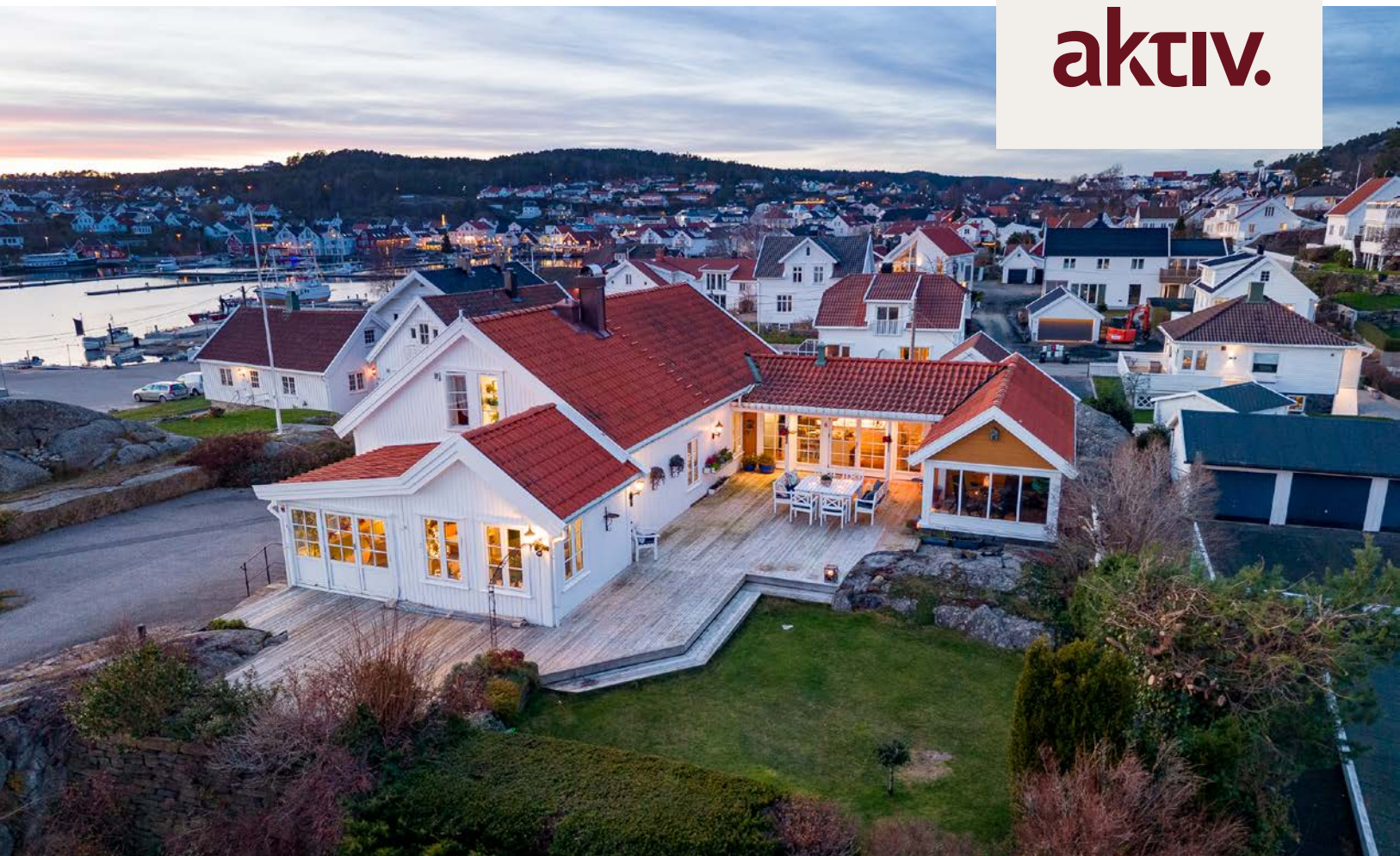


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Omkostn.: Kr 273 850,-
Total ink omk.: Kr 11 173 850,-
Selger: Marian Ann Stephenson

Stenberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 170/267 kvm
Tomtstr.: 675.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1415250035

Sjelden mulighet på Kokkenes - Nydelig og velholdt eiendom med flott sjøutsikt, garasje m.m

Velkommen til Kokkenes 25, en sjarmerende eiendom med nydelig utsikt, beliggende i attraktivt sentrumsområde med sjønær beliggenhet.

Dette nabolaget er ideelt for familier og godt voksne, med kort avstand til skoler, barnehager og sentrum. Bussforbindelser i sentrum. Området byr på gode turmuligheter, badeplasser, småbåthavn m.m.

God planløsning med stort, godt kjøkken, flere stuer, fire soverom, to bad m.m.

Boligen ble opprinnelig bygget i ca. 1880, men har gjennomgått oppgraderinger/tilbygg bla. i 1997, samt i senere i tid.

Uteplassen er usjenert med flere uteplasser, hagestue, vinterhage m.m. Det er alltid et sted for sol, le, skygge eller hva man måtte ønske.

Garasje med stort kjellerrom. I tillegg parkeringsplasser. Godt med bodplass, hvorav den ene utvendige boden har verkstedbenk.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	88
Energiattest	96
Nabolagsprofil	103
Budskjema	178

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 97 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 83 m² Bod 1, bod 2, garasje

1. etasje

BRA-i: 126 m² Kjøkken, stue, vinter-stue, tv-stue, soverom, toalettrom, trapperom, gang, mellomgang, kjølerom

BRA-e: 14 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 44 m² 3 soverom, bad, bad/vaskerom, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller har en innvendig takhøyde på ca. 195cm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Byggesøknadstegninger er mottatt og kontrollert. Det er registrert et mindre avvik fra søknadstegningene i 1 etasje. Justeringen gjelder innerveggene mellom kjølerom, bod og garderobe, og vurderes å være uten praktisk betydning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.9 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik og sjønær eiertomt, sentralt beliggende på Kokkenes, kun noen hundre meter fra Lillesand sentrum. Meget pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, terrasser, plen, diverse bed, prydbusker, beplantning m.m. Usjenerte uteplasser med nydelig sjøutsikt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive området Kokkenes, like utenfor Lillesand sentrum. Området er sjønært med bla. småbåthavn, badeplasser, park, volleyballbaner m.m. Området er attraktivt for familier med barn, godt voksne og etablerere. Nabolaget er kjent for sin høye opplevde trygghet og godt vennskap blant naboene. Du bor praktisk talt i sentrum, men allikevel tilbaketrukket og rolig. Kort vei til småbåthavn, volleyballbane, badeplasser, park, sentrum m.m.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som har et stopp i Lillesand sentrum kun 10 minutters gange fra eiendommen. Kristiansand stasjon kan nås på 30 minutter med bil, og flyplassen Kristiansand Kjevik ligger også 30 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Matkroken Lillesand og Kiwi Ole Olsen, begge innen 8 minutters gangavstand. Lillesand sentrum er kjent for mange fine nisjebutikker, godt utvalg av restauranter og spisesteder langs sjøen m.m. Lillesand Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger kun 5 minutter unna med bil.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, tilbyr Kjerkeheia aktivitetsanlegg muligheter for ballspill bare 5 minutters gange fra eiendommen. Fitnesspoint Lillesand ligger også i nærheten, kun 6 minutter unna.

Området er godt vedlikeholdt med lite trafikk, noe som gjør det til et ideelt sted for både familier og godt voksne som ønsker et rolig og koselig sted å bo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Brentemoen skole som ligger

bare 9 minutters gange unna, og Lillesand ungdomsskole som kan nås på 20 minutter. Det finnes også flere barnehager i området, som Bergstø barnehage, kun 8 minutters gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i Lillesand sentrum.

Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av teglstein, og undertaket av bord og papp. Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og ved takfot i fra stige fra terrassen.

Takflaten på nordsiden på kjøkkenet er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang grunnet nabobygg.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon på taket. Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Opprinnelig taktekking er fra 1997.

