlikeholdes av sameiet men Næringsseksjonene skal uansett være ansvarlig for vedlikehold av tetting mot takbelegg.

Næringsseksjonene skal ha anledning til å rekvirere og betale vedlikehold direkte fra entreprenører, men skal informere sameiets styre om sine arbeider, alternativt skal Næringsseksjonene kunne velge at dette tas over sameiets regnskap. Alle kostnader etter dette punkt skal i så tilfelle belastes næringsseksjonene etter forholdsmessig sameiebrøk næringsseksjonene i mellom, og boligseksjonene skal holde utenom.

## 8. Orienteringssaker

- o Budsjett for 2024
- o Husordensregler
- o HMS, inklusive bytte av brannslukkere
- o Energitiltak
- o Utomhus – hagestell – BRABO / Newsec
- o Ladestasjoner elbiler
- o Kontaktinfo vaktmester/driftsleder



Årsregnskap 2023  
for  
Sameiet Rona Senter

---



Digitalt signert med et digitalt signatur

## Sameiet Rona Senter

### Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER	NOTE	2023	2022
Annen driftsinntekt	2	2 424 867	2 378 378
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 424 867</b>	<b>2 378 378</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	2	2 243 490	2 354 143
Ordinær avskrivning		0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 243 490</b>	<b>2 354 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 377</b>	<b>24 235</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>181 377</b>	<b>24 235</b>
Skattekostnad		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>181 377</b>	<b>24 235</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		181 377	24 235
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>181 377</b>	<b>24 235</b>



# Sameiet Rona Senter

## Balanse pr 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		0	0
<b>Sum immatrielle eiendeler</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger		353 437	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>353 437</u>	<u>0</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>353 437</u>	<u>0</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 253	234 901
Andre fordringer	2	454 682	498 758
<b>Sum fordringer</b>		<u>469 799</u>	<u>733 659</u>
<b>Bank</b>			
Bankinnskudd		650 381	1 280 163
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 473 617</u>	<u>2 013 822</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>1 473 616</u>	<u>2 013 821</u>



Dette dokumentet er signert med en digital signatur.

# Sameiet Rona Senter

## Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2, 4, 5	125 818	-55 559
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 818</b>	<b>-55 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 818</b>	<b>-55 559</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		604 126	1 602 643
Betalbar skatt		0	0
Skyldige offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		743 672	466 737
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 347 798</b>	<b>2 069 380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 347 798</b>	<b>2 069 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 473 616</b>	<b>2 013 821</b>

Kristiansand, 11. juni 2024  
I styret for Sameiet Rona Senter

\_\_\_\_\_  
Tor Helge Reme  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Sundstøl  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Annette Reme Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Birgit Korsvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Thomassen  
Styremedlem



Denne filen er forseglet med en digital signatur



## Sameiet Rona Senter Noter til regnskapet 2023

### Note 1, Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i Norge for små selskap.

#### Inntektsføring

Inntekter resultatføres når de er opptjent. Inntektsføring skjer normalt på leveringstidspunkt ved salg av varer eller i takt med utførelsen ved salg av tjenester. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på fordringer gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Sameiet er kun en forvalter av sameiets felleskostnader og er dermed ikke skattepliktig. Hver sameier innberettes for andel av gjeld/egenkapital og andel finans.



Dokumentet er forseglet med en digital signatur.

