

Ronatoppen 20C

Rona/Strømme/Søm



Prisantydning: **kr 3 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Meget romslig og pen selveierleilighet over 2 plan - Solrike terrasser - Garasje - Sentralt - Rolig og barnevennlig - 4 soverom!

OMRÅDE

Rona/Strømme/Søm

ADRESSE

Ronatoppen 20C, 4638

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 3 950 000,-

Omkostninger: **kr 109 940,-**

Totalpris: **kr 4 059 940,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 062,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 626,- pr. år**

Fellesutgifter: **kr 1 300,- pr. mnd.**

BRA-i: 128 m²

BRA-e: 4 m²

BRA Total: 132 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2000

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1246.3 m²



Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

99 09 92 28

pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

Ronatoppen 20C

Pen selveierleilighet over 2 plan i nyere 6-mannsbolig på Ronatoppen. Leiligheten har en solrik og usjenert beliggenhet i rolig gate. Leiligheten går over 2 plan og har en god og funksjonell planløsning.

Innvendig fremstår leiligheten med romslig stue, pent flislagt bad, eget vaskerom, loftsstue/lekerom, 4 gode soverom samt lekker nyere Strai kjøkke innredning med hvitevarer og god spiseplass. 2 solrike terrasser.

Garasje med automatisk portåpner og utvendig sportsbod.

Nye flotte gulv i gang, stue og kjøkken.

Lave fellesutgifter.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 621, seksjonsnummer 4 i Kristiansand kommune.

Innhold

Tiltalende og pent oppusset selveierleilighet med en god og funksjonell planløsning. Her befinner man seg midt i smørøyet med nærhet til det meste en barnefamilie/par har behov for. Gode oppvekstvilkår for barn og ellers gode fasiliteter for de voksne like i nærheten. Leiligheten holder en god standard på overflater og fremstår som tiltalende.

2. etasje:

Vindfang, mellomgang, pent nyere flislagt bad/wc med varme i gulv, dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med dobbel servant.

Seperat vaskerom/bod med opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Lys, pen og romslig stue med god plass til spisestue og utgang til stor solrik terrasse med sol fra morgen til ettermiddag.

Åpen kjøkkenløsning med lekker nyere Strai kjøkkeninnredning (2017) med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/fryseskap) og god spiseplass.

Romslig soverom med garderobeskap og utgang til terrasse med ettermiddags/kveldssol. Soverom.

Loftsetasje:

Loftsstue/lekestue, 2 gode soverom og bod.

God bortsettingsplass i knevegger.

1/2 del av dobbel garasje og utvendig bod.

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 85 m² Vindfang, vaskerom, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

3. etasje

BRA-i: 43 m² Loftstue, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 18 m²

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.

Byggemåte og tilstandsrapport

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på betong-gulv/plate på grunnen i 1.etasje og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler, med Sutaks-plater som undertak, betong-takstein som utvendig taktekke og takrenner og takbeslag er montert. Vinduer og ytterdører har 2.lags glass og bygningen er kledd utvendig med liggende trekledning. Verandaer er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekker og leegg, rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Thomas Adler Olsen den 12.03.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 10.03.2025. 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.

Beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i 2.etasje med innredet loftsetasje i flermannsbolig som ble oppført i 2000. En utvendig bod i felles rekke tilhører leiligheten, samt del av felles garasje med nabo. Utvendige bygningsdeler på boligen er i fra byggeår, samt vinduer, dører, og røropplegget og vaskerommet er i fra byggeår.

Baderommet ble pusset opp for 16 år siden, varmtvannsberederen i vaskerommet ble skiftet ut i 2021, varmepumpe ble montert i stuen i 2022, og en brukt

Strai-kjøkkeninnredning ble montert i 2023, samt flere innvendige overflater i 2.etasje er oppgradert i 2023 av fagfolk. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, med bla. litt mose etc. Besiktigelse er foretatt i fra verandaer, tak vinduer og taktekke, undertak er ikke kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, snøfangere og helbeslag på pipen i fra byggeår har normal værslitasje ut i fra alder. Besiktigelse er

foretatt i fra verandaer, tak vinduer og takrenner, takbeslag er ikke kontrollert. Brannstige er montert utvendig på gavl-veggen i fra loftsetasjen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Vinduer: Alle vinduer er i fra byggeår og har 2.lags glass, samt 2 takvinduer i loftsetasjen med 2.lags glass er i fra byggeår. Forrige eier har opplyst at det var en lekkasje ved tak vinduet i soverommet som ble fikset av Byggmester. Fuktsøk innvendig rundt vinduer ga ikke unormale fuktverdier på befaringen. Lukkede konstruksjoner og utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert. Utsatte vinduer har div. slitasje ut i fra alder, bla. vindu i soverom i loftsetasjen på gavl-veggen har merker, flass, mykt treverk, råte forekommer. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaer oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår med terrassebord på dekker og rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm. Nye impregnerte terrassebord er lagt på verandaen ut i fra stuen som egeninnsats, ufaglært og beslag er ikke montert ved overgang vegg/dekke. Treverk i fra byggeår har normal værslitasje med bla. noe flass på topprekke, soltørk, sprekk etc. i terrassebord i fra byggeår. Div. vedlikehold, oppgradering kan påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer noen steder, bla. i soverommet i 2.etasje ved veggen til baderommet og i loftstuen er det synlig litt glipe under fotlister rundt pipen. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i loftstuen, og ca. 5-15 mm. med gulvlaser gjennom hele rommet gang, stue, kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger har normal slitasje. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har ikke fall, men litt lokal fall rundt sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet på befaringen. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plast-sluk i fra byggeår i gulvet ved varmtvannsbereren med vinyl belegget klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet utenfor dusjen har ikke fall, mulig litt feil og dørterskelen har ingen høyde og det er tett dusjkant ved gulv og ikke tilleggs sluk utenfor dusjen. Gulvet i dusjen har litt lokal fall til sluken. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plast-sluk i fra byggeår med stålrister i gulvet i dusjen med klemring og trolig mansjett, membran løsning. Det var noe målbar fukt med fuktindikator på overflater i gulvet i dusjen på befaringen som er normalt ved dusjing direkte på overflater. Generelt anbefales dusjkabinett som den beste løsningen over tid mht. fukt i baderom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Fornyet varmtvannsbereder. Arbeid utført av faglært Rør i sør AS i 2021.

Pkt. 10: Nye elpunkt på kjøkken, stue og gang 2023 Nye el-punkt i 2. etg. i 2024 El-bil lader i garasjen i 2022. Arbeid utført av faglært Elektromesteren AS i 2023. Nytt elpunkt i 2 etg. Arbeid utført av faglært Elektromesteren AS i 2024.

Pkt. 13: Nye avløpsrør på kjøkkenet. Arbeid utført av faglært Rør i sør AS i 2023.

Pkt. 16: Installert varmepumpe. Arbeid utført av faglært Varmepumpe sør AS i 2022.

Pkt. 18: Eldre peis tatt ut av stue, tettet hull til pipe. Gjennomført av byggmester i 2023.

Pkt. 21: Vindu i 2 etg. fra bygningsår har råde.

Pkt. 32: Ifølge egenerklæring fra forrige boligeier ble badet pusset opp for 16 år siden. I tillegg ble et Velux-vindu i 2. etasje skiftet ut av en byggmester, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Kjøkkenet er også oppgradert, med et brukt kjøkken fra Strai som ble montert av en kjøkkenmontør fra samme firma. Kjøkkenet er i god stand med gode hvitevarer. Benkeplate er ca. 10 cm for kort. Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende 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: Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frysenskap.

Grønn hylle på kjøkkenet, samt taklampe på barnerommet i 1. etg. følger ikke med i handelen.

Diverse

Nye flotte gulv i stue, kjøkken og gang.

Mønepapp ble skiftet ut i tak over hele bygget i 2019. Sameiet har dokumentasjon på dette. Arbeid ble utført av byggemester.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Barnevennlig, solrik og sentral beliggenhet i et veldig trivelig og rolig bomiljø på Rona / Strømme, like ved Søm, Sukkevann og Drangsvann. Kort vei til nærbutikk og buss. Kun ca 15. minutter med buss til Kristiansand sentrum. Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger. Barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Flotte rekreasjonsmuligheter i området med turstier og idrettspark ved Sukkevannet, samt kort vei til flotte bademuligheter ved sjøen. Området har godt etablerte idrettsklubber og aktivitetsmuligheter for barn i alle aldre. Golfbane i Randesund.

Tomt

1246.3 m², felles festet

Flott opparbeidet felles festetomt med belegningstein i inngangspartiet, bed beplantet med buksker og hekker ellers noe gressplen.

Denne seksjon disponerer egne solrike terrasser og utvendig sportsbod ved garasje.

Festeavgiften betales via felleskostnader. Festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år. Bortfester: Tor Gundersen og Roald Gundersen. Se vedleg salgsoppgave.

Adkomst

Fra sentrum: Kjør over Varoddbrua og fortsett gjennom tunnel, hold høyre i begge rundkjøringer og følg skiltet mot Strømme Senter. På toppen av bakken ta av til høyre mot Ronatoppen. Det vil bli godt skiltet med sørmegleren visningsskilt til fellesvisning.

Parkering

1/2 del av dobbel garasje med automatisk portåpner. Godt med biloppstillingsplasser i bakkant av garasje.

ENERGI

Oppvarming

Nyere varmepumpe, varme i gulv på bad/wc, samt elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 820 kWh for juni 2024 (kr. 481,-) og ca. 1532 kWh for februar 2025 (kr. 2.043,-). Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømudgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register.

Kommunale avgifter

Kr 9 062 pr 2024

Eiendomsskatt

Kr 3 626 pr 2024

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2002. Ferdigattesten gjelder 6-mannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 668B, felt N7 bebyggelsesplan, datert 18.12.1997, samt plan nr. 668, Strømmeområde, datert 27.09.1995. Planer under arbeid i nærområdet: Strømme N4 og N5 og Randesund bydelsenter. 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.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.05.2000 - Dokumentnr: 8606 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 200. Pant for forfalt festeavgift.

26.05.2000 - Dokumentnr: 8606 - Bestemmelse om gjerde. Gjelder feste. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

12.05.2000 - Dokumentnr: 7811 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

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.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk

124/630

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 300

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring av bygget, renovasjon, tomtefesteavgift og generelt vedlikehold som brøyting, blomster eller annet vedlikehold.

SAMEIE

Sameienavn

Sameiet Ronatoppen 20

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Om sameiet

I 2023 ble det tatt opp eventuell økning av felleskostnader uten at det ble gjort noe endringer. Det blir ny vurdering av endring eller økning av fellesutgifter pga. økte priser på avfall, forsikring, men blir nok ikke stor økning om det blir nødvendig.

Det ble funnet ødelagt takstein et par plasser på taket og i forbindelse med det er det ønskelig å se over taket og utbedre eventuelle feil eller mangler. Det blir planlagt sjekk av taket fremover og evt. utbedring, og i forbindelse med det kan det komme noen ekstra kostnader som blir fordelt mellom leilighetene.

Husdyrhold

Tillatt

Forretningsfører

Jusup Kaiharov

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 950 000

Totalpris

Kr 4 059 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750,00 (Dokumentavgift)

10 100,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

99 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

109 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 049 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 059 940,00 (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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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. 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.

Lovanvendelse

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.

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. Sørmeigleren 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.

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.

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 avvike 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 sormegleren.no/personvern.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16 900,-,
oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring
kr 11.900,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg
for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil
dette til sammen utgjøre kr 104 445,00,- 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

Lindita Murseli og Bjørn-Erik Årnes

Ansvarlig megler

Pål Birkeland, Eiendomsmegler MNEF,
pal.birkeland@sormegleren.no, Tlf: 990 99 228
Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222, Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