For tilbyggene som er oppført senere, stammer taktekkingen fra tidspunktet da tilbygget ble bygget.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er av plastbelagt stål.

Nedløp føres til terreng, og enkelte er tilkoblet rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Snøfangere er montert på deler av bygget.

Pipen er helbeslått, og stigetrinn er installert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Veggkonstruksjon: Deler av ytterveggene og enkelte innervegger består av laftet tømmer fra byggeår.

Tømmeret er synlig innvendig i enkelte rom.

De øvrige ytterveggene er bygget med bindingsverk.

Alle yttervegger er kledd utvendig med ståendekledning, vassheller er felt inn bak

kledning.

Kledningen er lektet ut.

Kledningen har noe varierende alder, den eldste er fra 1997, resterende er av nyere dato.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Veggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkontroller for råte på tilfeldige områder.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er helt innkledd.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduene har varierende alder, de eldste er fra 1997 og resterende er av varierende nyere dato.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Vinduene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkontroller for råte på tilfeldige vinduer.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdører i tre

Har generell normal slitasje i forhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på terreng.

Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillerne mellom underetasjen og første etasje, og mellom første og andre etasje, er utført i tre.

Gulvene i første etasje som ikke har underetasje, er plate på mark.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i hver etasje ved hjelp av laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og tv-stue i 1 etasje og gang og soverom mot nordvest i 2 etasje.

I stue er det målt totalt avvik på 59mm og lokalt avvik på 54mm innenfor 2 meter.

I tv-stue er det målt totalt avvik på 57mm og lokalt avvik på 47mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 33mm og lokalt avvik på 14mm innenfor 2 meter.

I soverom er det målt totalt avvik på 17mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.

Målingene er utført i rom som ligger i den eldste delen av boligen, oppført i 1880.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

I 2025 oppsto det pipebrann i boligen.

Ifølge eier har brannvesenet og teknisk avdeling inspisert både pipe og peisinnatts etter brannen.

Alt ble vurdert som i orden, bortsett fra pipehatten og innsatsen i peisen.

Begge skadene er utbedret av Pipefix AS.

Ingen dokumentasjon er fremvist.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong.

Veggene er i betong, mur og pusset lettklinkerblokker.

Mur står delvis på fjell og er synlig i kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig grunnet kun synlig murvegger.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av delvis fjell og ukjent fyllmasse.

Fuktsikring og drenering: Drenering utvendig er ikke montert/synlig.

Det er montert innvendig dreneringsløsning se punkt rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i eldre steinmur, betongmur og pusset lettklinkerblokker.

Utvendig og innvendig puss har riss og noen sprekker.

Betongsøyle i garasje har en sprekk vertikalt.

Terrengforhold: Store deler av terrenget er dekket av terrasse og ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilgang.

Resterende terreng har lite fall ut fra mur og enkelte plasser motfall.

Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige avløpsrørene er utført i plast og er tilknyttet offentlig nett.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet offentlig nett.

TG2

Nedløp og beslag

Montert snøfanger er av mindre type og kun installert ved takfot på deler av taket.

Denne typen skal normalt monteres på flere rader med takstein for og oppnå tilstrekkelig effekt.

Antall snøfangere som skal monteres skal prosjekteres.

Effekten av dagens montering vurderes som usikker.

Det er registrert flassing på takfotbeslaget ved vinterstue på vestsiden.

Årsak:

Alder og utførelse/prosjektering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er redusert sikkerhet mot snøras fra taket, med risiko for personskade eller skade på eiendom.

Flassing på beslag kan medføre korrosjon over tid, som igjen kan gi redusert levetid.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Enkelte områder har malingslitasje og flassing, og den eldste kledningen viser bobler i malingen flere steder.

Kledningen er montert på horisontal utlekting uten underliggende sløyfer, noe som medfører manglende lufting.

Veggen mot øst til overbygget på terrassen, har kledningen stedvis liten avstand til terrenget.

Det er observert noe råte i hjørnebordet nederst mot terreng.

Terrassene er montert inn i mot kledningen, noe som vanskeliggjør vedlikehold av kledning og øker vannbelastningen på kledningens nedre del.

Årsaken:

Slitasje og aldring av malingsbehandlingen, kombinert med konstruksjonsutførelse uten sløyfer som reduserer ventilasjon bak kledningen.

Liten avstand til terreng og innfesting av terrasser mot vegg medfører økt fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Konsekvensen er økt risiko for redusert levetid for kledningen, ytterligere råteskader og behov for omfattende vedlikehold eller utskifting.

Mangelfull lufting kan også føre til skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag under døren til boden.

Det er registrert at ytterste platesjikt på hovedytterdøren har løsnet i nedre del av dørbladet.

Lokal utbedring er utført ved bruk av skruer. Underkant av dørblad mangler maling.

Årsak:

Alder og manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for vanninntrenging ved boddøren, noe som kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Bunnen av ytterdøren er utsatt for fuktopptrekk og videre forringelse, og underkanten bør behandles.

Det kan bli behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Terrassebord har en del slitasje og sprekker, enkelte bord er byttet ut i nyere tid.

Årsak:

Alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak: Terrassebordene nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Konsekvensen er redusert estetisk kvalitet og mulig svekket funksjon dersom slitasjen utvikler seg videre.

Det er økt risiko for at flere bord må skiftes på sikt for å opprettholde sikkerhet og brukskvalitet.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. I stuen er det et synlig fuktmerke i tapeten på veggen mot sør, etter en tidligere lekkasje fra badekaret.

Lekkasjen er utbedret, men ifølge eier er tapeten ikke byttet fordi den eksisterende tapeten har falmet over tid, og fargen stemmer derfor ikke med en ny tapet.

Det er observert knirk enkelte steder i gulvet i både 1. og 2. etasje i den eldste bygningsdelen.

Årsak:

Tidligere vannskade fra lekkasje samt naturlig slitasje og bevegelser i gulvkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvensen av fuktmerket

er estetisk.

Knirk i gulvet har ingen umiddelbar funksjonell betydning, men kan oppleves som sjenerende og er et tegn på alder og bevegelser i konstruksjonen.

Radon

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

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Rom Under Terreng

I 1999 ble krypkjelleren sprengt ut og omgjort til et bodrom med romhøyde fra gulv til tak på ca. 195 cm.

Det er synlig fjell på enkelte områder i rommet, og ved befaring ble det observert vannsig på fjellet.

Murveggene har også fuktmerker.

Ifølge eier er det etablert innvendig drenering ved at gulvet er støpt med ca. 10 cm avstand fra alle vegger, fylt med drenerende masser.

Under gulvet er det montert en pumpe som skal pumpe bort vann dersom vannmengden blir for stor.

Pumpen ble ikke inspisert ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Det var ikke synlig fukt på gulvet i rommet, og innvendig klima virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å fungere.

I garasjedelen av kjeller er det etablert en bod med delevegg i tre, hvor det er montert gips på én side av vegg.

Denne er våt og har synlige fuktmerker.

Veggen står nært der bilen parkeres og utsettes for vannpåvirkning ved parkering av våt bil.

Ifølge eier renner det også noe vann inn i garasjen under porten ved kraftig regnvær.

Dette er løst ved å bore dreneringshull i gulvet.

Oppsummert fungerer kjeller og garasje til dagens bruk.

Gipsplaten på bodveggen bør byttes til et mer egnet materiale, da den vil gå i oppløsning.

Betongulvet i kjeller har stedvis riss og noe avskalling.

Årsak:

Lite egnet platemateriale på vegg til bod i garasje, vanninntrenging ved kraftig regnvær og risiko knyttet til dreneringsløsningen i tidligere krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er redusert materialbestandighet og risiko for skader på konstruksjoner ved vedvarende fuktpåvirkning.

Gipsplaten vil gå i oppløsning over tid, og manglende dokumentasjon og kontroll av dreneringssystemet medfører usikkerhet om funksjon og fremtidig vannhåndtering.