## Note 2, Avregning kostnader og innbetalinger fra beboere

Tall i parentes er "Til gode", pluss beløp er skyldig pr nyttår

	BRA	Fakturert 2023	FK og varme 2023	Avregning 2023	Overført fra forrige år	(Til gode) / skyldig
Leilighet 204 - Kine Reilo Mørch	76	34 276	33 100	(1 176)	-	(1 176)
leilighet 210 - Frank Solvik	76	37 392	43 813	6 421	3 873	10 294
leilighet 211 - Rigu Holding AS	76	37 392	43 724	6 332	4 714	11 046
Leilighet 301 - Tove og Yngvar Olsen	76	37 392	42 063	4 671	3 313	7 984
Leilighet 303 - tordis Olsen	76	37 392	43 293	5 901	4 932	10 833
Leilighet 304 - Reidun Quarstein	76	37 392	43 406	6 014	3 782	9 796
Leilighet 309 - Wenche og Øystein Axelsen	76	37 392	38 850	1 458	443	1 901
leilighet 311 - Marit Kvarenes	76	37 392	37 735	343	(787)	(444)
Leilighet 405 - Oddbjørg og Bjarne Beisland	99	48 708	56 353	7 645	5 936	13 581
Leilighet 305 - Bjørg og Helge Støyl	99	48 708	57 036	8 328	5 317	13 645
Leilighet 308 - Inger Marie og Einar Harry Lind	76	37 392	42 090	4 698	4 831	9 529
Leilighet 401 - Ismail El Abdellaoui	76	37 392	41 804	4 412	1 952	6 364
Leilighet 404 - Turid Marie Hæstad	76	37 392	44 477	7 085	3 846	10 931
leilighet 411 - Birgit Korsvik	76	29 446	33 950	4 504	-	4 504
leilighet 412 - Dagfinn Ingebretsen	72	6 232	3 432	(2 800)	-	(2 800)
Leilighet 410 - Sepehr Rahili Khoresani/ Neda	76	37 392	46 968	9 576	5 091	14 667

### Leiligheter eiet av Solsiden Rona AS

Total Solsiden Rona AS (org.nr 912470725)	946 116	923 677	(22 439)	8 318	(14 121)
FK Rona Senter AS (org.nr 979 493 681)	900 000	667 651	(232 349)		(232 349)

## Note 3, Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har ikke lån til ansatte. Selskapet har ikke daglig leder.



Digitally signed by SIGNICAT using a digital signature

#### Note 4, Sameie kapital

##### Sameiekapital

Det er ikke innbetalt en spesifikk egenkapital, men reguleres årlig avhengig av "overskudd/underskudd" som kommer fra nettoen av akonto faktureringen og andel av felleskostnadene.

Sameiet består av 36 leiligheter og 11 næringsseksjoner

#### Note 5, Sameiekapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	-55 559	-55 559
<u>Årets endring i egenkapital:</u>		
Årsresultat	181 377	181 377
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>125 818</b>	<b>125 818</b>

#### Note 6, Skattekostnad

Sameiet er ikke skattepliktig

Hver sameier blir innberettet for sin andel av kapital, renteinntekter og eventuell rentekostnader



Denne filen er forseglet med en digital signatur

Retureres til

Kristiansand kommune,  
oppmålingsvesenet,  
orgnr. 985 713 510

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1001	Kristiansand	61	<del>38</del> 794		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
979 493 681	Rona Senter AS	

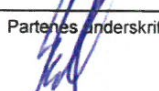
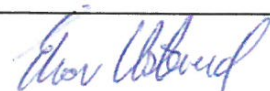
3. Begjæring																			
S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	N	56	B	13	B	76	B	25	B	76	B	37	B	76	B	49			
2	N	1576	B	14	B	76	B	26	B	76	B	38	B	76	B	50			
3	N	109	B	15	B	76	B	27	B	99	B	39	B	76	B	51			
4	N	185	B	16	B	76	B	28	B	80	B	40	B	99	B	52			
5	N	2483		17	B	76	B	29	B	76	B	41	B	80	B	53			
6	N	1154	B	18	B	69	B	30	B	76	B	42	B	76	B	54			
7	B	76	B	19	N	522	B	31	B	76	B	43	B	76	B	55			
8	B	76	B	20	N	87	B	32	B	76	B	44	B	76	B	56			
9	B	76	B	21	N	238		33	B	76	B	45	B	76	B	57			
10	B	76	B	22	N	124	B	34	B	72	B	46	B	76	B	58			
11	B	99	B	23	B	76	B	35	N	1099	B	47	B	73	B	59			
12	B	80	B	24	B	76	B	36	B	76	B	48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	10436	= nevner:	10436
--------------	-------	-----------	-------