11250115

Salgsoppgavedato

17.03.2025

















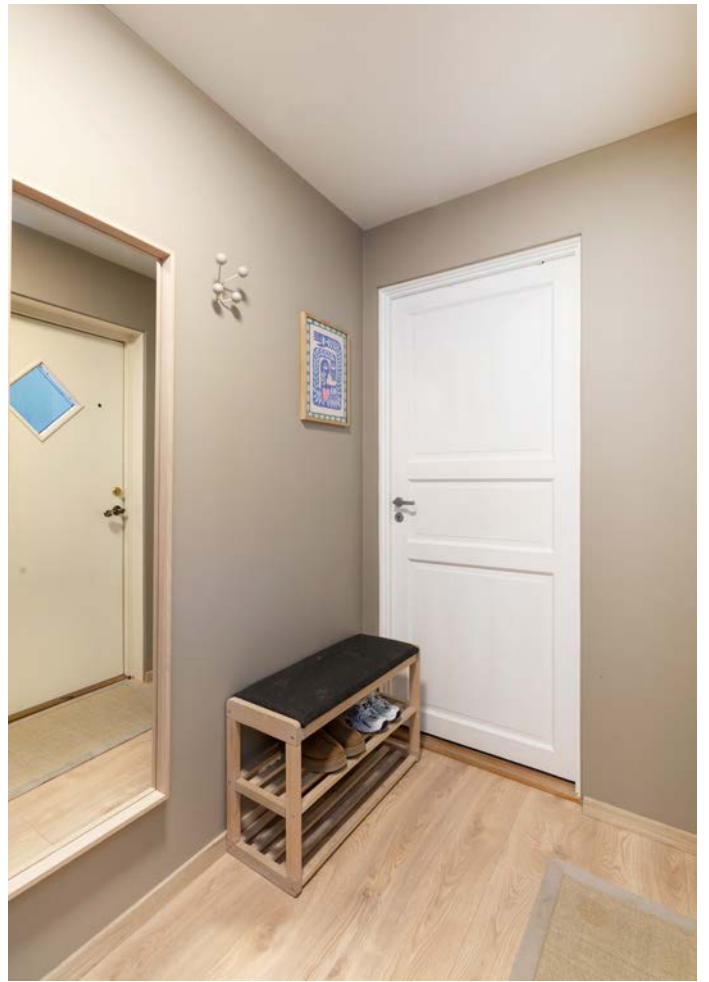


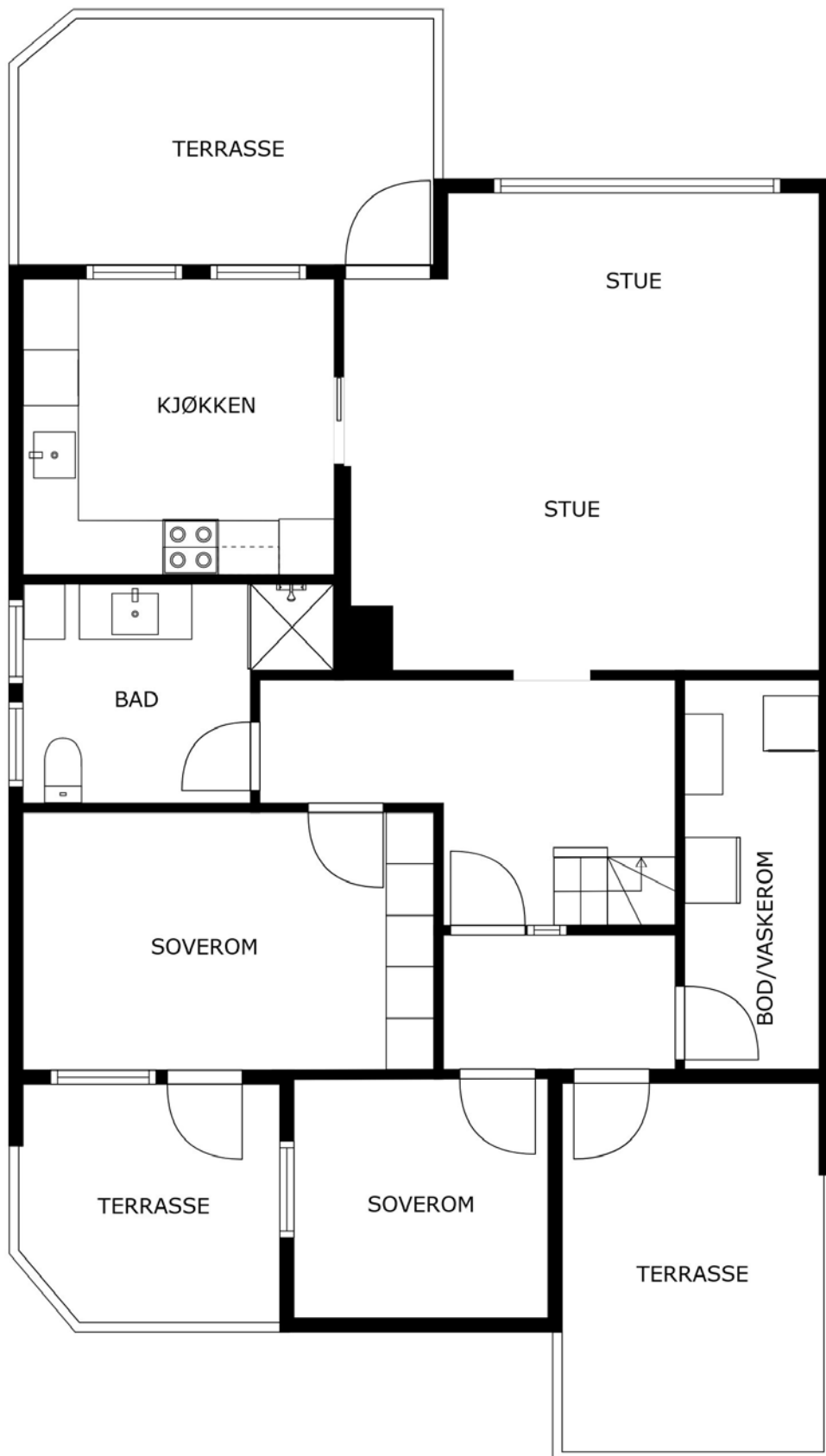




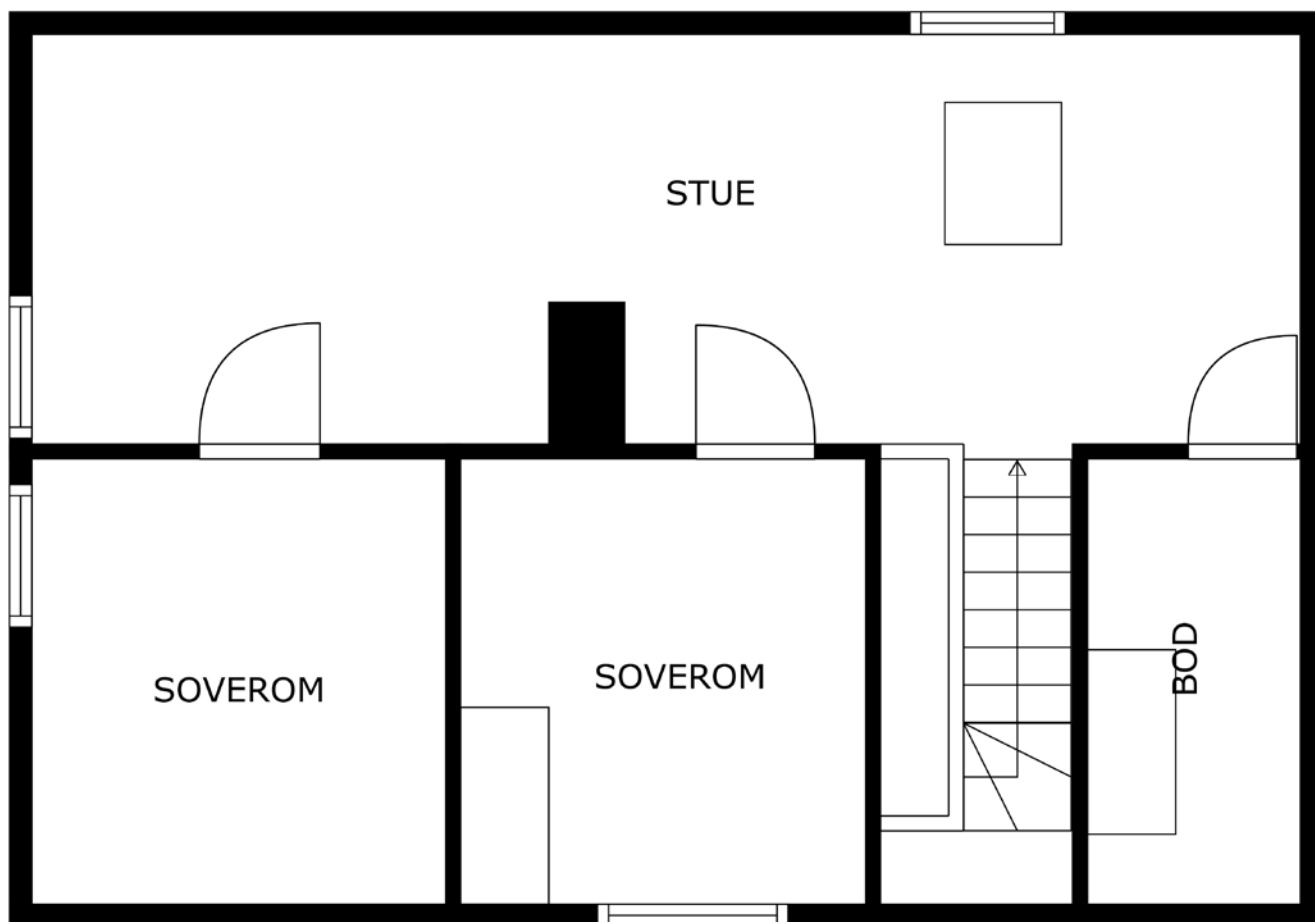








PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.





Nabolagsprofil

Ronatoppen 20C - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Strømme terrasse Linje M3, N3, M4, N4, 588	3 min 0.2 km
Rona Buss, flybuss	9 min 0.8 km
Kongshavn brygge Linje 91	10 min 6.9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 7.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 7.4 km

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	9 min 0.7 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
MARITIM vgs. Sørlandet	10 min

«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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

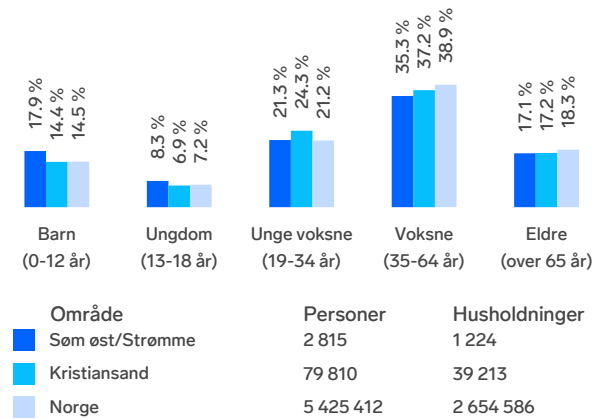
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Veslefrikk barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	13 min 1.1 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Meny Rona	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



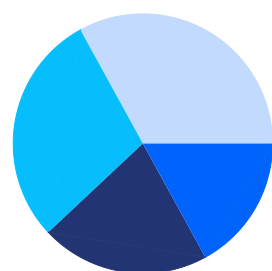
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Strømme terrasse ballfelt og skate Ballspill 3 min  0.3 km
-  Ronatoppen balløkke Ballspill 4 min  0.3 km
-  Fresh Fitness Rona 9 min 
-  Randesund fysio og Tr.senter 22 min 

Boligmasse



- 17% enebolig
- 29% rekkehus
- 33% blokk
- 21% annet

«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

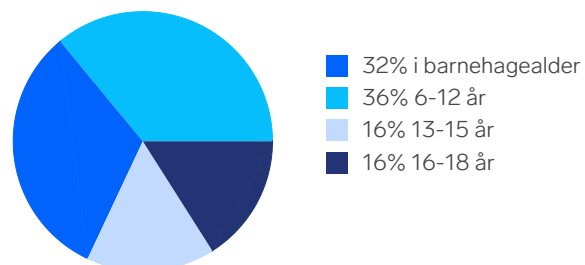
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Rona Senter 9 min 
-  Apotek 1 Rona 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

- Sør-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/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovn 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, persiennor** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Grønn hylle på kjøkken, samt taklampe på
barnerommet i 1. etg. følger ikke med i handelen.

Kr. sand 13/3-25

Sted/dato

Indita Muruli

Selgers signatur

Bjørn Cecil Årnes

Selgers signatur

Egenerklæring

Ronatoppen 20C, 4638 KRISTIANSAND S

10 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ronatoppen 20C

Postadresse

Ronatoppen 20C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Utleie bolig i perioden 2020-2023.

Leid ut i 2 perioder denne tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Murseli, Lindita

Selger

Årnes, Bjørn-Erik

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornytt varmtvannsbereider

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør i sør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye elpunkt på kjøkken, stue og gang 2023 Nye el-punkt i 2. etg. i 2024 El-bil lader i garasjen i 2022

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektromesteren AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elpunkt i 2 etg.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroxperten

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye avløpsrør på kjøkkenet

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør i sør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmepumpe sør AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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

Beskriv feilen eller endringen

Eldre peis tatt ut av stue, tettet hull til pipe. Gjennomført av byggmester i 2023.

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

Beskriv omfanget

Vindu i 2 etg.fra bygningsår har råte

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

Skriv opplysningene her:

Ifølge egenerklæring fra forrige boligeier ble badet pusset opp for 16 år siden. I tillegg ble et Velux-vindu i 2. etasje skiftet ut av en byggmester, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Kjøkkenet er også oppgradert, med et brukt kjøkken fra Strai som ble montert av en kjøkkenmontør fra samme firma. Kjøkkenet er i god stand med gode hvitevarer. Benkeplate er ca. 10 cm for kort.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94630298

Tilstandsrapport

📍 Ronatoppen 20 C, 4638 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 621, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 19204-3697

Referansenummer: RL1831

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



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 byggeregler

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

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

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

© iVerdi 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 tjenestetyster.

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

Leilighet beliggende i 2.etasje med innredet loftsetasje i flermannsbolig som ble oppført i 2000. En utvendig bod i felles rekke tilhører leiligheten, samt del av felles garasje med nabo. Utvendige bygningsdeler på boligen er i fra byggeår, samt vinduer, dører, og røropplegget og vaskerommet er i fra byggeår. Baderommet ble pusset opp for 16 år siden, varmtvannsberederen i vaskerommet ble skiftet ut i 2021, varmepumpe ble montert i stuen i 2022, og en brukt Strai-kjøkkeninnredning ble montert i 2023, samt flere innvendige overflater i 2.etasje er oppgradert i 2023 av fagfolk.

Byggemåte:

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på betong-gulv/plate på grunnen i 1.etasje og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler, med Sutaks-plater som undertak, betong-takstein som utvendig taktekke og takrenner og takbeslag er montert. Vinduer og ytterdører har 2.lags glass og bygningen er kledd utvendig med liggende trekledning. Verandaer er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekker og levegg, rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, samt takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, snøfangere og helbeslag på pipen i fra byggeår. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler og med Sutaks-plater i fra byggeår som undertak. Utvendige gesimser har ikke luftespalter og ventiler er ikke montert i gavl-veggen til lavt kaldtloft. Tak konstruksjonen har igjennkledde innvendige skråhimlinger i loftsetasjen uten tilgang for kontroll av konstruksjoner, undertak eller om det er etablert ca. 50 mm. lufting i skråhimlingene er ukjent. Ytterlige kontroll anbefales og luke/tilgang til lavt kaldtloft bør etableres for jevnlig kontroll, samt ventiler i gavl-veggen for utlufting av kaldtloftet. Leiligheten er kledd utvendig med liggende trekledning i fra byggeår som i hovedsak fremstår i normal stand og vedlikehold. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte steder som f.eks. vindskier, vannbord, ved vinduer, dører og treverk som er ført nær terreng dekker er mer utsatt for værslitasje. Alle vinduer er i fra byggeår og har 2.lags glass, samt 2 takvinduer i loftsetasjen med 2.lags glass er i fra byggeår. Forrige eier har opplyst at det var en lekkasje ved tak vinduet i soverommet som ble fikset av Byggmester. Fuktsøk innvendig rundt vinduer ga ikke unormale fuktverdier på befaringen. Lukkede konstruksjoner og utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert. Utsatte vinduer har div. slitasje ut i fra alder, bla. vindu i soverom i loftsetasjen på gavl-veggen har merker, flass, mykt treverk, råte forekommer og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Inngangsdør i fra byggeår med 2.lags glass og balkongdør i fra byggeår med 2.lags glass i stuen har normal slitasje. Verandaer oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår med terrassebord på dekker og rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm. Nye impregnerte terrassebord er lagt på verandaen ut i fra stuen som egeninnsats, ufaglært og beslag er ikke montert ved overgang vegg/dekke.

Treverk i fra byggeår har normal værslitasje med bla. noe flass på topprekke, soltørk, sprekk etc. i terrassebord i fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand, og flere overflater i 2.etasje ble oppgradert i 2023 av fagfolk. Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer noen steder, bla. i soverommet i 2.etasje ved veggen til baderommet og i loftstuen er det synlig litt glipe under fotlister rundt pipen. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i loftstuen, og ca. 5-15 mm. med gulvlaser gjennom hele rommet gang, stue, kjøkken på befaringen. Malt/pusset element-pipe i fra byggeår med feiluke i stuen. Ildsted er ikke montert i leiligheten og pipen er ikke kontrollert. Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverk montert og håndløper på vegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er i fra byggeår og har vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger, malt strie på vegger og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk i gulvet og rørskap i fra byggeår, og opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2021 er montert. Vaskerommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Gulvet har ikke fall, men litt lokal fall rundt sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og røropplegget er i fra byggeår, og toalett, dusj og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Forrige eier har opplyst at baderommet ble pusset opp for 16 år siden, ukjent utført av hvem, og ukjent type membran som tettesjikt under flisene. Overflater har normal slitasje. Gulvet utenfor dusjen har ikke fall, mulig litt feil og dørterskelen har ingen høyde og det er tett dusjkant ved gulv og ikke tilleggs sluk utenfor dusjen. Gulvet i dusjen har litt lokal fall til sluken. Det var noe målbar fukt med fuktindikator på overflater i gulvet i dusjen på befaringen som er normalt ved dusjing direkte på overflater. Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning av ukjent årgang har normal slitasje med bla. litt fuktsvelling i benkeplate skjøt, enkelte mindre merker på dørrfront under vasken og benkeplaten er ca. 10 cm. for kort mot ytterveggen. Eier opplyste at kjøkkeninnredningen er brukt og ble montert i 2023 av en kjøkken montør i fra Strai kjøkken. Og kjøkkenventilatoren har trolig avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår er montert i vaskerommet, samt varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2021 er montert i vaskerommet av Rør i Sør AS. Leiligheten har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer, og elektrisk styrt vifte i våtrommene. Leiligheten varmes opp med elektrisk og varmepumpe ble installert i stuen i 2022 av Varmepumpe Sør AS. Sikringsskap med automatsikringer er montert i vindfanget, røykvarslere er montert i leiligheten og brannslukningsapparat i vaskerommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

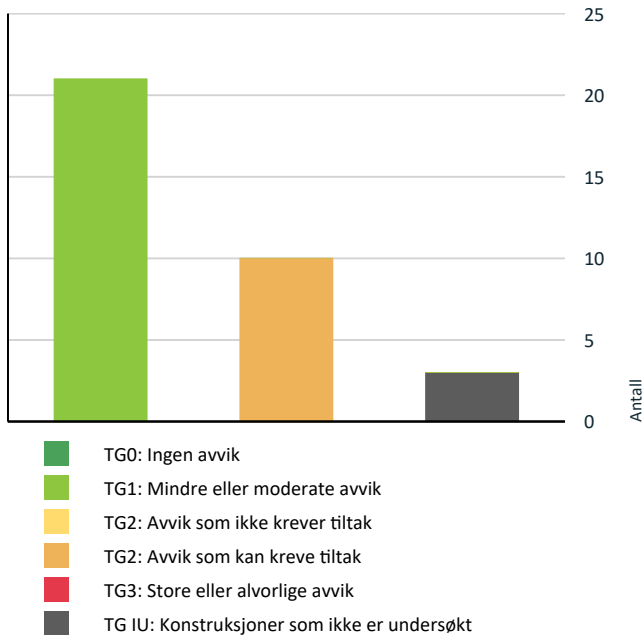
Leilighet

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

Det er bygd en bod i mindre del av loftstuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og utvendig bod, garasje er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2000

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, med bla. litt mose etc. Besiktigelse er foretatt i fra verandaer, tak vinduer og taktekke, undertak er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner m/nedløp, luftelyre, stigerinn, snøfangere og helbeslag på pipen i fra byggeår har normal værslitasje ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra verandaer, tak vinduer og takrenner, takbeslag er ikke kontrollert. Brannstige er montert utvendig på gavl-veggen i fra loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Leiligheten er kledd utvendig med liggende trekledning i fra byggeår som i hovedsak fremstår i normal stand og vedlikehold. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte steder som f.eks. vindskier, vannbord, ved vinduer, dører og treverk som er ført nær terreng dekker er mer utsatt for værslitasje. Besiktigelse er foretatt i fra verandaer, bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



Beslag er ikke montert ved overgang vegg/terrassebord.
TG 2 på utsatte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler og med Sutaks-plater i fra byggeår som undertak. Utvendige gesimser har ikke luftespalter og ventiler er ikke montert i gavl-veggen til lavt kaldtloft. Tak konstruksjonen har igjennkledde innvendige skråhimlinger i loftsetasjen uten tilgang for kontroll av konstruksjoner, undertak eller om det er etablert ca. 50 mm. lufting i skråhimlingene er ukjent. Ytterlige kontroll anbefales og luke/tilgang til lavt kaldtloft bør etableres for jevnlig kontroll, samt ventiler i gavl-veggen for utlufting av kaldtloftet.