Dette kan gi økt risiko for fuktskader og behov for utbedring.

2 Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist avvik i våtsonen som indikerer svikt i konstruksjonens fuktsikring.

Observasjonen viser forhold som ikke oppfyller krav til sikkerhet mot fuktskader.

Årsak:

Alder og utføresle.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for fuktskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Årsak:

Manglende luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Konsekvensen er redusert ventilasjonseffektivitet, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid.

Vannledninger

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

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør

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

Årsak:

Alder.

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

økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Elektrisk anlegg

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Utvendig fuktsikring mangler.
Se punkt rom under terreng for mer info.

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at fuktighet kommer igjennom grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Utvendig og innvendig puss har riss og noen sprekker.

Betongsøylen ved boden mot nord i garasjen har en vertikal sprekk, og skilleveggen av pusset lettklinkerblokker mellom garasje og bod har en sprekk ved siden av døren. Sprekkene fremstår som stabile, men bør følges opp over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Årsak:

Materialbevegelse eller setninger som har resultert i sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av sprekken er redusert estetisk kvalitet og en potensiell risiko for videre utvikling dersom underliggende årsak forverres.

Dersom sprekken øker i omfang, kan det påvirke konstruksjonens styrke og stabilitet, og kreve utbedring for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

Terrengforhold

Ved kraftig regnvær renner vann inn under porten i garasjen og det renner og vann inn igjennom grunnmuren.

Se punkt rom under terreng.

Årsak:

Lite fall ut fra mur og gjennomgående fjell i grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at konstruksjonen utsettes for gjentatt fuktbelastning, noe som kan medføre skader på materialer, redusert levetid for bygningsdeler og økt risiko for fuktskader og korrosjon. Dette kan også påvirke inn klima og medføre behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Årsak: Alder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Redusert restlevetid medfører økt risiko for lekkasjer, brudd eller funksjonssvikt i vann- og avløpssystemet. Dette kan gi driftsproblemer og behov for utskifting eller reparasjon på kortere sikt enn for nye installasjoner.

TG3:

Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Takflaten mot sør, over kjøkkenet, har begrenset overlapp på taksteinene. Den nederste raden med takstein har lite utstikk fra takfotbeslaget.

I gradrennen mot vest er det registrert knekte takstein. Disse forholdene har medført vanninntrenging på undertaket over tid, noe som har resultert i råteskader på sløyfene og at vannet renner bak takrennen. Undersøkelsen er gjennomført punktvis, og skadeomfanget vurderes å være langs hele takfotens lengde over kjøkkenet, samt fra gradrennen og ned mot takfoten. Det presiseres at omfanget kan være større enn det som er avdekket. På taket til overbygget på terrassen har takstein lite oppkant mot vindski mot sør. Det øvre vindskibordet på vinterstuen mot sør har noe råte i skjøten mellom de ulike takvinklene.

Årsak:

Alder, værpåkjønning, mangelfull utførelse og skade på takstein i gradrennen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Konsekvensen er redusert funksjon og levetid for taket, samt økt risiko for ytterligere råteskader og lekkasjer mot underliggende bygningsdeler.

Vann som renner bak takrennen kan forårsake fuktskader på fasade og konstruksjon.

Kostnadsestimatet omfatter kun lokal utbedring av takflaten mot sør over kjøkkenet, og justering av takstein for å sikre korrekt oppkant ved vindski på terrasseoverbygget. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert råteskade i et vindu på vestfasaden. Videre er det registrert råteskader samt sprekk i glasset i vinduet på østveggen til terrasseoverbygget. Enkelte vinduer krever vedlikehold, spesielt med hensyn til maling.

Årsak:

Alder, manglende vedlikehold og værslitasje.

Sprekken i glasset kan være et resultat av mekanisk påvirkning eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Konsekvensen er redusert tetthet og isolasjonsevne, med økt risiko for vanninntrenging, ytterligere råteutvikling og energitap. Skadene kan også medføre fare for glassbrudd og behov for utskifting av vinduene for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert betydelige skjevheter i gulvene.

Avvikene er vesentlige i stue og tv-stue, mens gang og soverom har moderate skjevheter.

Årsak:

Skjevhetene skyldes sannsynligvis naturlige setninger i tømmervegger og bjelkelag som følge av bygningens alder og datidens byggeskikk. Det er ingen indikasjoner på akutte skader/svikt i bæreevnen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Avvikene har primært estetisk og praktisk betydning, og påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon. Det er ikke behov for utbedring, men skjevhetene kan medføre utfordringer ved fremtidig ombygging eller tilpasning av innredning. Forholdet vurderes som normalt for konstruksjon fra denne perioden.

Det er ikke gitt prisestimat for utbedring av skjevhetene da forholdet vurderes å ha kun estetisk og ingen praktisk betydning. Skjevhetene påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon, og det foreligger ingen indikasjoner på svikt i bæreevne.

Utbedring vil kreve omfattende inngrep i bærende konstruksjoner i en eldre bygningsdel fra 1880, noe som normalt ikke anses som nødvendig eller hensiktsmessig. Tiltak vil være svært kostnadskrevende og står ikke i rimelig forhold til den tekniske nytten, ettersom avviket ikke har konsekvenser for bygningens stabilitet eller levetid.

2 Etasje - Bad - Generell

Badet er oppført i 1997. Veggene er kledd med malt panel, og himlingen er utført med malte plater. Gulvet er belagt med flis. Badet er utstyrt med servant, toalett og innebygd badekar. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales full renovering av våtrommet. Membran og tettesjikt har

overskredet forventet levetid, og det foreligger flere avvik fra gjeldende krav. Ventilasjonen er utilstrekkelig, og det mangler luftespalte under døren. Det er motfall mot sluk og det er ikke synelig membran i sluk eller ved dørterskel. Deler av avløpsrøret fra baderkar ser ut til å ikke være forskriftsmessig tilkoblet. Inspeksjons muligheten under badekar er begrenset grunnet liten luke. En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt for rommet.

Årsak:

Alder og utførelse. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen er høy risiko med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje og bruk. Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes en full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

2 Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Bad/vaskerom er oppført i 1997.

Veggene i dusjnisen er kledd med fliser, øvrige vegger er utført med malte plater.

Himlingen består av malte plater. Gulvet er belagt med fliser. Rommet er utstyrt med servant, toalett, innebygd dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales full renovering av våtrommet. Membran og tettesjikt har overskredet forventet levetid, og det foreligger flere avvik fra gjeldende standard. Det mangler luftespalte under døren. Det er en sluk i rommet og en i dusjnise. Det er motfall mot sluken i rommet. I dusjnise er det fall mot sluk, men det er tett oppkant mot resten av rommet som medfører at vann ved lekkasje utenfor dusjnise vil renne ut av rommet. Det er synlig smøremembran i sluket i rommet, men i dusjonen er membranen ikke synlig, og klemring mangler. Membranen er ikke forskriftsmessig klemt/montert til noen av slukene. Det er observert knekt flis på vegg og flere fuger med riss, samt løse fuger på gulvet i dusjen. En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt for rommet.

Årsak: Alder og utførelse. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen er høy risiko med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje og bruk. Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes en full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er helt innkledd. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Inspeksjonsluke bør monteres i knevegger og øverloft i 2 etasje.

Konsekvensen er at skjulte skader som fukt, råte eller konstruktive svakheter ikke kan utelukkes, og risikoen for uoppdagede feil er høyere enn normalt. Dette gir begrenset dokumentasjon av faktisk tilstand.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Forsikrings selskap sendte faglært personer som ordne det.

Beskrivelse: Forsikring godkjent skade og vi betalte egen andel. Oversvømmelser av badekar. Ingen skade på badet men vannet kom gjennom taket i stuen. Alt ble fikset av Frende forsikring og det har ikke blitt noen skader siden.

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

Ja

Firmanavn: A stenberg, 1997.