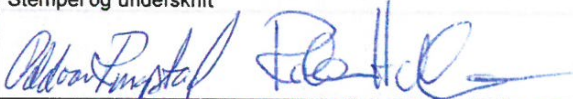
4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**RETT KOPPI**  
**KRISTIANSSAND**  
**PLAN-, BYGG-, OG**  
**OPPMÅLINGSETATEN**

Dato	Partenes underskrift
03.11.15	 Peder Syrdalen
	 Thor Usterud



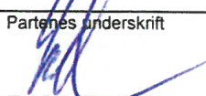
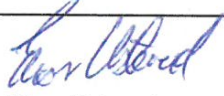
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	
Gnr. 61	Bnr. 794
Fnr. 1-47	Snr. kristiansand
<b>kommune</b>	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Kr. sand 07.01.2016	

**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**PLAN-, BYGG-, OG OPPMÅLINGSETATEN**

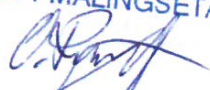
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
03.11.15	 Peder Syrdalen
	 Thor Usterud



**RETT KOPI**  
**KRISTIANSAND**  
**PLAN-, BYGG-, OG**  
**OPPMÅLINGSETATEN**



## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

Sted og dato

Kristiansand, den 03.11.15

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Peder Syrdalen

Thor Usterud

Ektefelle/registrert partner  
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

For Rona Senter AS  
Orgnr. 979493681

RETT KOPI  
KRISTIANSAND  
PLAN-, BYGG-, OG  
OPPMÅLINGSETATEN





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



Gnr.: 61 Bnr.: 794 Fnr.:  
Adresse: Rona 2, 4, 8, 10  
Sokkelhøyde:

Snr.:  
**Vedlegg 1 av 7**

Koordinatsystem: Euref89 sone32

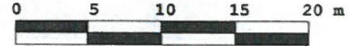
**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