Tilstandsrapport



! TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår med terrassebord på dekker og rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm. Nye impregnerte terrassebord er lagt på verandaen ut i fra stuen som egeninnsats, ufaglært og beslag er ikke montert ved overgang vegg/dekke. Treverk i fra byggeår har normal værslitasje med bla. noe flass på topprekke, soltørk, sprekk etc. i terrassebord i fra byggeår. Div. vedlikehold, oppgradering kan påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Litt skjev avslutning mot vegg.

! TG 2

Vinduer

Alle vinduer er i fra byggeår og har 2.lags glass, samt 2 takvinduer i loftsetasjen med 2.lags glass er i fra byggeår. Forrige eier har opplyst at det var en lekkasje ved tak vinduet i soverommet som ble fikset av Byggmester. Fuktsøk innvendig rundt vinduer ga ikke unormale fuktverdier på befaringen. Lukkede konstruksjoner og utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utsatte vinduer har div. slitasje ut i fra alder, bla. vindu i soverom i loftsetasjen på gavl-veggen har merker, flass, mykt treverk, råte forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.



! TG 1

Dører

Inngangsdør i fra byggeår med 2.lags glass og balkongdør i fra byggeår med 2.lags glass i stuen har normal slitasje. Vedlikehold kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

En utvendig bod i felles rekke tilhører leiligheten, og del av felles garasje med nabo fremstår som i fra byggeår i normal stand, og normalt vedlikehold kan påregnes. Bygningene er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand. Eier opplyste at flere overflater i 2.etasje ble oppgradert i 2023 av fagfolk.



Litt sprekk i loftstuen



Noe bulkete tapet i hjørne i loftstuen. TG 2 på anmerkninger.



Noe glippe/luftig lettvegg satt opp i boden i loftsetasjen mot trappen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer noen steder, bla. i soverommet i 2.etasje ved veggen til baderommet og i loftstuen er det synlig litt glippe under fotlister rundt pipen. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i loftstuen, og ca. 5-15 mm. med gulvlaser gjennom hele rommet gang, stue, kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

! TG IU Pipe og ildsted

Malt/pusset element-pipe i fra byggeår med feieluke i stuen. Ildsted er ikke montert i leiligheten og pipen er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "eldre peis tatt ut av stue, tett hull til pipe, gjennomført av Byggmester i 2023".

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverk montert og håndløper på vegger.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har normal slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger, malt strie på vegger og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk i gulvet og rørskap i fra byggeår, og opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider på 194 liter produsert i 2021 er montert. Vaskerommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malt panel på innvendig tak har normal slitasje.



Noe løs/bulkete malt strie på vegg mot nabo. TG 2

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ikke fall, men litt lokal fall rundt sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i fra byggeår i gulvet ved varmtvannsbereideren med vinyl belegget klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plast-sluk og rørskap i fra byggeår, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2021 er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og røropplegget er i fra byggeår, og toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Forrige eier har opplyst at baderommet ble pusset opp for 16 år siden, ukjent utført av hvem, og ukjent type membran som tettesjikt under flisene.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel på innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet utenfor dusjen har ikke fall, mulig litt feil og dørterskelen har ingen høyde og det er tett dusjkant ved gulv og ikke tilleggs sluk utenfor dusjen. Gulvet i dusjen har litt lokal fall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i fra byggeår med stålrist i gulvet i dusjen med klemring og trolig mansjett, membran løsning. Det var noe målbar fukt med fuktindikator på overflater i gulvet i dusjen på befaringen som er normalt ved dusjing direkte på overflater. Generelt anbefales dusjkabinett som den beste løsningen over tid mht. fukt i baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning av ukjent årgang har normal slitasje med bla. litt fuktsvelling i benkeplate skjøt, enkelte mindre merker på dørfront under vasken og benkeplaten er ca. 10 cm. for kort mot ytterveggen. TG 2 på anmerkninger. Eier opplyste at kjøkkeninnredningen er brukt og ble montert i 2023 av en kjøkken montør i fra Strai kjøkken.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har trolig avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap i fra byggeår er montert i vaskerommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyste at nye avløpsrør i kjøkken ble utført av Rør i Sør AS i 2023.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer, og elektrisk styrt vifte i våtrommene.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med elektrisk og varmepumpe ble installert i stuen i 2022 av Varmepumpe Sør AS



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter produsert i 2021 er montert i vaskerommet av Rør i Sør AS, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i vindfanget.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert byggeår av Aurebekk Elektro AS og se eiers egenerklæringsskjema med opplysninger om utførte el-arbeider i 2022-2024 av Elektromesteren AS og Elektroexperten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Røykvarslere er montert i leiligheten og brannslukningsapparat i vaskerommet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

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

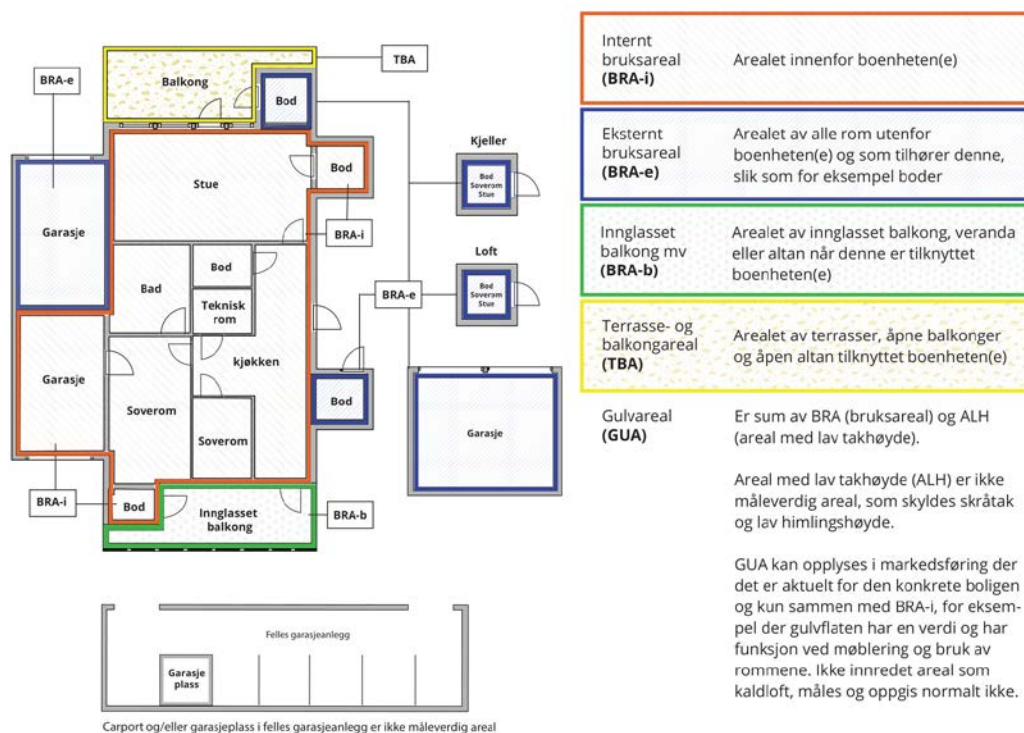
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	43			43	
2. etasje	85			85	18
1. etasje		4		4	
SUM	128	4			18
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, 2 soverom, Bod		
2. etasje	Vindfang, Vaskerom, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, 2 soverom		
1. etasje	Utvendig bod		

Kommentar

Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen. Og areal på verandaer er skjønsmessig anslått og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygd en bod i mindre del av loftstuen.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	124	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Lindita Murseli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	621		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ronatoppen 20 C							
Hjemmelshaver							
Årnes Bjørn-Erik, Murseli Lindita, Gundersen Roald, Gundersen Tor							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2025	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RL1831>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Økonomien for Ronatoppen i 2024

01.01.2024	99 449,81,- kr		
Dato /måned	Inn på konto	Navn	Ut av konto
Januar	7 200,- kr	Frende forsikring (30.12.23)	-36 368,-kr
Februar	7 200,- kr		
Mars	7 200,- kr	Avfall sør	-6 538,- kr
April	7 200,- kr		
Mai	7 200,- kr	Blomster +potte til fellelsen	-996,50,-kr
Juni	7 200,- kr	Avfall sør	-5 369,- kr
		Materieller til vedlikehold av bygget	-3 634,-kr
Juli	7 200,- kr		
August	7 200,- kr	Regning for brøyting av snø i 2023	-11 250,-kr
September	7 200,- kr	veggkrok til stige, 3 stk	-104 ,70,-kr
		Avfall sør	-6 416,-kr
Oktober	7 200,- kr		
November	7 200,- kr		
Desember	7 200,- kr	Festeavgift	-10 860,-kr
		Strømiddel	-399,20,-kr
		Avfall-Sør	- 6 824,- kr
			-88 759,4,-kr
Summen	97 090,41,- kr på slutten av 2024		



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAK

KOP1

Skagerakhus A/S
Markens gate 42
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199907542-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pedersen Espen

Dato: 08.03.2002

FERDIGATTESTJfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	RONATOPPEN 20	Eiendom:	61/621
Tiltakshaver:	Skagerakhus A/S	Adresse:	Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Søker:	Skagerakhus A/S	Adresse:	Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	6-mannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Pedersen Espen
Saksbehandler

Kopi til: Notar Eiendom v/Jon Ove Gummedal, Østerveien 6, 4631 KRS.

Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22Postadresse:
Serviceboks 417
4604 KristiansandTelefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

18109910200 Kop1

Skagerakhus A/S
Markens gate 42
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9907542-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 09.12.99

RONATOPPEN 20 - 6-MANNSBOLIG - TILLATELSE

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

Byggeplass:	RONATOPPEN 20	Eiendom:	61/621
Tiltakshaver:	Skagerakhus A/S	Adresse:	Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Søker:	Skagerakhus A/S	Adresse:	Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	6-mannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om rammetillatelse datert .07.09.99 og søknad om igangsettingstillatelse datert 05.11.99. Søknaden behandles som en ett-trinns søknad og godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 93a og 95.

Søknaden omfatter oppføring av 6-mannsbolig i 2 etasjer pluss loft og med et bruksareal beregnet til 612 m².

Eiendommen hvor det søkes oppført en 6-mannsbolig, er i gjeldende reguleringsplan vist med to 2-mannsboliger. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes oppføring av en 6-mannsbolig som en mindre vesentlig reguleringsendring.

Det foreligger ikke merknader fra naboene.

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 9500,- må innbetales. Faktura ettersendes til HSH A/S. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA

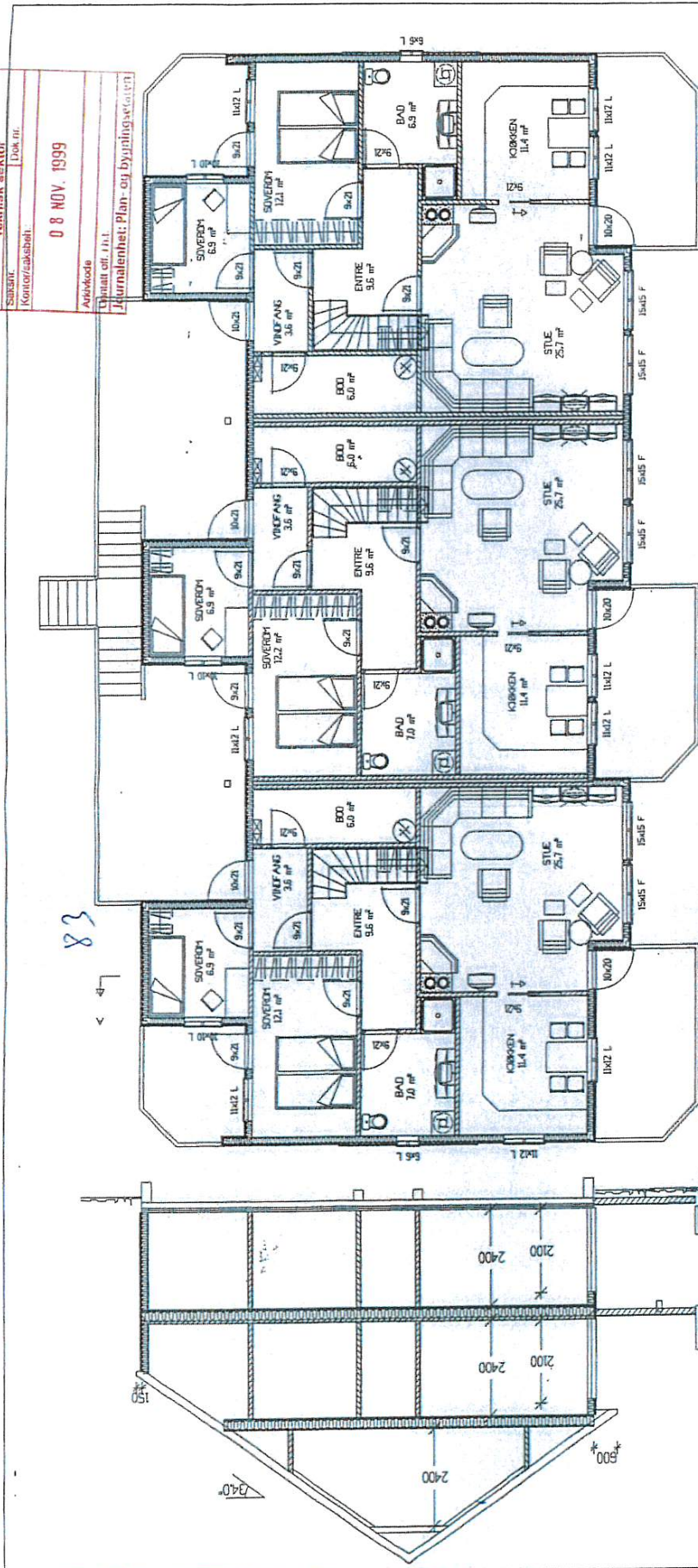
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen



Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavdeling
Gun-Strøm ANS, Høvågveien 16, 4638 KRS.
Oras Agder AS, Stemmane 7, 4636 KRS.
Flatnes Bygg Consult AS, Gyldenløvesgate 34, 4614 KRS.



KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk afdeling
Kontor/saksbehandler: [Blank]
08 NOV. 1999
Arkivkode
Udvalgt af: 111
Journalnummer: Plan- og bygningsafdelingen

Dokumentation		Dokumentation		Dokumentation	
REV.	ANT.	REVISOR	DATE	REV.	DATE
A		Diverge		DD. 28.09.99	
G-MANN'S BOLIG		Skagerakhus		CARL	
Plan 2. etage		Røntoppen 20		KOMMUNE Kr.sand	
PLANENS BEGRÆNSNING		TEGN. Flan		PROJEKT 5020	
ARKITEKTEN		MAL 1:100		TEGN. NR. 502	
TEGNET D. 19.08.99		DATE 16.08.99		TEGN. NR. 502	
TILBENÆVNELSE AF HVER ENKELT ADELIGT UDTRYK I DETTE DOKUMENT ER UDBYTTET AF HVER ENKELT ADELIGT UDTRYK I DETTE DOKUMENT					

BRA 123.92/ BA 109.92/ loft + stv bod 4.7 m x 3

KRISTIANSTAD KOMMUNE

Teknisk afdeling

08 NOV. 1999

Arkitekt

Larsen og LAL

Journalnr: Plan- og bygningssektionen

3000

3000

6000

6000

27000

3000

6000

3000

3000

27000

3000

6000

27000

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

12600

9000

900

2700

9000

12600

900

2700

9000

12600

900

2700

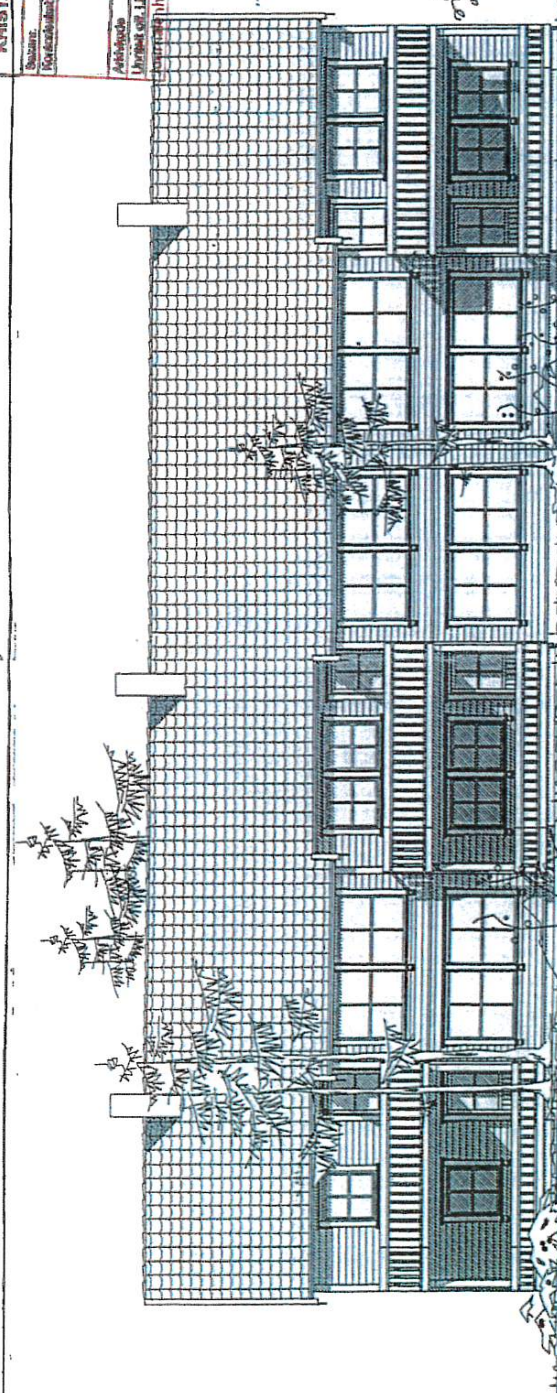
9000

12600

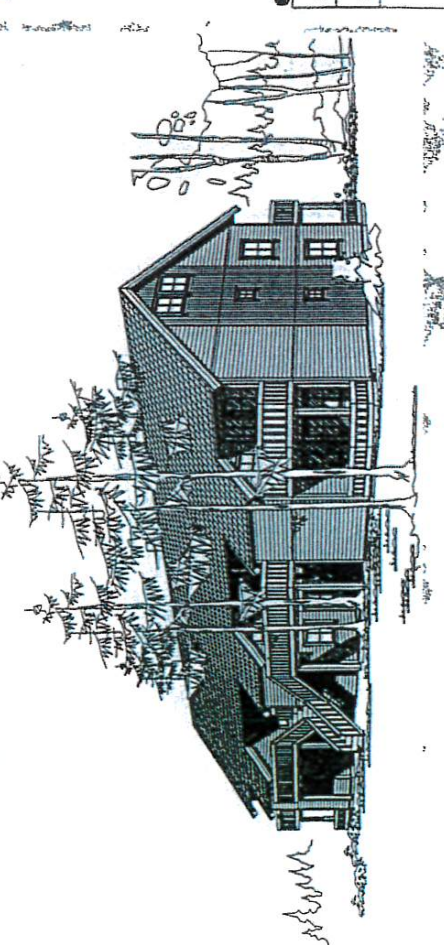
12600

9000

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 1998/99
 08 NOV. 1999
 08 NOV. 1999
 08 NOV. 1999



Fasade mot øst



Diverse		D.D.	28.09.99
REV.	ANT.	REVISJONEN	CELEST
6-MANNIS BOLIG		Skagerakhus	G.N.R.
Fasader		Rondtappen 20	KOMPL. Kr.sand
TEGN.	Flaen	PROSJEKT	5020
TEGN. NR.	1 : 100	TEGN. NR.	503
DATO	16.08.99	DATO	16.08.99

FLAVINNESBYGGCONSULT
 ARKITEKTENBSTER

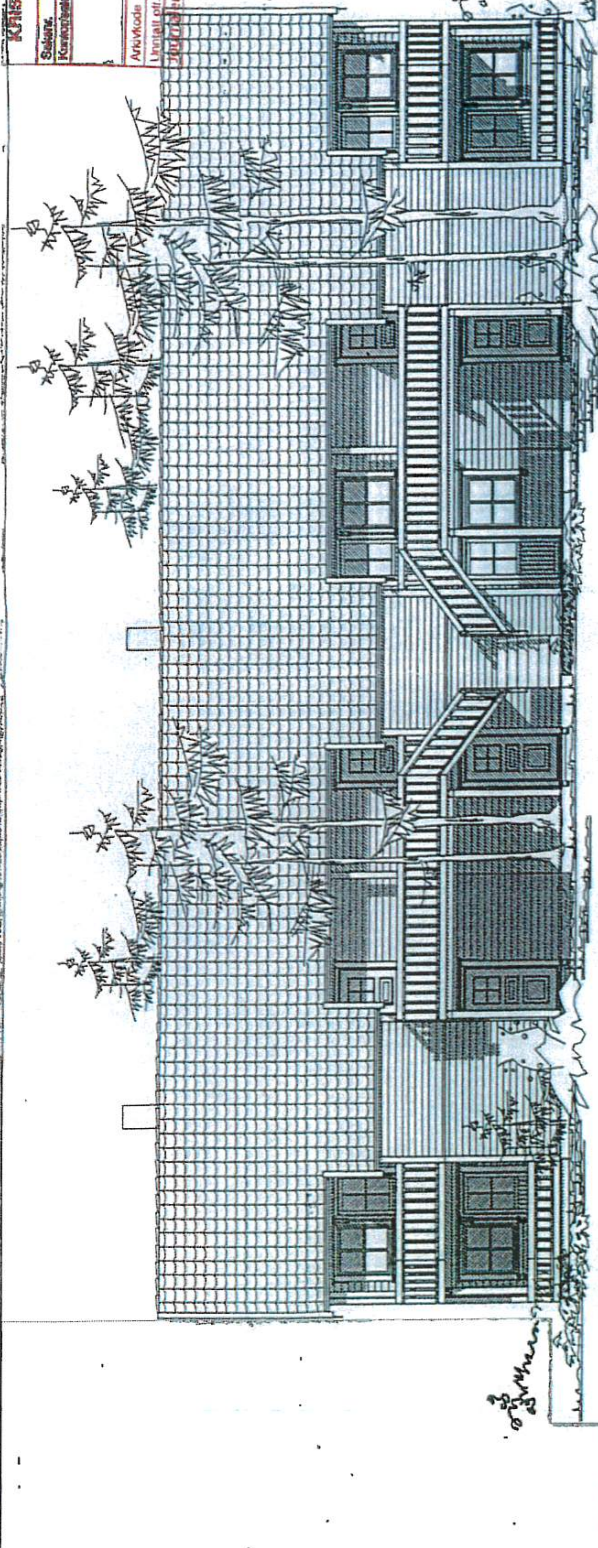
UTGITT AV HANDELSNÆT ALLE DELER HJEMME I ALLE HENSICHTER VED UTGITT AV HANDELSNÆT ALLE HENSICHTER I

KRISTIANSSAND KOMMUNE
Teknisk afdeling

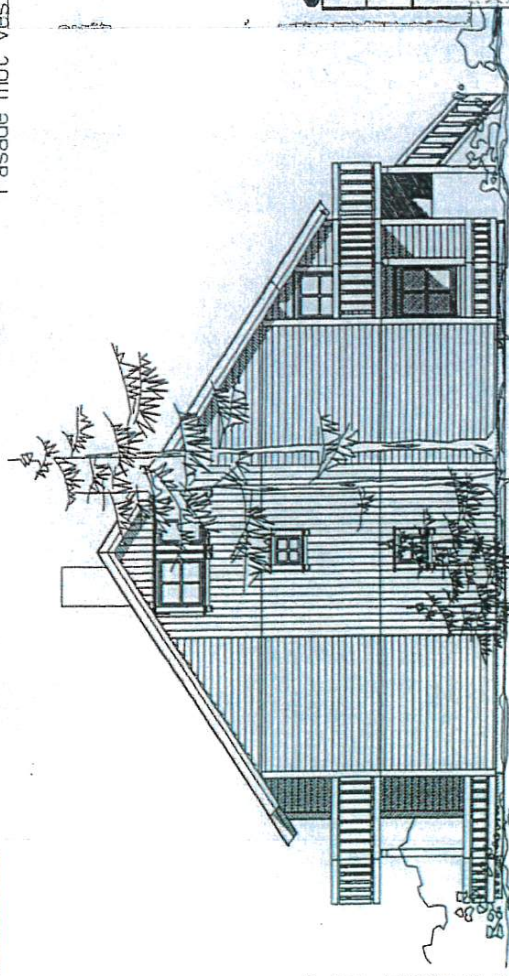
Saksens
Kontrollenotat nr. 1

08 NOV. 1999

Afskrift af U.L.L.
2000 Enhed: Plan og bygningstegning



Fasade mot vest



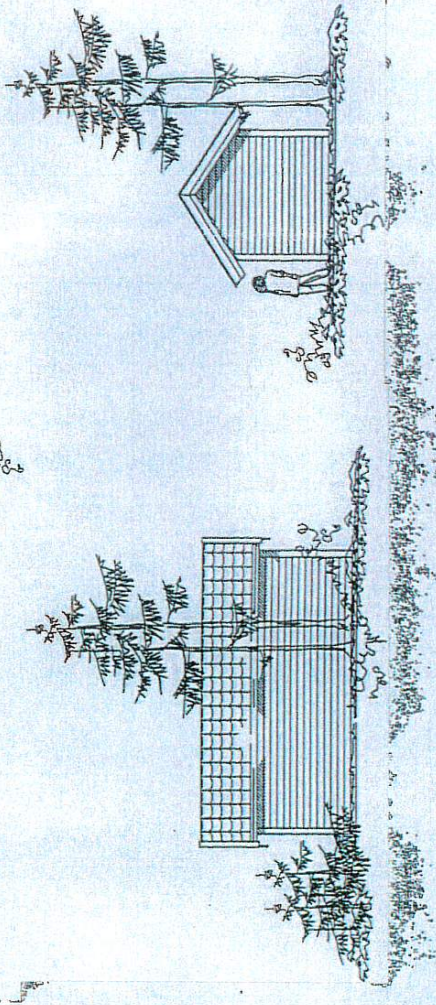
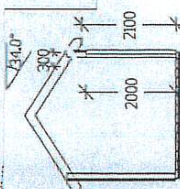
Fasade mot nord (spejlvendt mot syd)

Dansk Design System		A		Diverse		D.D.		28.09.99	
REV.		ANT.		REVISIONEN GELDER		SIGN.		DATO	
G-MANNS BOLIG		Skagerakhus		G.N.R.		B.N.R.			
Fasader		Ronatoppen 20		KOMMUNE		Kr.sand			
TEKN.		Fald		FRISELINE		5020			
G.D.K.I.				TEKN. NR.		504			
MAL		1 : 100		DATO		16.08.99			
ARKITEKTENESTER									
TEGNEREN TÅR ANSVAR FOR ALLE DELS KONTROLER ELLER BERETNINGER VED UDFØRELSE AV ARBEID SEN BLAVES BYGGESAMLET AV DEN FØLGENDE									

INTRODUKSJON

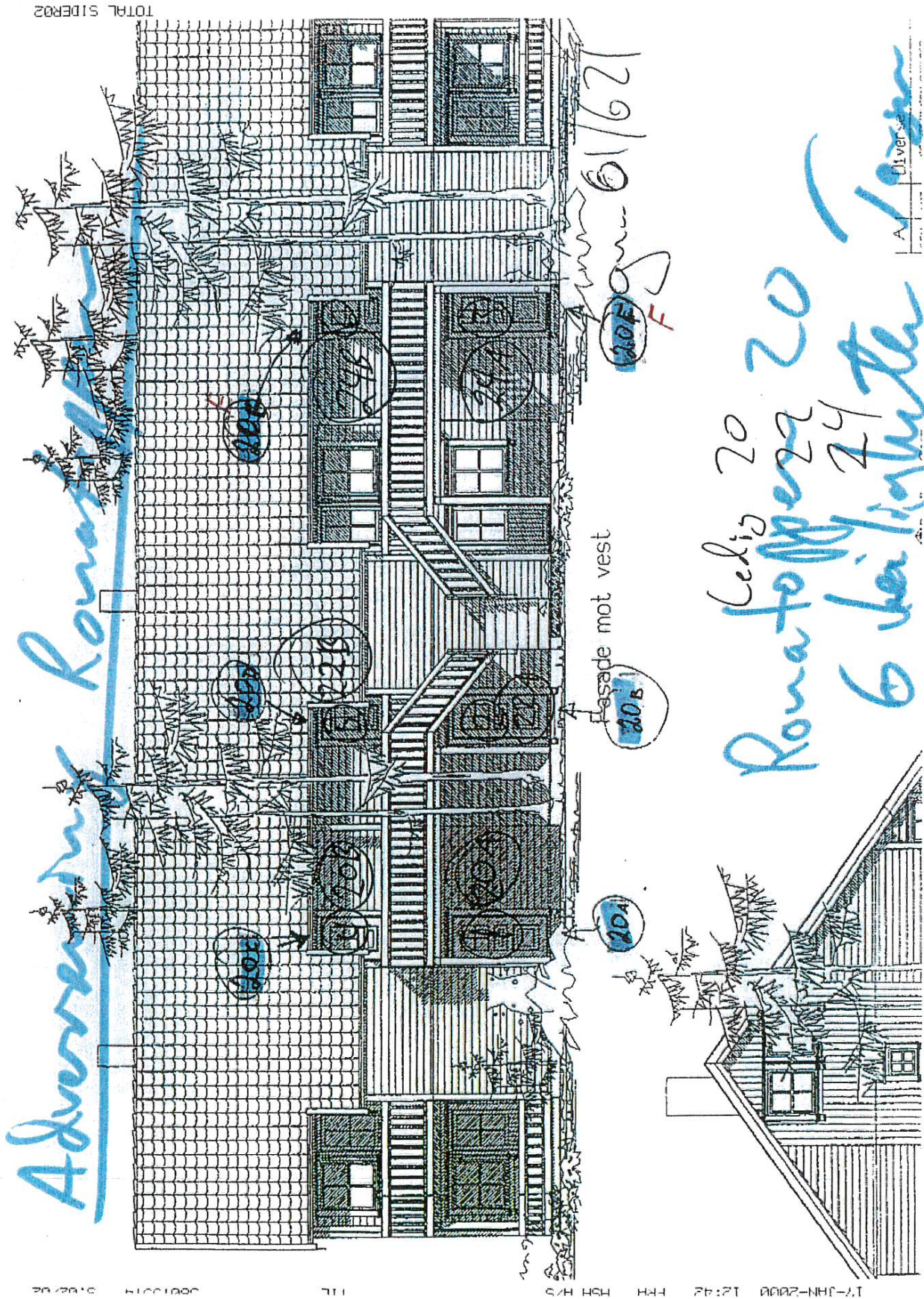
Linnéus off. h.h.s.