Beskrivelse: Bygging av ny bad og dusj rom.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ole Morten Johansen byggmester, 1997.

Beskrivelse: I 1997 var alt revet innvendig og bygget opp på nytt. Alle vegger insolent og nytt panel ute. Innvendig arbeider er utført av A Stenberg og sønn. Nytt elektrisk anlegg av Bang Elektroservice.

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

Ja

Firmanavn: A Stenberg og sønn, 1997.

Beskrivelse: Ikke feil men alle vinduer ble byttet ut i henhold til stilen på huset. Nye vinduer ble laget av Frekhaug og installert av snekker i A Stenberg.

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

Ja

Firmanavn: Ole Morten johannesen, 1996.

Beskrivelse: Bygging av ny garasje og tilbygg til huset i henhold til tegninger godkjent av Fylleskonsevtor.

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

Ja

Firmanavn: A. Stenberg, 1999.

Beskrivelse: Ikke skader men huset er bygget på fjell og vi var redd at vann kunne trenge inn. Kripe kjeller var sprengt ut så at det var full tak høyde. Vann pumpe var satt inn undervgulvet og ny sement gulv lagt. På sidene er det lagt grus så om noen vann siger inn gå det direkte under gulvet og ble pumpet ut. Det har aldri blitt tegn til fukt, råte eller lukt siden vi flyttet inn.

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

Ja

Firmanavn: Jan Andersen rørlegger Myrbakken blikkenslager, 1997.

Beskrivelse: Bygget om rør i kjelleren og garasjen. Lagt opp ny tak renner på hele huset.

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

Ja

Firmanavn: Brannvesen og Pipefix, 2025.

Beskrivelse: Pipe brann men ikke noe skader.

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

Ja

Firmanavn: Pipefix, 2025.

Beskrivelse: Brannvesen og teknisk avdeling har inspektert både pipe og peis innsats. Ingen feil med pipe men pipe hetten var litt skadet og innsats i peisen var litt skadet. Begge er nå fornyet. Stua, tv stua og hagestue har bli vasket for soot og malt.

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

Ja

Firmanavn: Bang elektro, 1997.

Beskrivelse: Byttet ut Alt i 1997 og følges opp nå det kommer ny regler osv. har lagt varme kabler og passe på at sikrings skap følger tiden regelverket.

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

Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1880. Vi kjøpt den i 1996 og fornye hus til modern standard men beholdt fasade i samarbeid med Fylkeskommunen Consevtor.

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

Ja

Beskrivelse: Som sagt alt var fornyet i 1997.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Kjøkken, kontor/soverom, stue, vinter-stue, tv-stue, toalettrom, bod, garderoberom, trapperom, gang, mellomgang, kjølerom.
 2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og bad/vaskerom. Hovedsoverom har bad på innsiden av soverom.
- Kjeller: Stort kjellerrom og garasje.
I tillegg utvendig bod ved hagestue ved kjøkkenet, med verkstedbenk, plass til ved m.m.

Standard

Velholdt eiendom hvor nåværende eiere har tatt svært godt vare på eiendommen. Eiendommen er tilbygd i flere omganger.

Eiendommen har tregulv i gang, mellomgang, og stuer i 1. etasje. I vinterhage er det flislagt gulv. Her er det også varmekabler.

På kjøkken er det skipsgulv. Også her er det varmekabler.

Stort kjøkken med godt med innredning, kjøkkenøy, kjølerom og plass til spisebord.

Nydelig utsikt fra kjøkkenet. Fra kjøkken er det dør ut til usjenert terrasse med hagestue. Her er det god plass til å dekke til sosiale sammenkomster med familie og venner.

Praktisk gang med "garderobenisje", samt bod på innsiden. Her kan man om ønskelig også lage til et større bad, da disse rommene er i tilknytning til toalettrom.

Rommene i huset er store og gode. Huset har en god planløsning som kan passe de aller fleste godt. Løsningene er gjennomtenkte og ingenting er overlatt til tilfældighetene. Peis i både stue og i tv-stue.

Nydelig vinterhage med fantastisk sjøutsikt og oversikt over innseilingen til Lillesand.

I 2. etasje er det tre gode soverom, hvorav hovedsoverom har eget bad. I tillegg bad/vaskerom i 2. etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

1997: Tilbygg Tilbygg og bod

1997: Modernisering Renovering av bolig inkl. bad og bad/vaskerom 2 etg.

2000: Ombygging Kryp kjeller ble sprengt ut

2002: Tilbygg Vinterstue

2005: Tilbygg Tilbygg kjøkken/utvidelse av garasje

2012: Tilbygg Overbygg på terrasse

Modernisert/Påkostet år

1997/2000/2002/2005/2012

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i garasje. Garasje har automatisk portåpner. God plass til lagring i garasje, i tillegg til bil. I tillegg stort kjellerrom i tilknytning til garasje.

Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

68499d23

Diverse

I mellomgang er det en "port" i vegg (som et slags skap). Dette medfølger ikke salget.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Peis i stue og i tv-stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

Kommunale avgifter

Kr 25 768

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt - boliger: kr 7953,00

Vann etter stipulert forbruk: kr 2610,18

Avløp etter stipulert forbruk: kr 3903,71

Feie/tilsynsgebyr: kr 206,00

Abonnement vann: kr 2243,65

Abonnement avløp: kr 3543,15

Renovasjon: kr 5308,75

Totalt: kr 25768,44

Eiendomsskatt

Kr 7 953

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 048 209

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 192 834

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 217 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/47/217:

24.06.1985 - Dokumentnr: 4365 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0926 Gnr:47 Bnr:469

10.04.2002 - Dokumentnr: 2308 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og forpliktelser ifl. gammel festeavtale skal
fortsatt bestå.

01.06.1889 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:47 Bnr:212

16.05.2002 - Dokumentnr: 3157 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2002 - Dokumentnr: 3441 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0926 Gnr:47 Bnr:469

02.09.2002 - Dokumentnr: 5720 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 436049 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:47 Bnr:217

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Tilbygg/rehabilitering av bolig" og "Uthus/Vedbod" på
Kokkenes 25, datert 19.12.1997.

Det foreligger ferdigattest for "tilbygget" på eiendommen gnr 47, bnr 217, Kokkenes,
datert 17.01.2002.

Det foreligger ferdigattest for "tak over eksisterende terrasse" på Gnr. 47, bnr. 217
Kokkenes 25, datert 16.07.2013.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller
ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle
forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål.

Følger reguleringsplan: Reguleringsplan for Kokkenes (plan-ID 20061671), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til boliger, bevaring av bygninger, bevaring av landskap og vegetasjon, samt offentlig friområde. Planen inkluderer også en felles avkjørsel (Fe 2) for eiendommen. Planens ikrafttredelse er 19.05.2010. Deler av eiendommen er regulert til friområder.

Følger kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 06.09.2023. 676 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B18.

Det er pågående planarbeid i nærheten for en detaljregulering med navnet 'De reisendes hus' (plan-ID 2024001010).

Eiendommen omfattes av hensynssone H350 for brann- og eksplosjonsfare, og H570_01 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen. I reguleringsplanen er eiendommen også en del av et spesialområde for bevaring.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligens er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

272 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

273 850 (Omkostninger totalt)

289 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

292 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 173 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 192 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 273 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Markedspakke

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

8 900 Utvidet markedspakke med kveldsfoto og dronelfoto

2 800 Visninger per stk. (5 visninger inkludert)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 148 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Ansvarlig megler bistås av

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

23.12.2025



Sentrumsnær beliggenhet





Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
 Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Kjøkkenet har en åpen løsning med god plass til oppbevaring. Utgang til terrasse gir enkel tilgang til uteområdet.