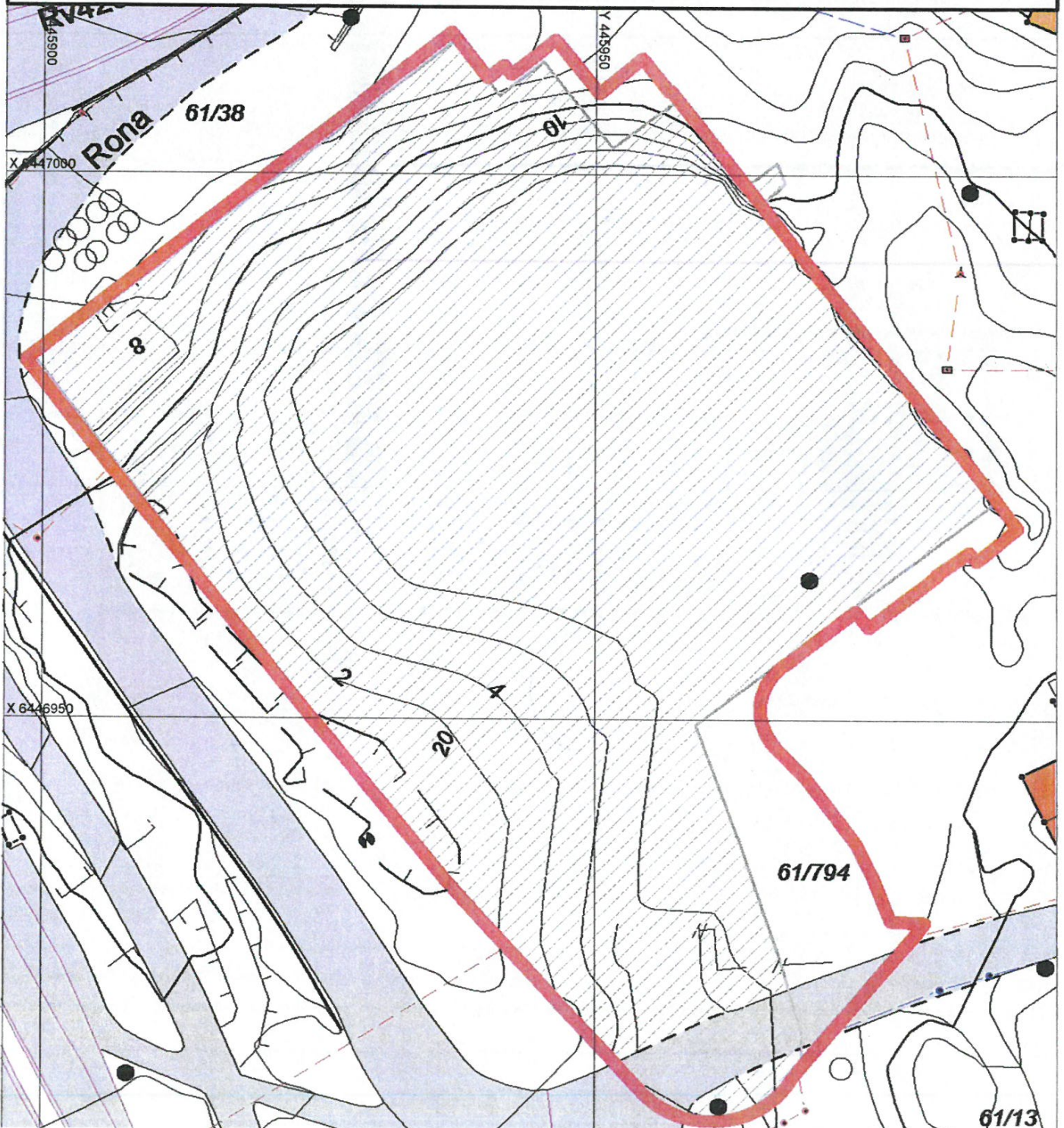


Målestokk: 1:500



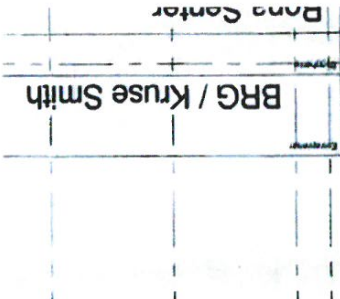