Sammendrag af: Plan- og bygningsseten



Data Design System	REV.	ANT.	REVISIONEN GJELDER	SIGN.	DATO	
BOOER	SKAGERAKHUS		G.NR.	B.NR.		
PLAN, SNITT			KOMMUNE: KRISTIANSAND			
PLANTENES BYGGKONSULT AS ARKITEKTENESTER			TEGN.	D.D.	4048	
			GODK.			
			MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	501
			DATO	29.09.99		
FASADER						

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.





Lillian Gunvaldsen/Frode Løkling
Ronatoppen 20 A og C
4638 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200610182-2

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato: 23.11.2006

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:		Eiendom:	61/621/0/0
Tiltakshaver:	Lillian Gunvaldsen/Frode Løkling	Adresse:	Ronatoppen 20 A og C, 4638 KRISTIANSSAND S
Søker:	Lillian Gunvaldsen/Frode Løkling	Adresse:	Ronatoppen 20 A og C., 4638 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 20. nov 2006.

Meldingen omfatter en garasje på 38 m² bruksareal.

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.2800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til:

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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



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



Gnr.: 61 Bnr.: 621 Fnr.: Snr.:

Adresse: Ronatoppen 20 A - F

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

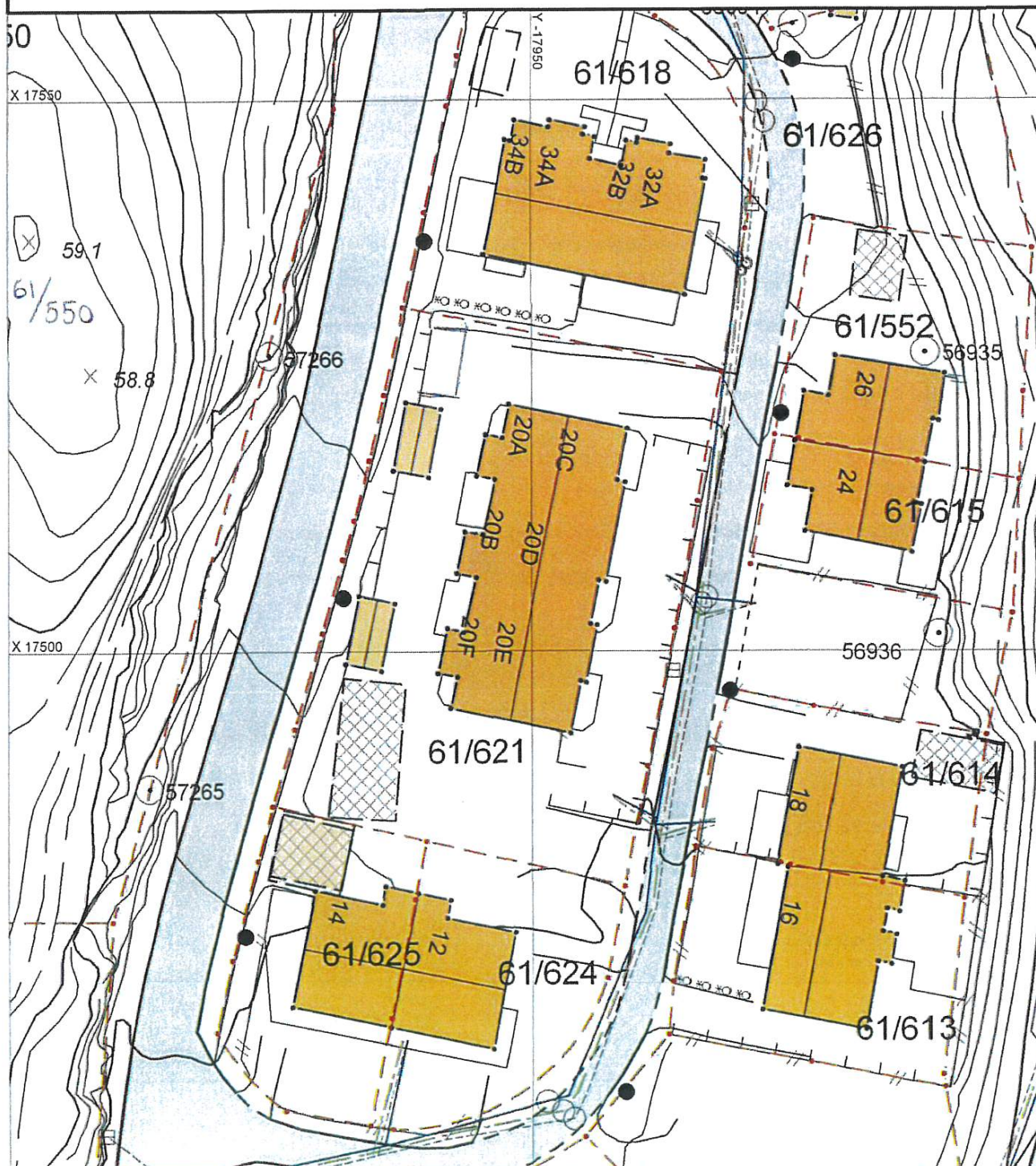
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

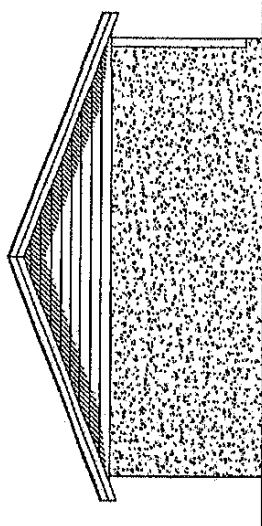
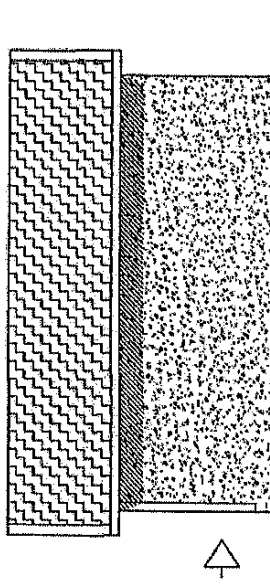
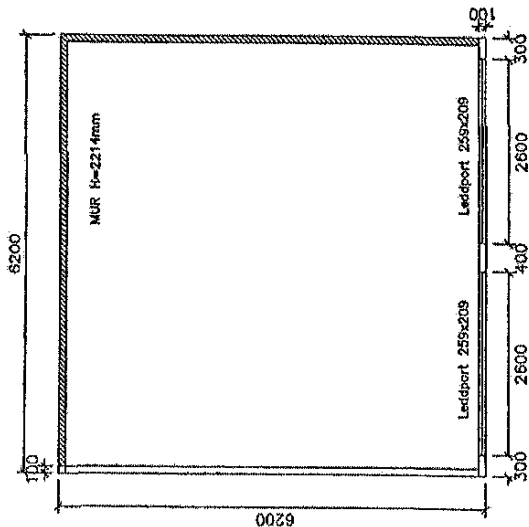
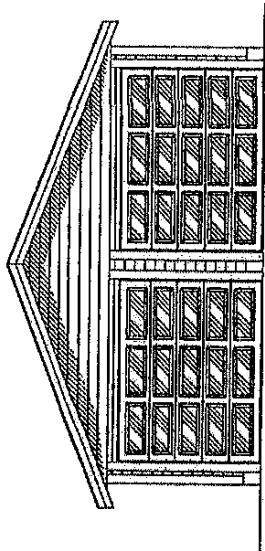
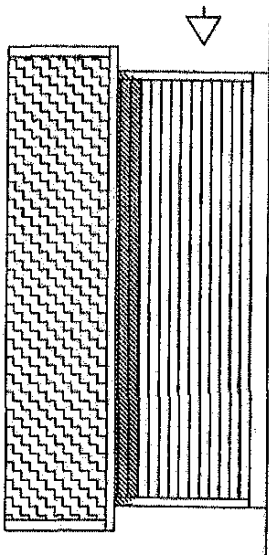
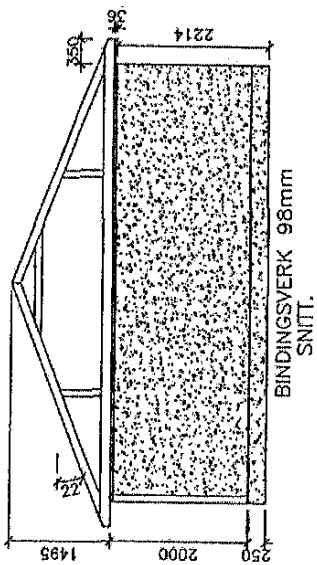
Målestokk: 1:500



Dato: 20.11.2006

Sign.: rb **RB**





IGLAND GARASJEN		Byggherre: Frode Løking		Konstr/tegnet: FRH	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Ordrenr: 103016		Dato: 13.11.06	
Gnr:	Bnr:	Tilvinkel: 22°		Tegningsnr: 6262A6Lmur	
A6	Målestokk: 1:100	Til: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no			
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.					

RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard port høyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).

For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.

Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armering ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.

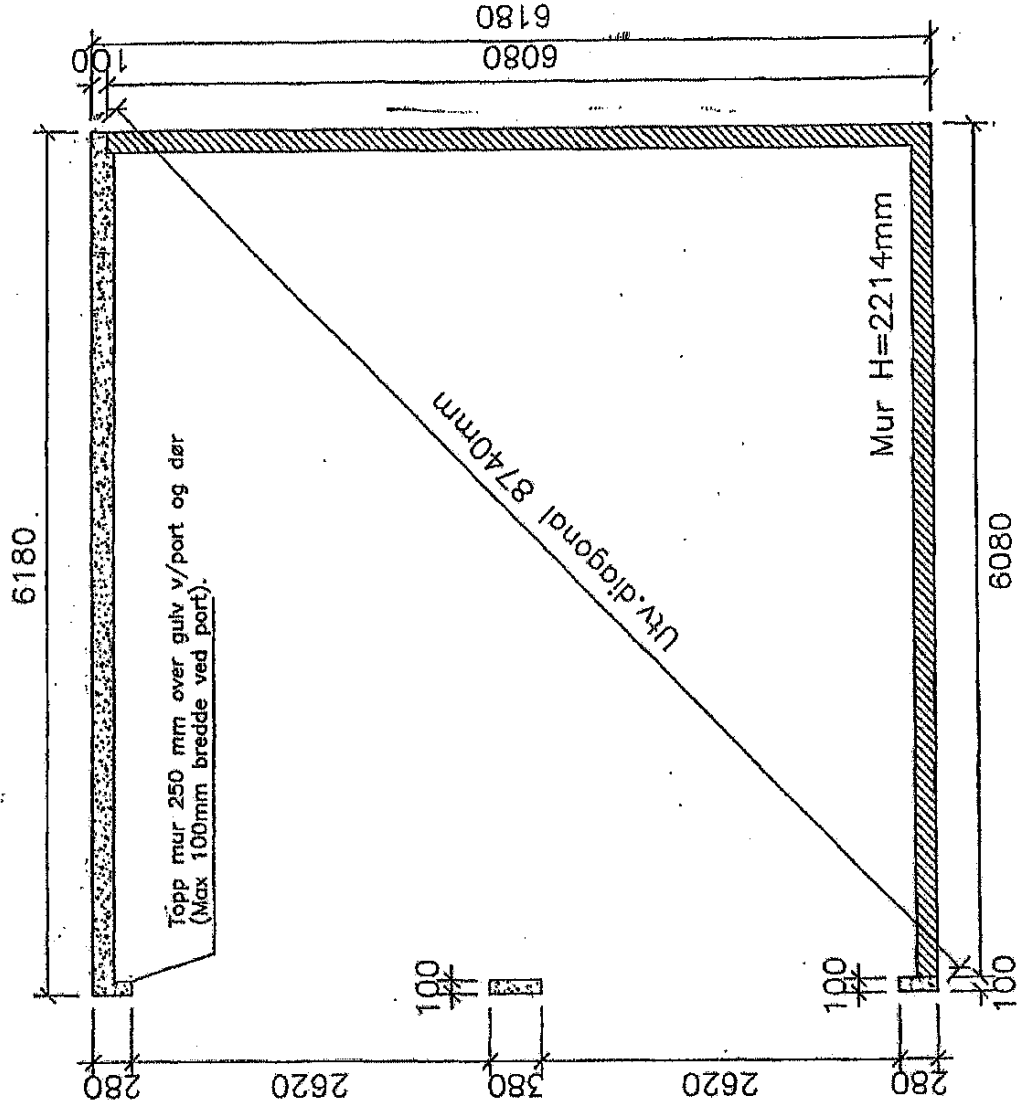
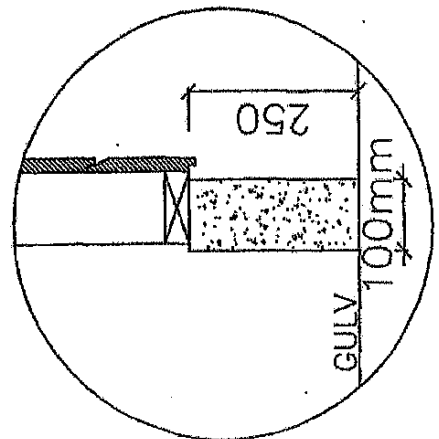
Innsjøkk mot portåpning og evt. mur for

framskutt front skal ha maks bredde 100 mm.

OBS! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innsjøkk ved port for å montere port-skinne.