Plantegning 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
 Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

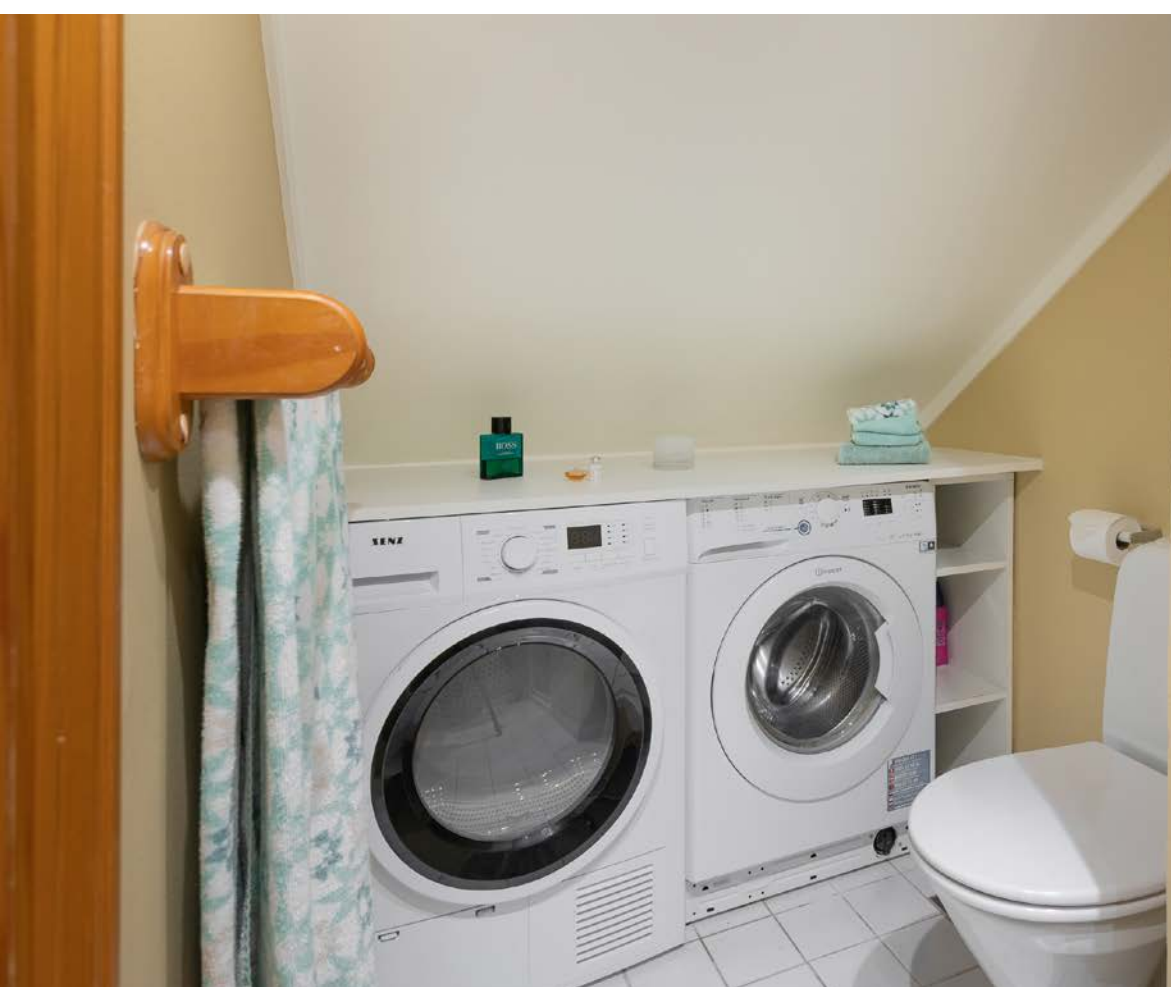


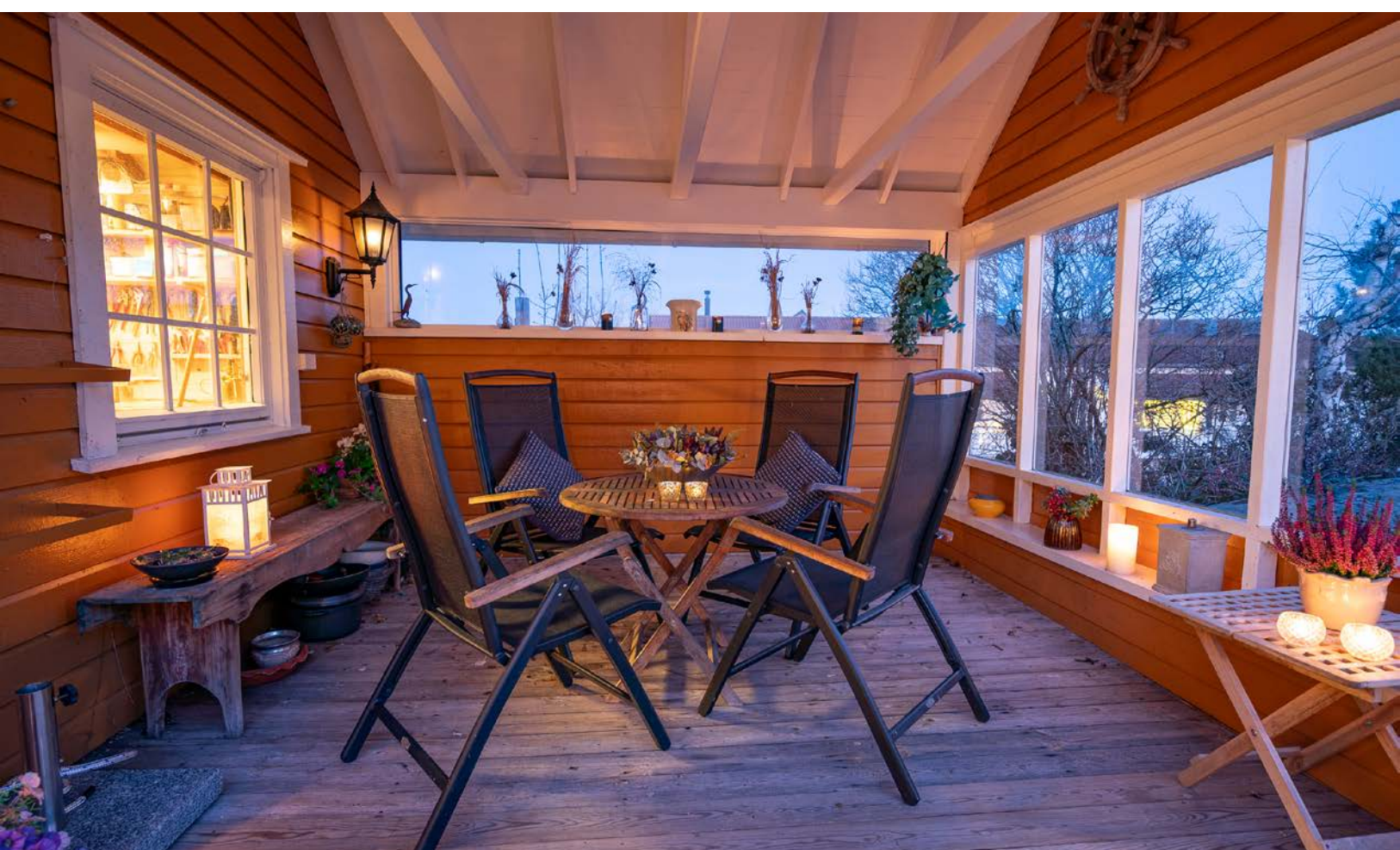
Hovedsoveværelse har eget bad med
integrert badekar. Nyere

baderomsinnredning.
Nydelig utsikt, også fra
vindu på badet.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kokkenes 25 , 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 47, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 22652-1007

Referansennummer: HG3253

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 NITO

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

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1880 med tilbygg og moderniseringer, beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen har gjennom årene vært jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand i forhold til alder og konstruksjon.

Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp, blant annet avvik på takteking, kledning og vinduer. Våtrom i 2. etasje har behov for oppgradering.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

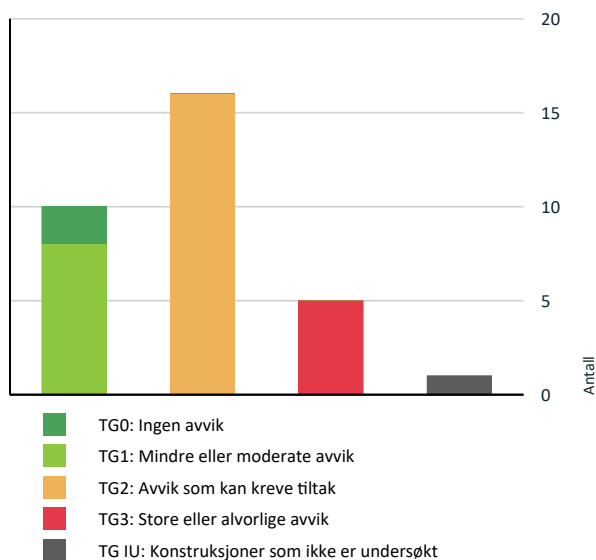
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggesøknadstegninger er mottatt og kontrollert.

Det er registrert et mindre avvik fra søknadstegningene i 1 etasje. Justeringen gjelder innerveggene mellom kjølerom, bod og garderobe, og vurderes å være uten praktisk betydning.

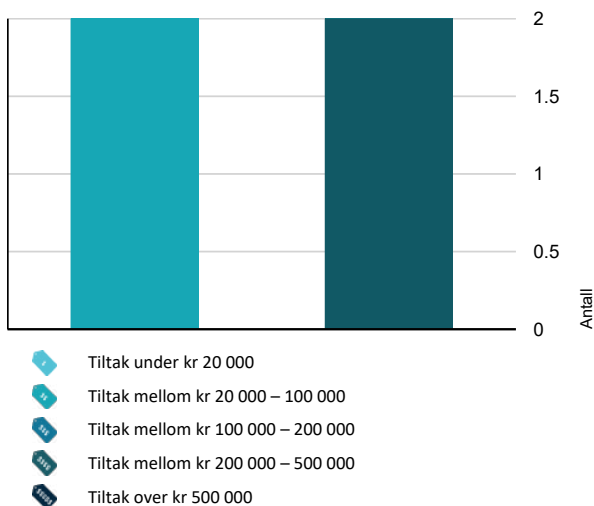
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Byggesøknadstegninger er mottatt fra megler, og bygget er kontrollert opp mot disse tegningene.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå og delvis ved takfot via stige.
Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene og garasje er ikke vurdert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
I denne rapporten er vegg der hovedytterdør er montert definert som vestvendt.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1880

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygg og bod
1997	Modernisering	Renovering av bolig inkl. bad og bad/vaskerom 2 etg.
2000	Ombygging	Krypkjeller ble sprengt ut
2002	Tilbygg	Vinterstue
2005	Tilbygg	Tilbygg kjøkken/utvidelse av garasje
2012	Tilbygg	Overbygg på terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av teglstein, og undertaket av bord og papp.

Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og ved takfot i fra stige fra terrassen.

Takflaten på nordsiden på kjøkkenet er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang grunnet nabobygg.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon på taket.

Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Opprinnelig taktekking er fra 1997.

For tilbyggene som er oppført senere, stammer taktekkingen fra tidspunktet da tilbygget ble bygget.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Takflaten mot sør, over kjøkkenet, har begrenset overlapp på taksteinene.

Den nederste raden med takstein har lite utstikk fra takfotbeslaget.

I gradrennen mot vest er det registrert knekte takstein.

Disse forholdene har medført vanninntrenging på undertaket over tid, noe som har resultert i råteskader på sløyfene og at vannet renner bak takrennen.

Undersøkelsen er gjennomført punktvis, og skadeomfanget vurderes å være langs hele takfotens lengde over kjøkkenet, samt fra gradrennen og ned mot takfoten.

Det presiseres at omfanget kan være større enn det som er avdekket.

På taket til overbygget på terrassen har takstein lite oppkant mot vindski mot sør.

Det øvre vindskibordet på vinterstuen mot sør har noe råte i skjøten mellom de ulike takvinklene.

Årsak:

Alder, værpåkjenning, mangelfull utførelse og skade på takstein i gradrennen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Konsekvensen er redusert funksjon og levetid for taket, samt økt risiko for ytterligere råteskader og lekkasjer mot underliggende bygningsdeler. Vann som renner bak takrennen kan forårsake fuktskader på fasade og konstruksjon.

Kostnadsestimatet omfatter kun lokal utbedring av takflaten mot sør over kjøkkenet, og justering av takstein for å sikre korrekt oppkant ved vindski på terrasseoverbygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



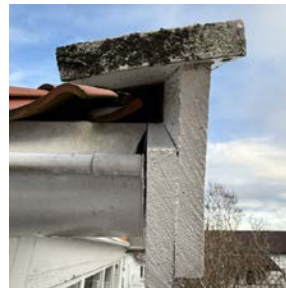
Knekte takstein



Lite utstikk



Råte i sløyfe



Lite oppkant på teglstein mot vindski

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål.
Nedløp føres til terreng, og enkelte er tilkoblet rør.
Fallforhold er ikke kontrollert.
Snøfangere er montert på deler av bygget.
Pipen er helbeslått, og stigetrinn er installert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montert snøfanger er av mindre type og kun installert ved takfot på deler av taket.
Denne typen skal normalt monteres på flere rader med takstein for og oppnå tilstrekkelig effekt.
Antall snøfangere som skal monteres skal prosjekteres.
Effekten av dagens montering vurderes som usikker.

Det er registrert flassing på takfotbeslaget ved vinterstue på vestsiden.

Årsak:

Alder og utførelse/prosjektering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert sikkerhet mot snøras fra taket, med risiko for personskafe eller skade på eiendom.
Flassing på beslag kan medføre korrosjon over tid, som igjen kan gi redusert levetid.

Tilstandsrapport



Flassing på takfotbeslag



Snøfanger kun montert ved takfot

TG 2 Veggkonstruksjon

Deler av ytterveggene og enkelte innervegger består av laftet tømmer fra byggeår. Tømmeret er synlig innvendig i enkelte rom. De øvrige ytterveggene er bygget med bindingsverk.

Alle yttervegger er kledd utvendig med ståendekledning, vassheller er felt inn bak kledning. Kledningen er lektet ut. Kledningen har noe varierende alder, den eldste er fra 1997, resterende er av nyere dato.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Veggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkkontroller for råte på tilfeldige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Enkelte områder har malingslitasje og flassing, og den eldste kledningen viser bobler i malingen flere steder.

Kledningen er montert på horisontal utlekting uten underliggende sløyfer, noe som medfører manglende lufting.

Veggen mot øst til overbygget på terrassen, har kledningen stedvis liten avstand til terrenget. Det er observert noe råte i hjørnebordet nederst mot terreng.

Terrassene er montert inn i mot kledningen, noe som vanskeliggjør vedlikehold av kledning og øker vannbelastningen på kledningens nedre del.

Årsaken:

Slitasje og aldring av malingsbehandlingen, kombinert med konstruksjonsutførelse uten sløyfer som reduserer ventilasjon bak kledningen. Liten avstand til terreng og innfesting av terrasser mot vegg medfører økt fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Konsekvensen er økt risiko for redusert levetid for kledningen, ytterligere råteskader og behov for omfattende vedlikehold eller utskifting. Mangelfull lufting kan også føre til skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kledning lite avstand til terreng og råte nederst mot terreng.



Ingen lufting bak kledning



Bobling i maling



Flassing enkelt plasser

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er helt innkledd.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Inspeksjonsluke bør monteres i knevegger og øverloft i 2 etasje.

Konsekvensen er at skjulte skader som fukt, råte eller konstruktive svakheter ikke kan utelukkes, og risikoen for uoppdagede feil er høyere enn normalt. Dette gir begrenset dokumentasjon av faktisk tilstand.