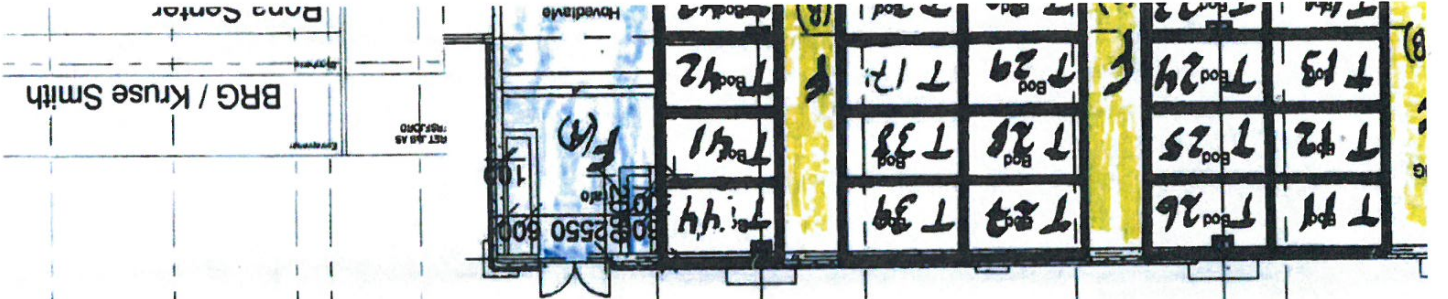
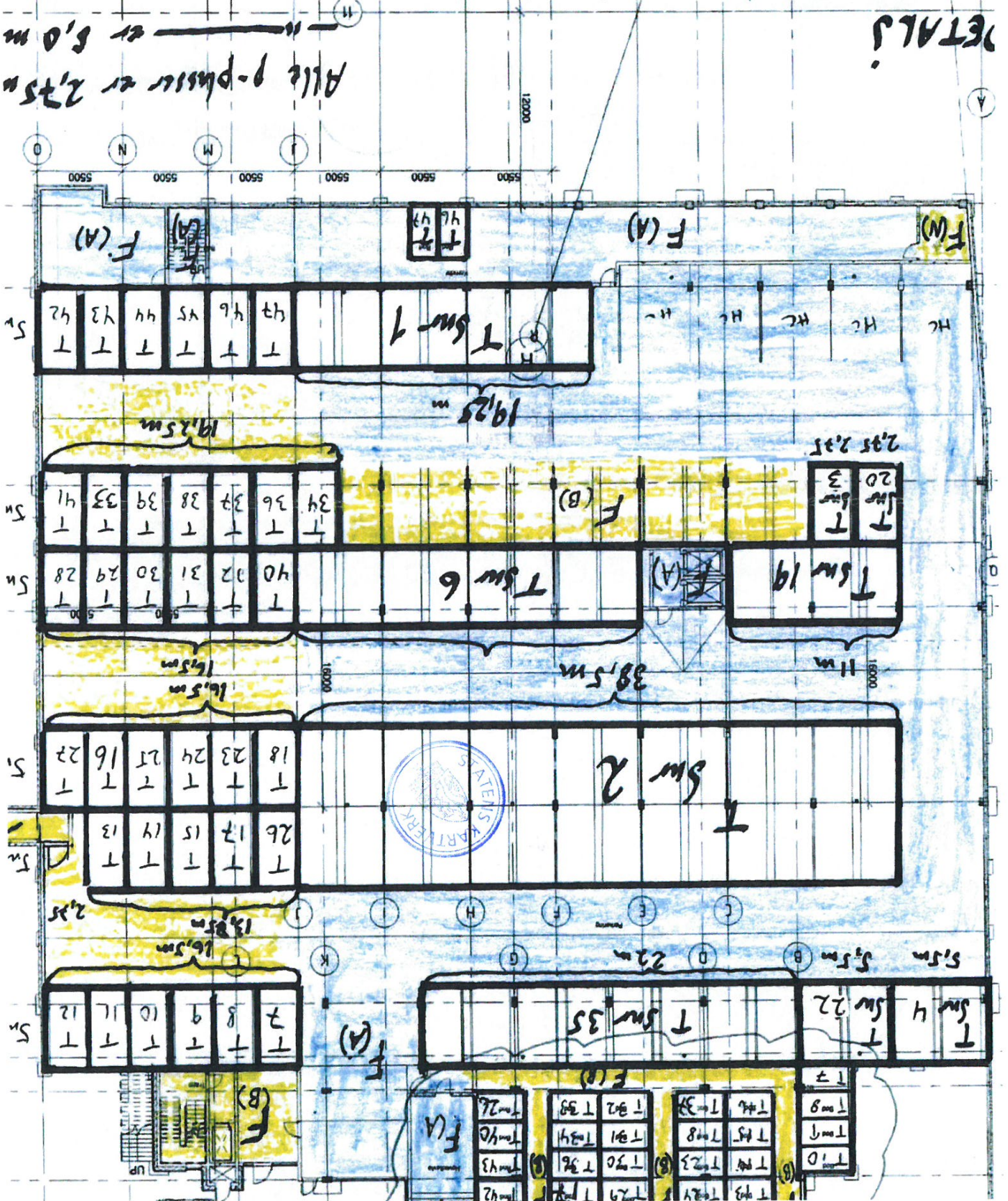
Dato: 07.01.2016