Garasjer med annen port høyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

DETALJ AV MUR VED PORT. 1:10



Mur H=250mm



Mur H=2214mm

IGLAND GARASJEN		Byggherre: Frode Løking	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr./F	FRH
Gnr:	Bnr:	Ordernr:	Dato:
A6	Målestokk 1:50	103016	13.11.0
Tegningens: 6262A6Lm		Tegningsnr:	
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Den kan ikke brukes til bygging eller annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overføres til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke overføres.		Tegningsnr:	



Annette Skårmo Larsen
Ronatoppen 20D
4638 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200408228-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 02082004

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	RONATOPPEN 20A	Elendom:	61/621
Tiltakshaver:	Annette Skårmo larsen	Adresse:	Ronatoppen 20D, 4638 KRISTIANSAND S
Søker:	Annette Skårma Larsen	Adresse:	
Tiltakstype:	4 manns rekkegarasje 50 m2	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 06.07.2004

Naboene har ikke protestert mot planene

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

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr. Innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Gebyr kr.1875,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler





KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 61 Bnr.: 621 Fnr.: Snr.:

Adresse: Ronatoppen 20

Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500
Kartblad: L004-05-18-4
Dato: 30/07/04
Sign.:

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM



UGLAND INDUSTRIER AS
er etablert!
Tilgjengelighetsskiltet
for fremstilling av lastende og andre
fremstillingsprodukter med spærreplate

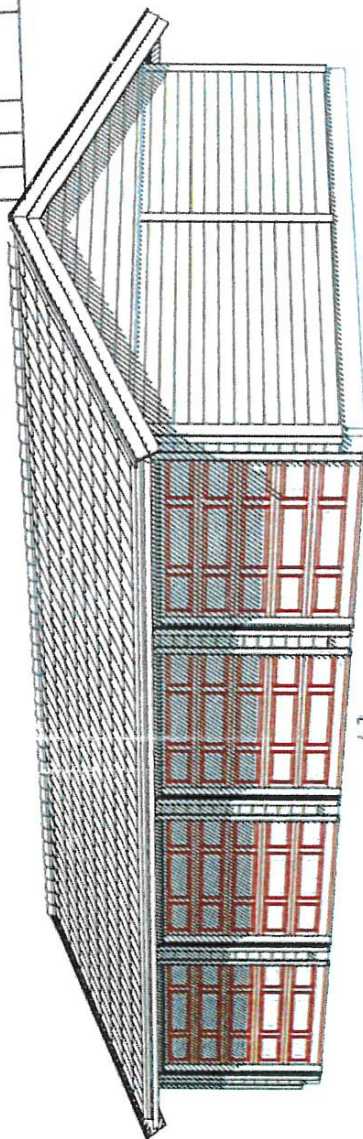
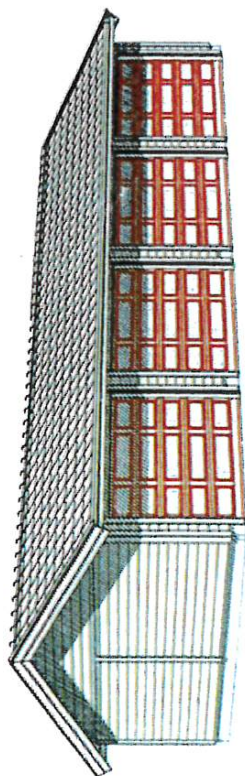


NS-EN ISO 9001
CERTIFICERT BEDRIFT



GRIMSTAD®
GARASJENE

KRISTIANSAND KOMMUNE Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.:	Dok.nr.:
Kontor saksbeh.	
- 6 JULI 2004	
Arkivkode:	
Unntatt off. i.h.t.:	
Inn.enh.: Tekn	Ark.del:



12.0

6 rep



UGLAND
INDUSTRIER

Tlf: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr.:

PERSPEKTIV

Rekkegarasje: Liggende Type S, c/c 300 x 560 cm /rom

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV: jof

SKALA:

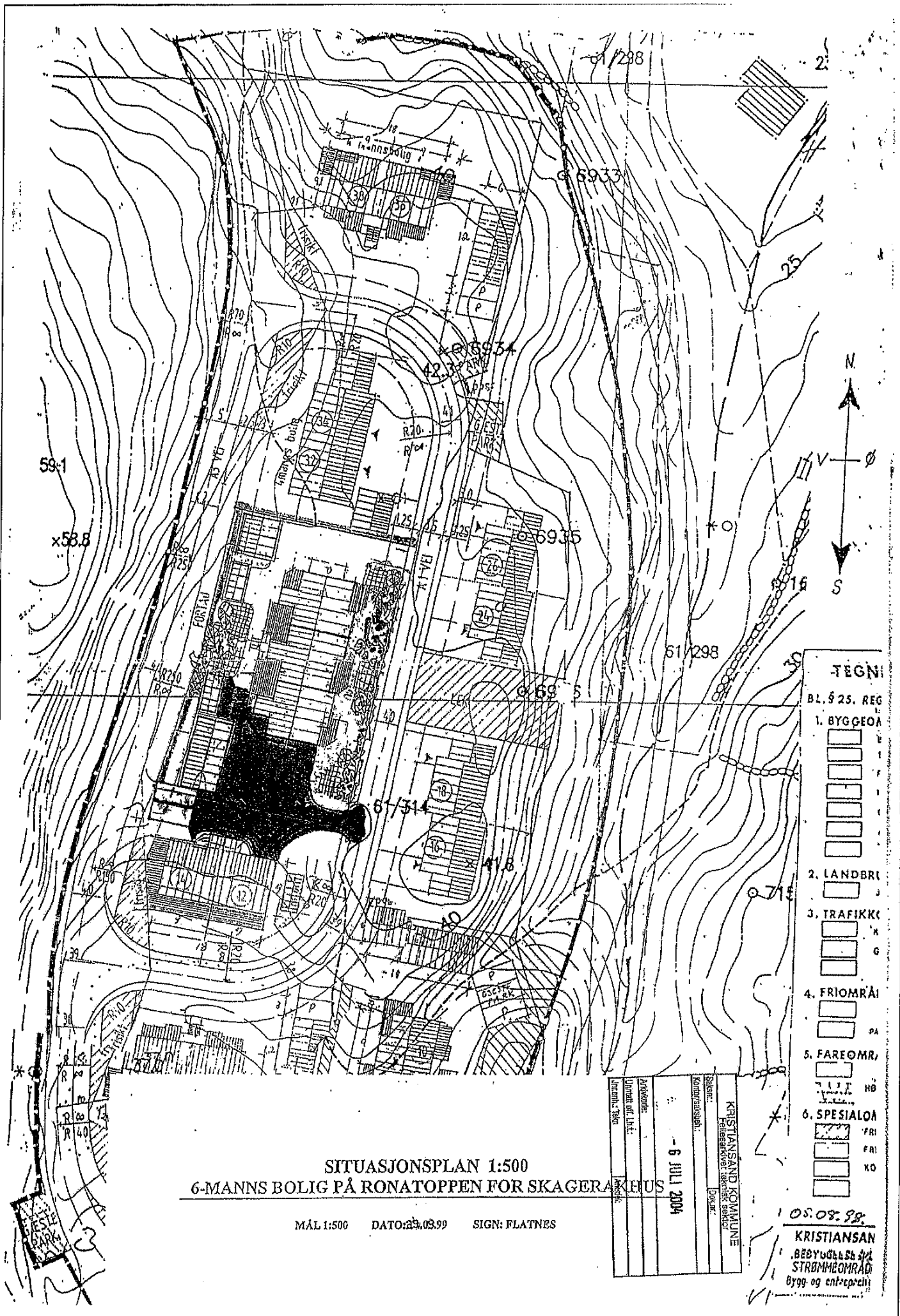
DATE:

18.02.04

TEGNINGS
NR.:

s1041

501





KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 61 Bnr.: 621 Fnr.: Snr.:

Adresse: Ronatoppen 20C

Areal i m²: 1459

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

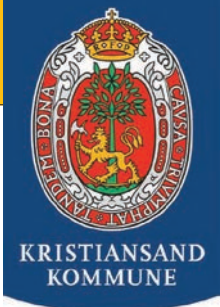
Målestokk: 1:1000



Dato: 05.03.2025

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Ronatoppen 20C

Dato: 05.03.2025

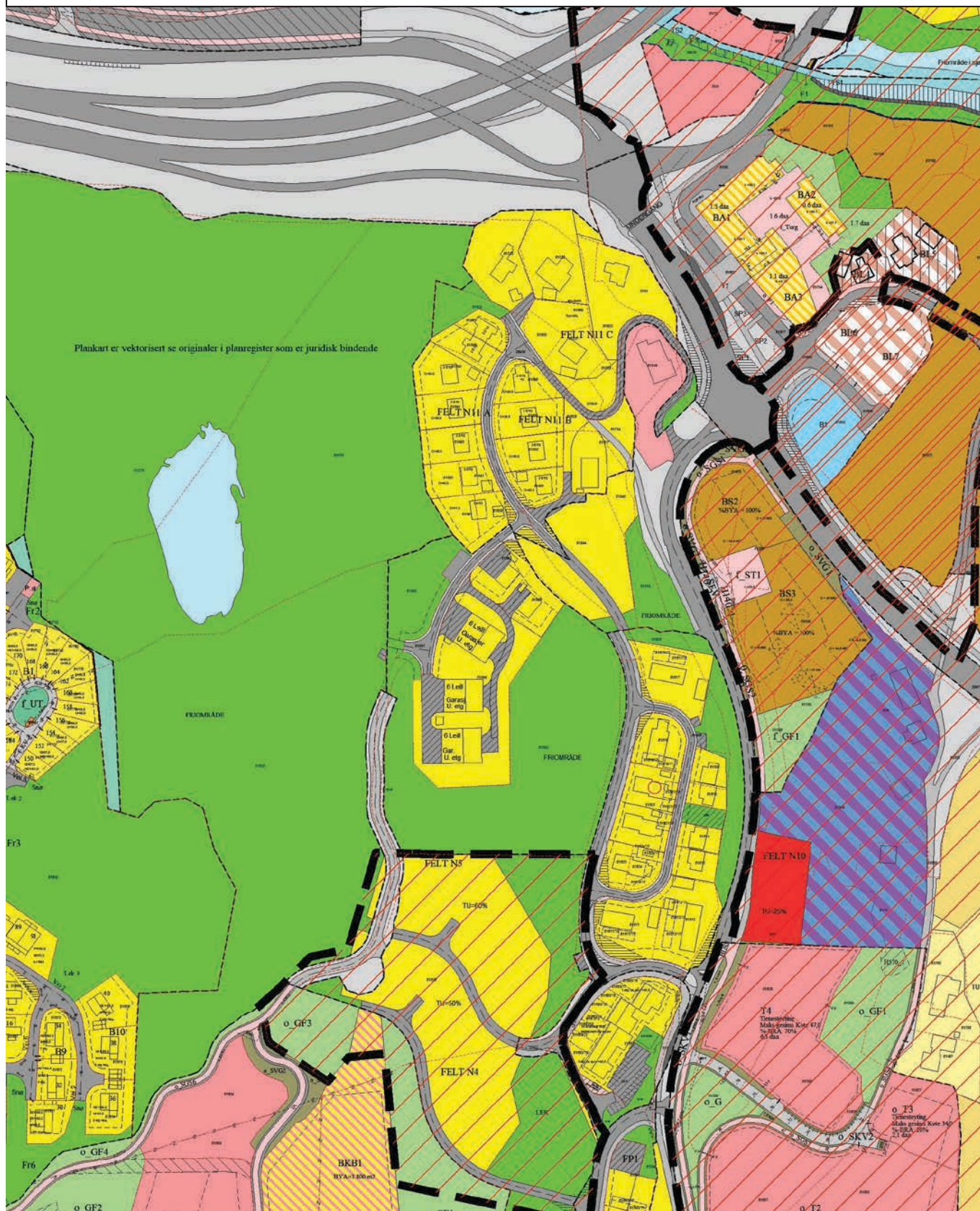
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 668B

FELT N7 BEBYGGELSESPLAN.

Vedtatt av byutviklingsstyret 18.12.1997 .

1.0 Byggeområder

Område for 4 og 6 mannsboliger.

Tomtene kan bebygges med hus i 2 etasjer + loft.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m.

Høyden er regnet fra ferdig planert terreng.

Område for tomannsboliger.

Tomtene kan bebygges med hus i inntil 2 etasjer + loft.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m over ferdig planert terreng.

Bebygget areal inkludert garasje etc. må for den enkelte tomt ikke overstige 50% av tomtearealet.

Bygningene skal ha saltak, og med takvinkel på 35 grader.

Garasje skal ha samme takvinkel med bolighuset.

Boligene skal i størst mulig grad byggemeldes under ett for å få et mest mulig enhetlig preg.

2.0 Offentlige trafikkområder.

Veiene skal opparbeides etter kommunens veinormal.

3.0 Spesialområder.

Reguleringsplan viser frisiktområder, som ikke må beplantes eller bebygges i en høyde av 0,5 m over veibanen.

4.0 Fellesbestemmelser

Plan over tekniske anlegg og lekeplasser skal innsendes til kommunen for godkjenning. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første hus kan skje.

Ved byggemelding må det kunne dokumenteres tilfredsstillende støyforhold innendørs (30dba). Av hensyn til nattesøvnen bør minst to soverom orienteres bort fra ny Strømmevei.

Kr.sand 10.9-1997

10.9.1997. Godkj. Av byutv.st. i møte 18.12.1997 som sak nr. 143.

PLAN NR. 668.

STRØMMEOMRÅDET

Godkjent av bystyret 27.09.95

§ 1

Generelt

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger

Offentlige formål

Blandet formål

Allmennyttige formål

Industri

Trafikkområder:

Kjørevei m/rabatter, parkeringsplasser

Gang/sykkelvei, fortau

Friområder:

Park/turvei, lek

Spesialområder:

Bevaringsverdige områder

Kommunaltekniske anlegg

Frisiktarealer

Fellesareal for flere eiendommer:

Felles adkomst

§ 2

Felles bestemmelser for byggeområder

1. Før utbygging av det enkelte delfelt igangsettes, skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

For delfelt 03, 04, 05, 06, og 07 skal det fremlegges en felles bebyggelsesplan.

Som grunnlag for utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det være foretatt en landskaps- og vegetasjonsanalyse av det aktuelle utbyggingsfelt.

Bebyggelsesplanen skal redegjøre for:

- Tomtedeling og byggegrense
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform.
- Parkeringsplasser, garasjer.
- Adkomstveger, interne gangveger.
- Lekeplasser
- Område for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Terrenginngrep og planeringshøyder.
- Tiltak for lokal håndtering av overflatevann.
- Behov for støyskjermingstiltak.

2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen

får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på byggevolum, takvinkler og materialer.

3. Det skal på den enkelte boligeiendom eller i fellesanlegg, opparbeides parkerings- og garasjeplasser i samsvar med kommunens vedtekt til pbl § 69. For forretning- og kontorbebyggelse skal det anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 kvm. bruksareal. For andre typer bygninger fastsetter bygningsrådet parkeringskrav særskilt.

4. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

§ 3

Område for boliger

I boligfelt med tomteutnyttelse $TU=15-25\%$ kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger og rekkekjedehus i inntil 2 etasjer.

I felt N4 og N5 kan det oppføres terrasert boligbebyggelse i inntil 4 etasjer.

Det forutsettes garasje i kjellerplan. I boligfelt O3 og O4 kan det oppføres sammenhengende boligbebyggelse i inntil 3 etasjer. Det forutsettes garasje i kjellerplan.

Innenfor hvert boligfelt skal det innpasses sandlekeplass iht. vedtekt til pbl.69. Lekeplassene skal ferdigstilles før boliger innflyttes.

§ 4

Område for offentlig bebyggelse

Innenfor de enkelte delfelt regulert til offentlig bebyggelse kan oppføres de formål som er angitt på planen. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. I felt N2 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer, pluss sokkeletasje.

§ 5

Område for blandet bebyggelse

I felt O5, O6 og O7 kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg. Det kan innredes forretninger og kontorer i 1. etasjes plan.

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer

I felt N9 kan oppføres lokaler for kontorer og annen servicevirksomhet (lett industri, mindre verksteder o.l.) som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene. Bebyggelsens høyde til gesims skal ikke overstige 7,5 m.

§ 6

6.1

I felt O1 kan oppføres lokaler for lett industri, mindre verksteder o.l som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene. Bebyggelsens høyde til gesims skal ikke overstige 10,5 m. For bebyggelse som grenser mot PUH-boligene og gang/sykkelvei i sydenden av feltet skal gesimshøyden ikke overstige 6,0 m.