Ingen tilgang

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduene har varierende alder, de eldste er fra 1997 og resterende er av varierende nyere dato.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Vinduene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkontroller for råte på tilfeldige vinduer.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert råteskade i et vindu på vestfasaden.

Videre er det registrert råteskader samt sprekk i glasset i vinduet på østveggen til terrasseoverbygget.

Enkelte vinduer krever vedlikehold, spesielt med hensyn til maling.

Årsak:

Alder, manglende vedlikehold og værslitasje.

Sprekken i glasset kan være et resultat av mekanisk påvirkning eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er redusert tetthet og isolasjonsevne, med økt risiko for vanninntrenging, ytterligere råteutvikling og energitap. Skadene kan også medføre fare for glassbrudd og behov for utskifting av vinduene for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte og sprekk i glass



Råte i vindu fasade vest

TG 2 Dører

Ytterdører i tre

Har generell normal slitasje i forhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under døren til boden.

Det er registrert at ytterste platesjikt på hovedytterdøren har løsnet i nedre del av dørbladet.

Lokal utbedring er utført ved bruk av skruer. Underkant av dørblad mangler maling.

Årsak:

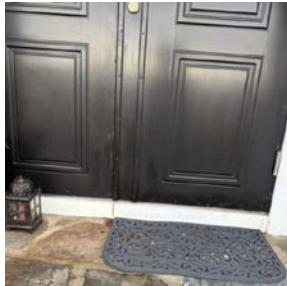
Alder og manglende montering.

Konsekvensen er økt risiko for vanninntrenging ved boddøren, noe som kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Bunnen av ytterdøren er utsatt for fuktopptrekk og videre forringelse, og underkanten bør behandles.

Det kan bli behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

Tilstandsrapport



Avvik i bunn av ytterdør



Avvik i bunn av ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng.

Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Terrassebord har en del slitasje og sprekker, enkelte bord er byttet ut i nyere tid.

Årsak:

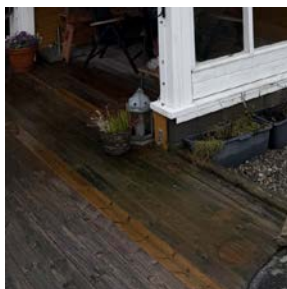
Alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebordene nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Konsekvensen er redusert estetisk kvalitet og mulig svekket funksjon dersom slitasjen utvikler seg videre. Det er økt risiko for at flere bord må skiftes på sikt for å opprettholde sikkerhet og brukskvalitet.



Terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er utført med furugulv, skipsgulv, vegg-til-vegg-tepper og fliser. Vegger består av tømmer, tapet, malte plater og trepanel. Himlingen er kledd med malte plater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

I stuen er det et synlig fuktmerke i tapeten på veggen mot sør, etter en tidligere lekkasje fra badekaret. Lekkasjen er utbedret, men ifølge eier er tapeten ikke byttet fordi den eksisterende tapeten har falmet over tid, og fargen stemmer derfor ikke med en ny tapet.

Det er observert knirk enkelte steder i gulvet i både 1. og 2. etasje i den eldste bygningsdelen.

Årsak:

Tidligere vannskade fra lekkasje samt naturlig slitasje og bevegelser i gulvkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensen av fuktmerket er estetisk.

Knirk i gulvet har ingen umiddelbar funksjonell betydning, men kan oppleves som sjenerende og er et tegn på alder og bevegelser i konstruksjonen.



Fuktmerke i tapet

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne mellom underetasjen og første etasje, og mellom første og andre etasje, er utført i tre. Gulvene i første etasje som ikke har underetasje, er plate på mark.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i hver etasje ved hjelp av laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og tv-stue i 1 etasje og gang og soverom mot nordvest i 2 etasje.

I stue er det målt totalt avvik på 59mm og lokalt avvik på 54mm innenfor 2 meter.

I tv-stue er det målt totalt avvik på 57mm og lokalt avvik på 47mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 33mm og lokalt avvik på 14mm innenfor 2 meter.

I soverom er det målt totalt avvik på 17mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.

Målingene er utført i rom som ligger i den eldste delen av boligen, oppført i 1880.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert betydelige skjevheter i gulvene.

Avvikene er vesentlige i stue og tv-stue, mens gang og soverom har moderate skjevheter.

Årsak:

Skjevhetene skyldes sannsynligvis naturlige setninger i tømmervegger og bjelkelag som følge av bygningens alder og datidens byggeskikk.

Det er ingen indikasjoner på akutte skader/svikt i bæreevnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Avvikene har primært estetisk og praktisk betydning, og påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon. Det er ikke behov for utbedring, men skjevhetene kan medføre utfordringer ved fremtidig ombygging eller tilpasning av innredning. Forholdet vurderes som normalt for konstruksjon fra denne perioden.

Det er ikke gitt prisestimat for utbedring av skjevhetene da forholdet vurderes å ha kun estetisk og ingen praktisk betydning. Skjevhetene påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon, og det foreligger ingen indikasjoner på svikt i bæreevne. Utbedring vil kreve omfattende inngrep i bærende konstruksjoner i en eldre bygningsdel fra 1880, noe som normalt ikke anses som nødvendig eller hensiktsmessig. Tiltak vil være svært kostnadskrevende og står ikke i rimelig forhold til den tekniske nytten, ettersom avviket ikke har konsekvenser for bygningens stabilitet eller levetid.



Tv-stue



Stue

ⓘ TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

I 2025 oppsto det pipebrann i boligen.

Ifølge eier har brannvesenet og teknisk avdeling inspisert både pipe og peisnnsats etter brannen.

Alt ble vurdert som i orden, bortsett fra pipehatten og innsatsen i peisen.

Begge skadene er utbedret av Pipefix AS.

Ingen dokumentasjon er fremvist.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.

Veggene er i betong, mur og pusset lettklinkerblokker.

Mur står delvis på fjell og er synlig i kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig grunnet kun synlig murvegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 1999 ble krypkjelleren sprengt ut og omgjort til et bodrom med romhøyde fra gulv til tak på ca. 195 cm.

Det er synlig fjell på enkelte områder i rommet, og ved befaring ble det observert vannsig på fjellet.

Murveggene har også fuktmerker.

Ifølge eier er det etablert innvendig drenering ved at gulvet er støpt med ca. 10 cm avstand fra alle vegger, fylt med drenerende masser.

Under gulvet er det montert en pumpe som skal pumpe bort vann dersom vannmengden blir for stor.

Pumpen ble ikke inspisert ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Det var ikke synlig fukt på gulvet i rommet, og innvendig klima virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å fungere.

I garasjedelen av kjeller er det etablert en bod med delevegg i tre, hvor det er montert gips på én side av veggen.

Denne er våt og har synlige fuktmerker.

Veggen står nært der bilen parkeres og utsettes for vannpåvirkning ved parkering av våt bil.

Ifølge eier renner det også noe vann inn i garasjen under porten ved kraftig regnvær.

Dette er løst ved å bore dreneringshull i gulvet.

Oppsummert fungerer kjeller og garasje til dagens bruk.

Gipsplaten på bodvegg bør byttes til et mer egnet materiale, da den vil gå i oppløsning.

Betongulvet i kjeller har stedvis riss og noe avskalling.

Årsak:

Lite egnet platemateriale på vegg til bod i garasje, vanninntrenging ved kraftig regnvær og risiko knyttet til dreneringsløsningen i tidligere krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert materialbestandighet og risiko for skader på konstruksjoner ved vedvarende fuktpåvirkning.

Gipsplaten vil gå i oppløsning over tid, og manglende dokumentasjon og kontroll av dreneringssystemet medfører usikkerhet om funksjon og fremtidig vannhåndtering.

Dette kan gi økt risiko for fuktskader og behov for utbedring.