Sign.: J 201512678

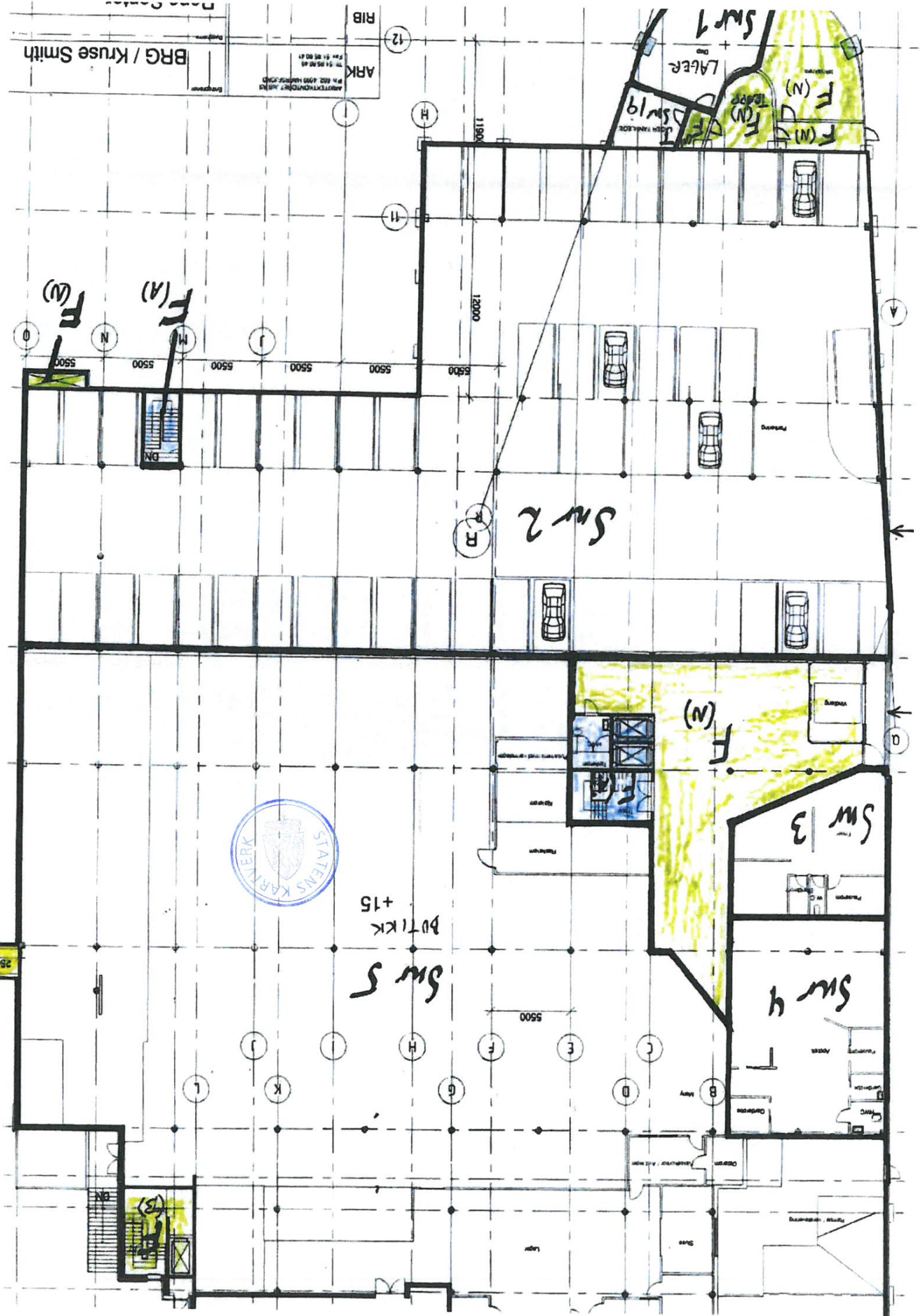


# DETAILS

Alle p-passier er 2,75 m

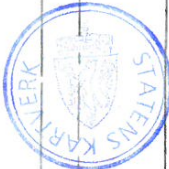






BRG / Kruse Smith

ARK



SW 5  
BUTIKK +15

SW 2

F (N)

SW 3

SW 4

SW 1

LATER

SW 19

F (N)

F (M)

F (N)

F (M)

F (N)

F (A)