Reguleringsforslaget er vist som en flateplan med avkjørselen fastlagt. Byggegrensene er forutsatt å være standard 4 m fra nabogrense.

6.2

I sydøstre del av felt O1 kan det oppføres boliger for psykisk utviklingshemmede. Max gesimshøyde er 3,8 m (en etasje). TU er 35%.

Det kreves ikke at tomte inngår i bebyggelsesplan for feltet.

§ 7

Spesialområde- bevaringsverdige områder

I område regulert som verneverdig gårdsbebyggelse og verneverdig kulturlandskap skal eksisterende gårdsbebyggelse bevares, og jordbruksområdet søkes opprettholdt. Alle inngrep som kan endre landskapets karakter vesentlig, som f.eks. uttak eller utfylling av masse, tilplanting av åpen åker, er ikke tillatt.

§ 8

Allmennyttige formål

Område regulert til allmennyttig formål kan nyttes til kirke og andre felleslokaler for Den Evangelisk Lutherske Frikirke.

§ 9

Friområder

I friområder kan oppføres innretninger som er nødvendig for bruken av områdene. Det samme gjelder etablering av veier og stier. Eksisterende steingjerder og verdifull vegetasjon søkes bevart.

§ 10

Rekkefølge av utbyggingstiltak

Kryss Høvågveien-Strømmeveien skal utføres som et rundkjøringskryss og anlegget skal være ferdigstilt før Strømmeveien tillates åpnet for trafikk fra Høvågveien. Det tillates ingen utbygging av N-feltene før adkomst fra Høvågveien er etablert.

Plan- og bygningssjefen i Kristiansand

§6 endret etter reguleringsendring av felt O1, vedtatt i bystyret 07.03.2001.

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festn.	Underfestet
Kommun.nr.	Kommunenavn				
	Kristiansand	61	621		SEKSJON NR: 4
Ronatoppen 20C					
Beskaffenh.					
☒ 1 Bebygd ¹⁾ ☐ 2 Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
22 05 46 [redacted]	Tor Gundersen	1/2	
15 05 42 [redacted]	Roald Gundersen	1/2	

3. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
24 04 63 [redacted]	Rita Haugen	1/1	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.200,-

5. Festetid
Antall år: 80 Regnet fra – dato: 01.01.00

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet overfor		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se eget vedlegg.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomrefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettshiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inni her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (seft X)	☒ Kartforretning/målebrev	Dalert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Dalert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (seft X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter <u>20</u> år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste. § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelserne i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsfølger. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Ugifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Årlige Festeavgift skal betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer innen hvert års 2 januar. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eierne har mottatt melding i rekomandert brev om festet er overdratt. Etter forfallstid betales morarenter (f.t.12% p.a.) Festeavgiften reguleres hvert tiende år i samsvar med lovfestet indeks (første gang 01.01.2010). Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid er eierne berettiget til å inndrive kravet i henhold til lov om tomtefeste prgrf. 28, og sette festeretten og bebyggelsen under tvangsauksjon. Kr.sand byrett godkjennes som vernetting.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Kr.sand <u>12/5-00</u>
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Tor Gundersen Roald Gundersen
Sted, dato	Kr.sand
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Rita Haugen

VEDLEGG TIL FESTE KONTRAKTENS PKT. 7.

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskrånninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur og lignende oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetens eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenne av større dimensjoner samt parapolantener tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning, jfr. vedtekter vedtatt av Kr.sand bygningsråd 01.03.90.
8. For tomter og husgrupper som har fellesareal (adkomstvei, lekeareal o.l.) bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne med endelig virkning av kommunalutvalget.
10. Fester er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av vedlikeholdet for lekearealet.
11. Deling av tomte må ikke finne sted uten eiernes samtykke.
12. De bestemmelser som i denne festekontrakt gjelder for festeren, skal også gjelde for event. senere festere eller delfester av denne tomte.



- side 2 -

13. Tvist som måtte oppstå i forbindelse med dette festebrev, avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens kap. 32.
14. Fester plikter å være del av Ronatoppen Vel og bære sin forholdsmessige andel hertil.
15. Nødvendige eller pålagte gjerder/ støttemurer plikter fester å sette opp.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

7811

Løbende 26.05.2000

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
1001	Kristiansand	61	621		

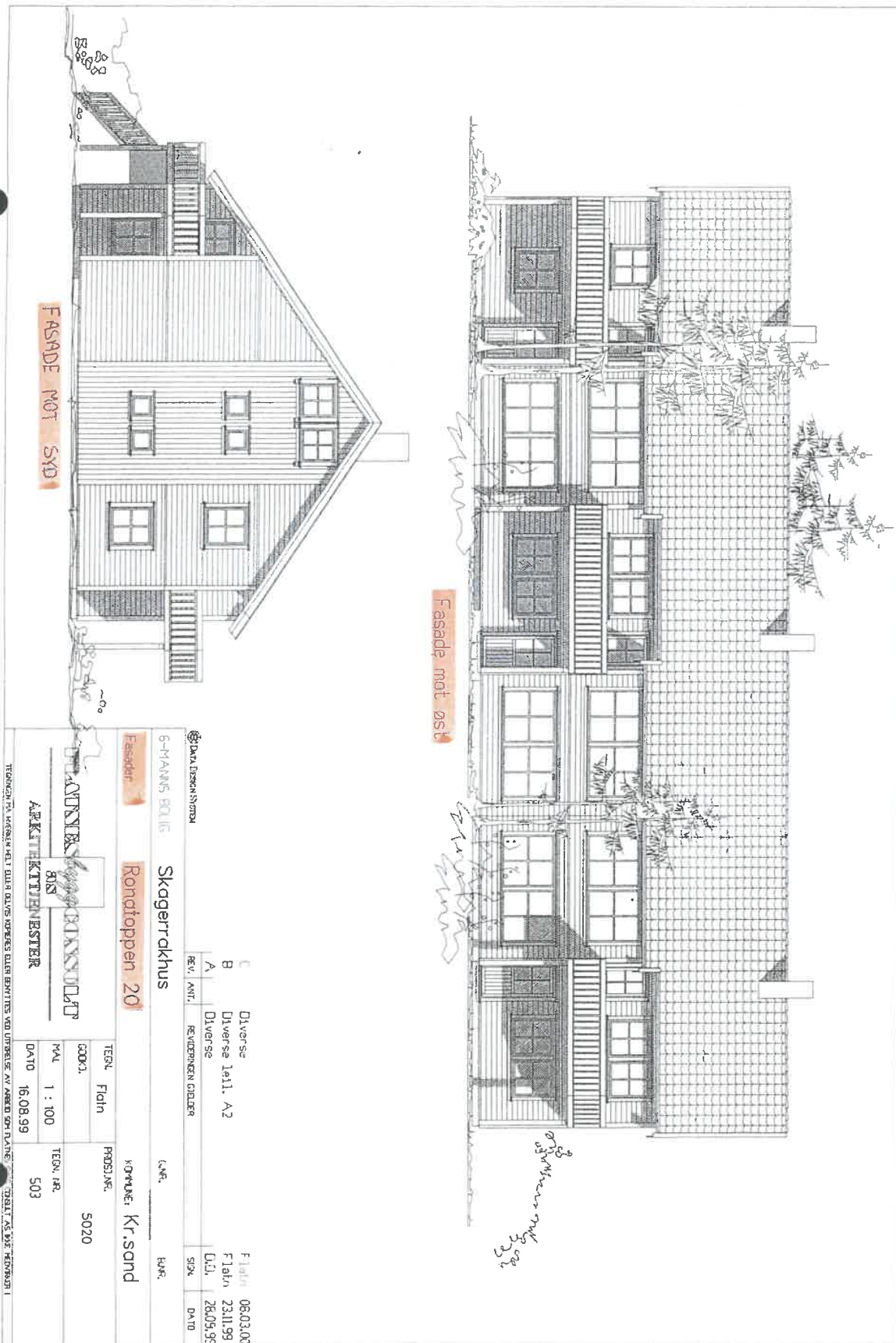
2. Hjemmelshaver(e)		Idetilt andel ²⁾
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
15 05 42	Roald Gundersen	1/2
22 05 46	Tor Gundersen	1/2

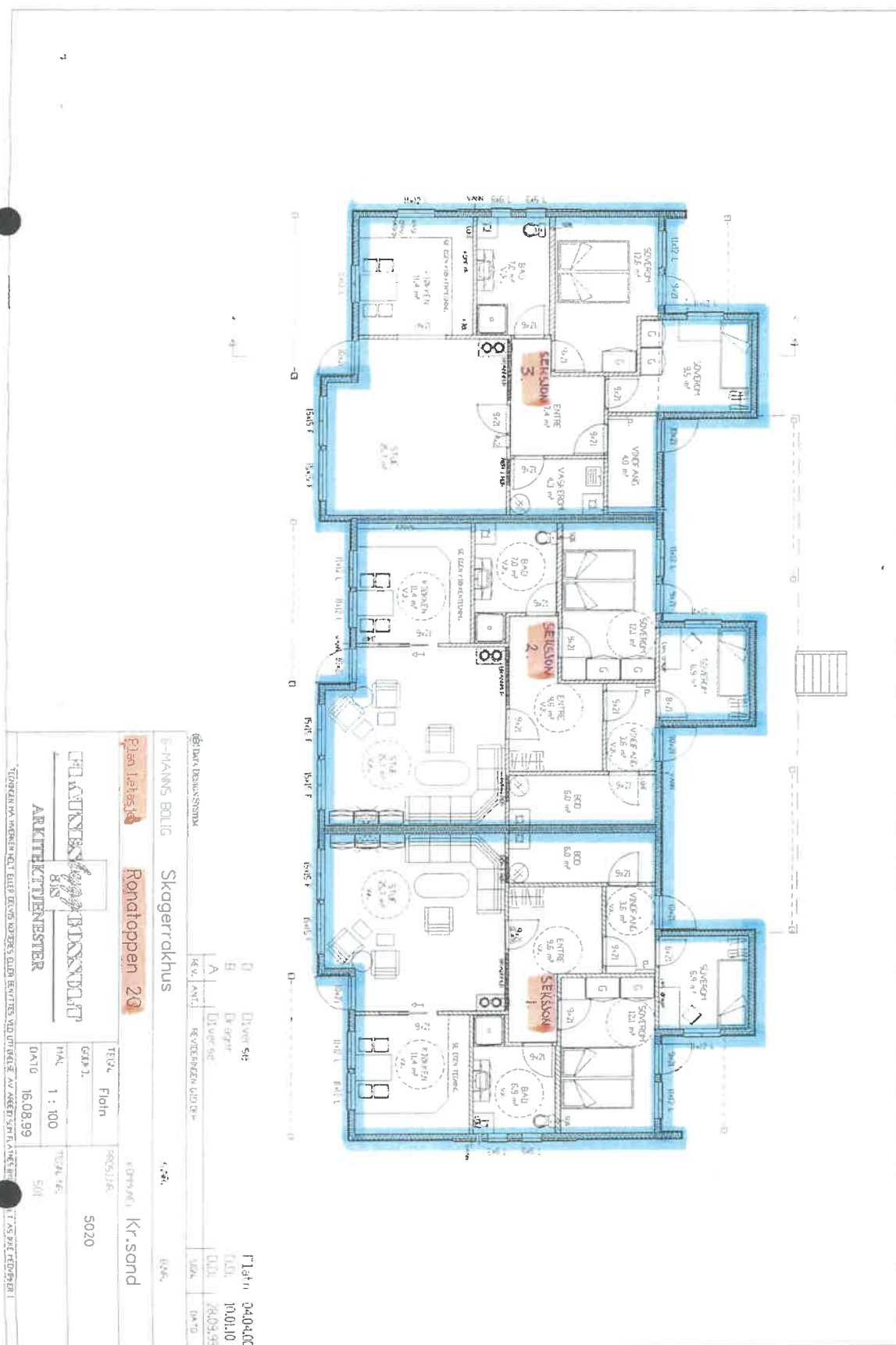
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S. nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Leggs areal 6)	S. nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Leggs areal 6)	S. nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Leggs areal 6)	S. nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Leggs areal 6)
1	B	86	B/G	13				25				37			
2	B	86	B/G	14				26				38			
3	B	86	B/G	15				27				39			
4	B	124	B	16				28				40			
5	B	124	B	17				29				41			
6	B	124	B	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				630	= nevner:				630						

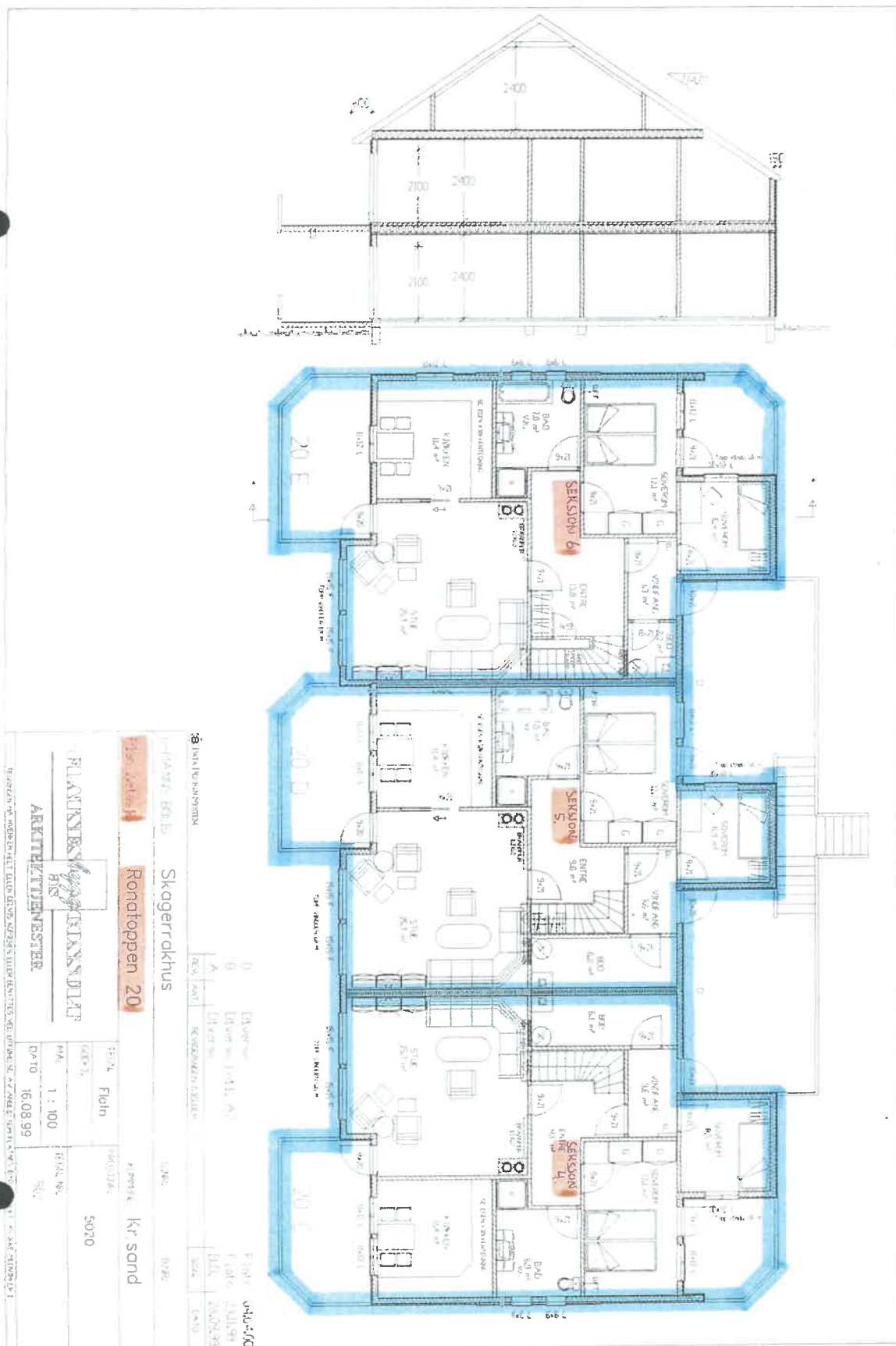
4. Supplerende tekst³⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

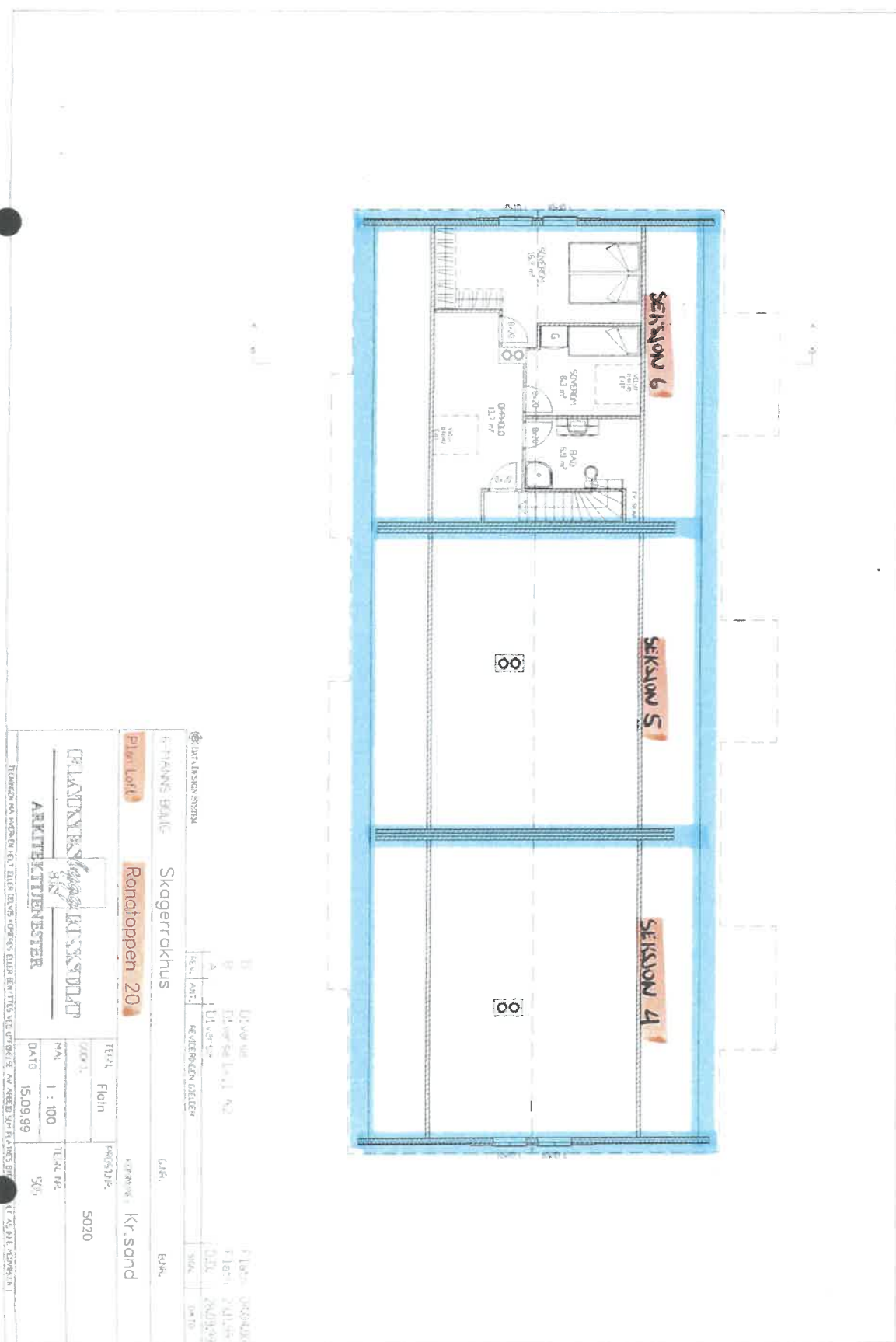
Doknr: 7811 Tinglyst: 12.05.2000 Emb 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

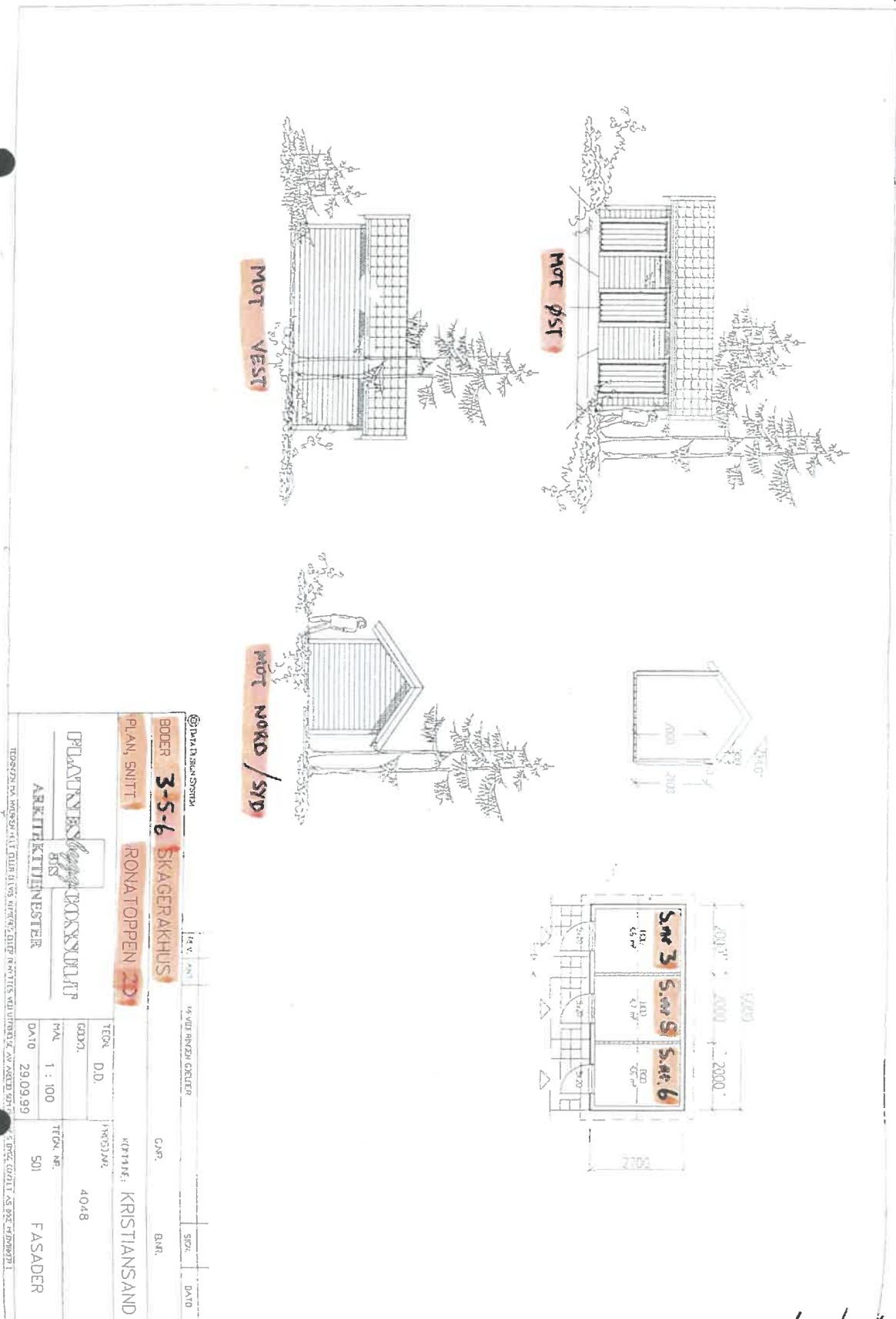


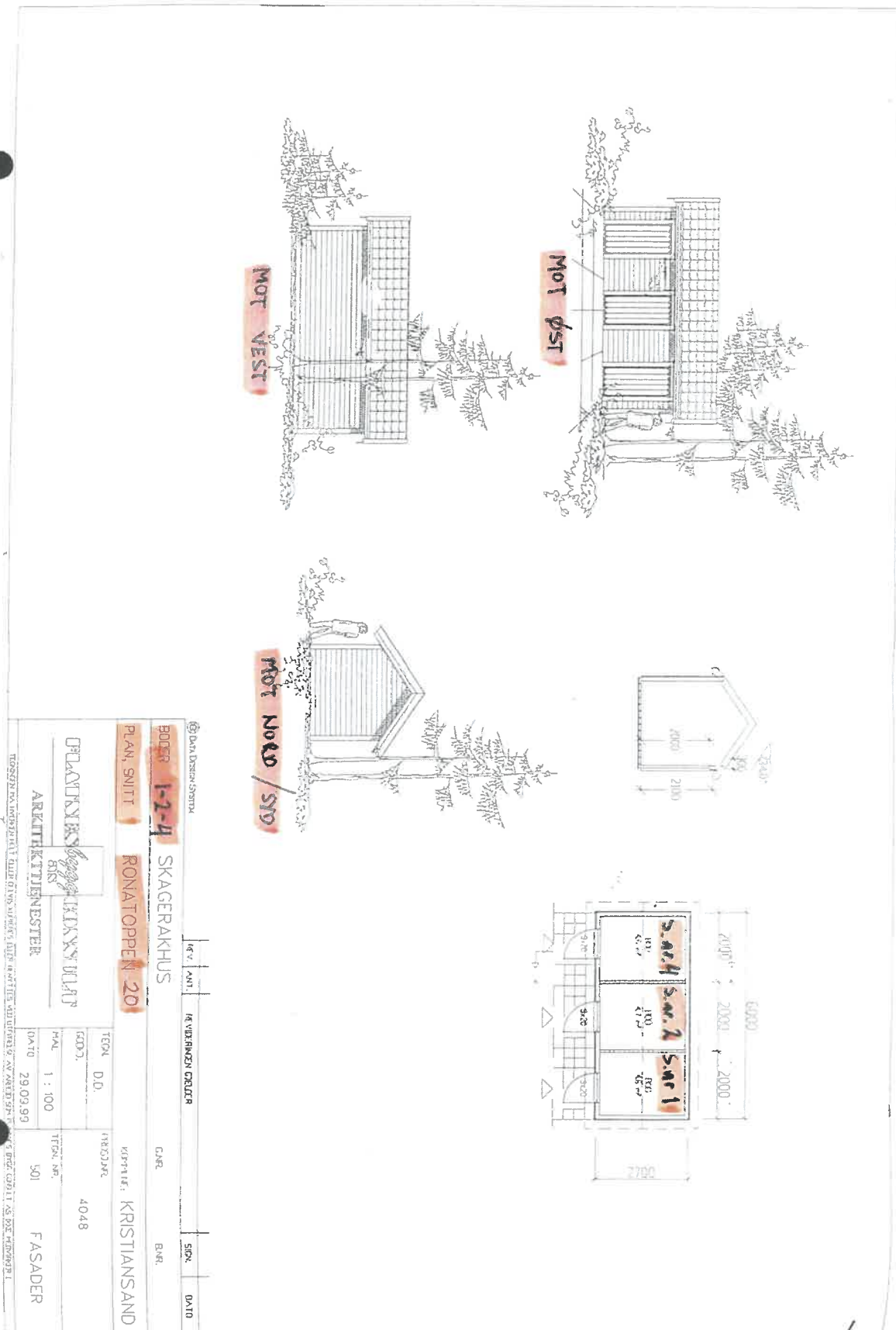


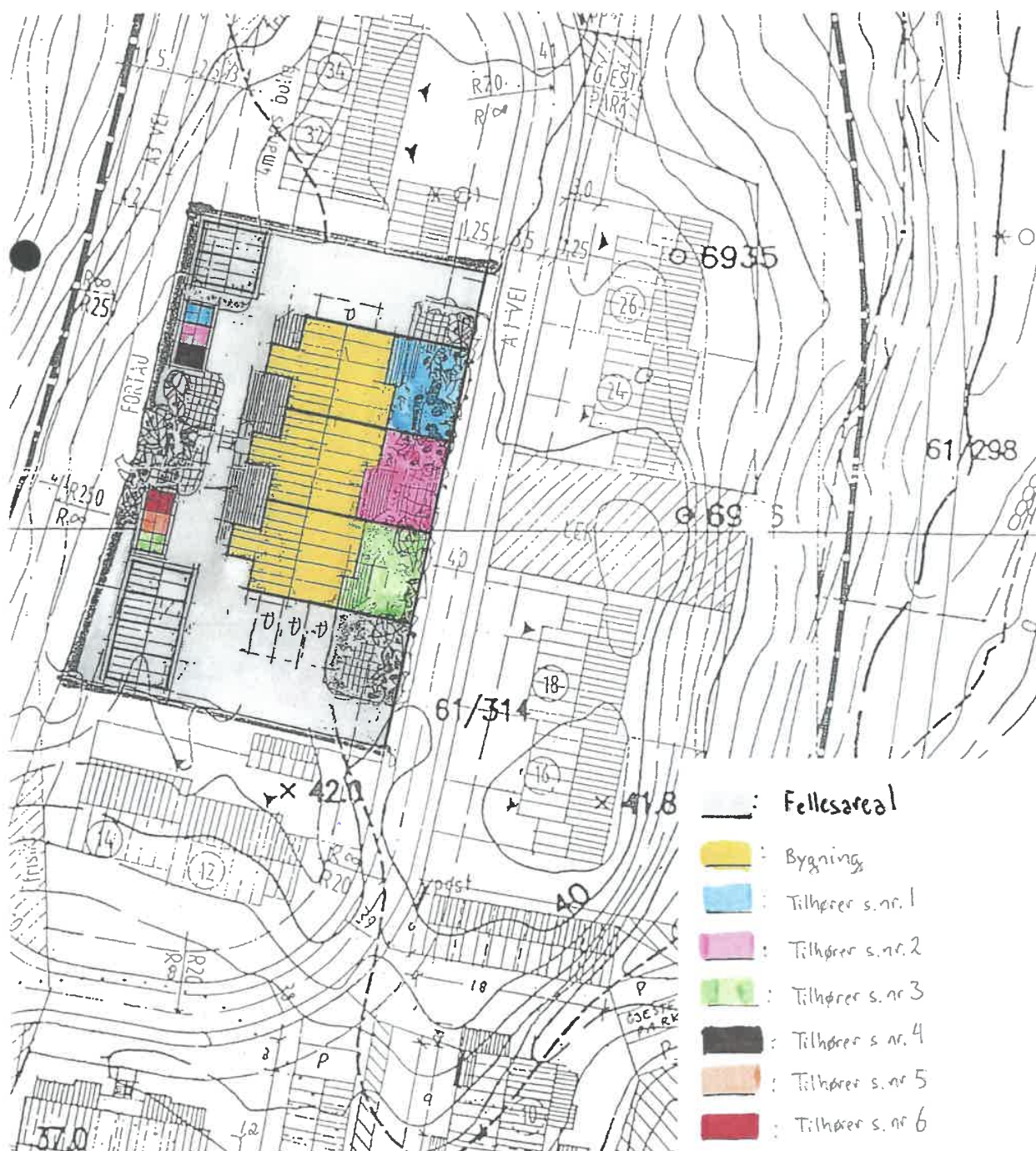












SITUASJONSPLAN G.nr. 61, b.nr. 621
6-MANNS BOLIG PÅ RONATOPPEN FOR SKAGERAKHUS

MÅL 1

DATO: 29.03.99

SIGN: FLATNES



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



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Ronatoppen 20C, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Signatur

Dato/sted

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.



SØRMEGLEREN