12

11

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

5500

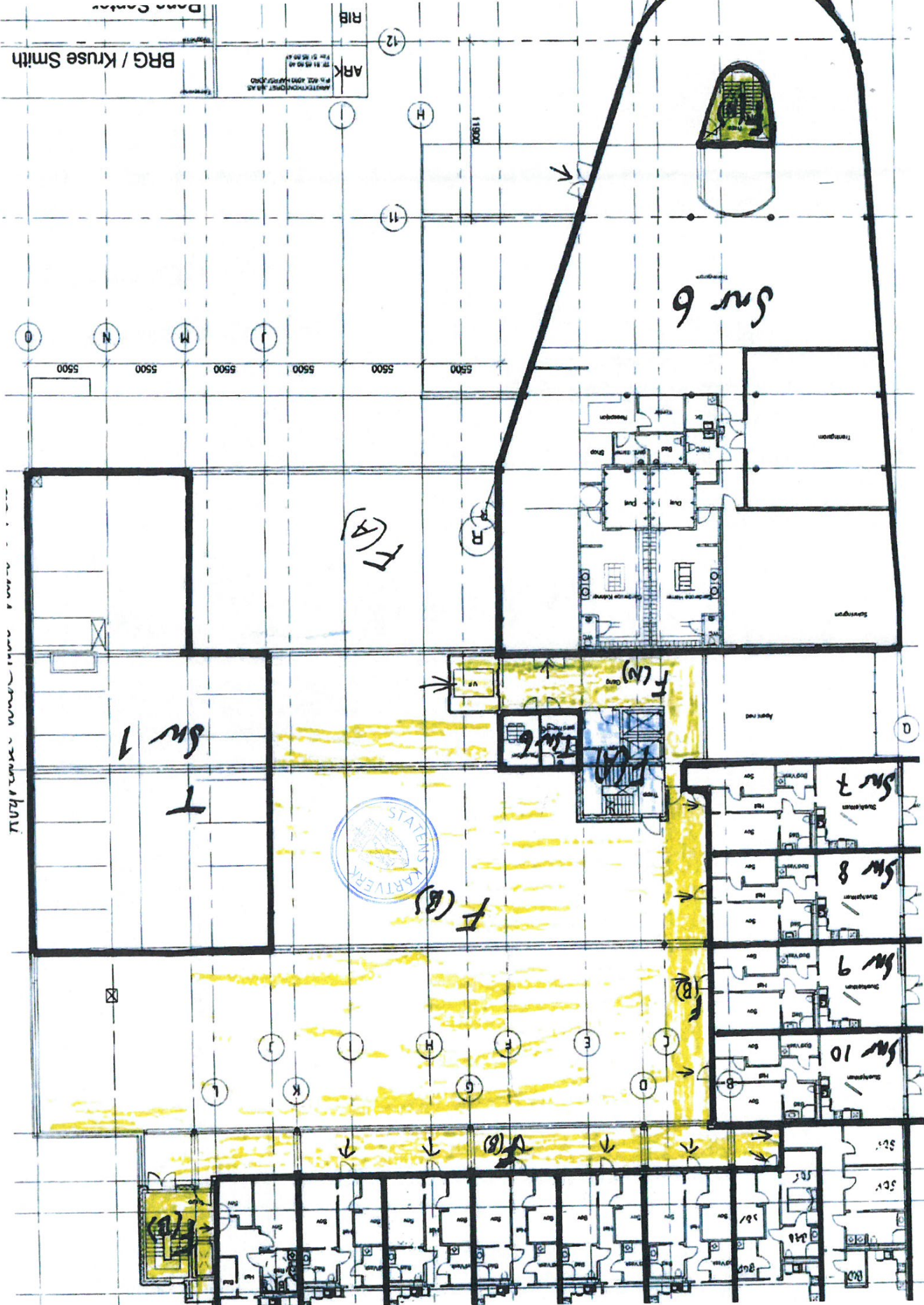
5500

5500

11900

12000

5500



BRG / Kruse Smith

ARK  
 P.O. BOX 4000  
 ANN ARBOR, MI 48106  
 TEL: 313.763.4400

RIB

12

11

11900

O

N

M

J

I

H

G

F

E

C

D

5500

5500

5500

5500

5500

5500

Sw 1

T

F (A)

F (B)

F (M)

Sw 6

Sw 7

Sw 8

Sw 9

Sw 10



TYPISKA VÄRDERINGAR



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Rona 10, 4638 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KRISTIAN LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22