Våt gips på bodvegg



Fuktmerker på murvegg



Vanninnsig ved synlig fjell



Vanninnsig ved synlig fjell

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp type sving.

Tilstandsrapport

Har normal slitasje i henhold til alder.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Har normal slitasje i henhold til alder.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført i 1997.

Veggene er kledd med malt panel, og himlingen er utført med malte plater.
Gulvet er belagt med flis.
Badet er utstyrt med servant, toalett og innebygd badekar.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales full renovering av våtrommet.

Membran og tettesjikt har overskredet forventet levetid, og det foreligger flere avvik fra gjeldende krav.
Ventilasjonen er utilstrekkelig, og det mangler luftespalte under døren.
Det er motfall mot sluk og det er ikke synelig membran i sluk eller ved dørterskel.
Deler av avløpsrøret fra badekar ser ut til å ikke være forskriftsmessig tilkoblet.
Inspeksjons muligheten under badekar er begrenset grunnet liten luke.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt for rommet.

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen er høy risiko med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje og bruk.
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes en full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

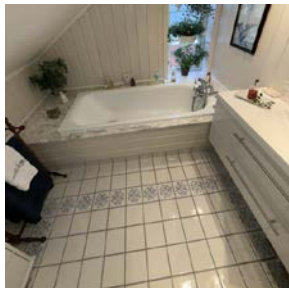
Tilstandsrapport



Sluk på bad



Luke under badekar



Bad



Inn i luke under badekar

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført visuell kontroll av våtsonen uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist avvik i våtsonen som indikerer svikt i konstruksjonens fuktsikring. Observasjonen viser forhold som ikke oppfyller krav til sikkerhet mot fuktskader.

Årsak:

Alder og utføresle

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom er oppført i 1997.

Veggene i dusjnisen er kledd med fliser, øvrige vegger er utført med malte plater.

Himlingen består av malte plater. Gulvet er belagt med fliser.

Rommet er utstyrt med servant, toalett, innebygd dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det anbefales full renovering av våtrommet.

Membran og tettesjikt har overskredet forventet levetid, og det foreligger flere avvik fra gjeldende standard.

Det mangler luftespalte under døren.

Det er en sluk i rommet og en i dusjnisje.

Det er motfall mot sluken i rommet.

I dusjnisje er det fall mot sluk, men det er tett oppkant mot resten av rommet som medfører at vann ved lekkasje utenfor dusjnisje vil renne ut av rommet.

Det er synlig smøremembran i sluket i rommet, men i dusjonen er membranen ikke synlig, og klemring mangler.

Membranen er ikke forskriftsmessig klemt/montert til noen av slukene.

Det er observert knekt flis på vegg og flere fuger med riss, samt løse fuger på gulvet i dusjen.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt for rommet.

Årsak: Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen er høy risiko med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje og bruk.

Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes en full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Sluk i dusj



Sluk i rommet



Riss/løse fuger

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen ble utført i vegg på badet, bak dusjnisjen.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: panel, gipsplate, isolert reisverk og plate mot bad/vaskerom.

Veggtykkelsen var ca. 20 cm.

Målingen ble utført i spikerslaget for platen i bunnen av vegg, med forlengerpinner.

Resultatet ble 8,5 %, som indikerer tørt materiale.

Tilstandsrapport



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Veggene i kjøkkenet består av maltpanel og himlingen er utført med malte plater.
Gulvet er belagt med skipsgulv.
Kjøkkeninnredningen har speilfronter, og benkeplaten er i heltre, og steinplate på kjøkkenøy.

Har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegger og himling kledd med malte plater.
Gulvet er belagt med laminatgulv.
Innredningen består av vask og toalett.

Rommet har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:

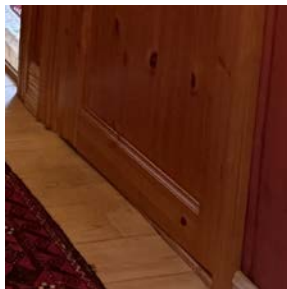
Manglende luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Konsekvensen er redusert ventilasjonseffektivitet, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid.



Manglende luftespalte i dør

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med tilgang fra kjøkken.

Gulv, vegger og tak er bygget av kjøleromselementer med plastbelagte stålplater.

Aggregatet er plassert i garasjen.

Det er observert luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende bygningsdel i boden.

Basert på mulige undersøkelser uten destruktive inngrep er det ikke observert noen avvik.

Det må antas at kjølerommet er montert i henhold til monteringsanvisningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og enkelte strekk av rør i rør.

Stoppekran er montert i bod i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Stoppekran på vestveggen i bod i kjeller

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Avløp i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventiler er montert i vinduer og i vegger i enkelte rom.

TG 1 Varmtvannstank

VVS bereder à 2015 modell, ca. 200 liter, montert i bod i kjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er montert på kjøkkenet i veggen mot gangen, og i garasjen på sydveggen.
Hovedsikringen i garasjen er på 50 ampere, med 3 kurser og 3 reservekurser.
Sikringsskapet på kjøkkenet har 17 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for alt arbeid utført i perioden 2018–2025.

Eier fremviste dokumentasjonen under befaring via Boligmappa.

Arbeidet omfatter ulike vedlikeholdsoppgaver.

Dokumentasjonen bør oppbevares i el-skapet.

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?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap i garasje



El-skap i kjøkken

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av delvis fjell og ukjent fyllmasse.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering utvendig er ikke montert/synlig.

Det er montert innvendig dreneringsløsning se punkt rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig fuktsikring mangler.

Se punkt rom under terreng for mer info.

Årsak:

Alder og utførelse

Konsekvensen er at fuktighet kommer igjennom grunnmuren.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i eldre steinmur, betongmur og pusset lettklinkerblokker.

Utvendig og innvendig puss har riss og noen sprekker.

Betongsøyle i garasje har en sprekk vertikalt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendig og innvendig puss har riss og noen sprekker.

Betongsøylen ved boden mot nord i garasjen har en vertikal sprekk, og skilleveggen av pusset lettklinkerblokker mellom garasje og bod har en sprekk ved siden av døren.

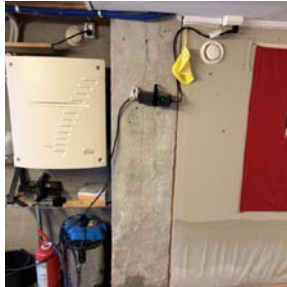
Sprekkene fremstår som stabile, men bør følges opp over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Årsak:

Materialbevegelse eller setninger som har resultert i sprekkdannelse.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av sprekke er redusert estetisk kvalitet og en potensiell risiko for videre utvikling dersom underliggende årsak forverres. Dersom sprekke øker i omfang, kan det påvirke konstruksjonens styrke og stabilitet, og kreve utbedring for å opprettholde sikkerhet og funksjon.



Sprekk i betongsøyle



Sprekk i skillevegg mellom garasje og bod

TG 2 Terrengforhold

Store deler av terrenget er dekket av terrasse og ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilgang. Resterende terreng har lite fall ut fra mur og enkelte plasser motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kraftig regnvær renner vann inn under porten i garasjen og det renner og vann inn igjennom grunnmuren. Se punkt rom under terreng.

Årsak:

Lite fall ut fra mur og gjennomgående fjell i grunnmur.

Konsekvensen er at konstruksjonen utsettes for gjentatt fuktbelastning, noe som kan medføre skader på materialer, redusert levetid for bygningsdeler og økt risiko for fuktskader og korrosjon. Dette kan også påvirke inneklima og medføre behov for utbedringstiltak.



Terreng ved garasje

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige avløpsrørene er utført i plast og er tilknyttet offentlig nett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet offentlig nett.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Redusert restlevetid medfører økt risiko for lekkasjer, brudd eller funksjonssvikt i vann- og avløpssystemet. Dette kan gi driftsproblemer og behov for utskifting eller reparasjon på kortere sikt enn for nye installasjoner.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

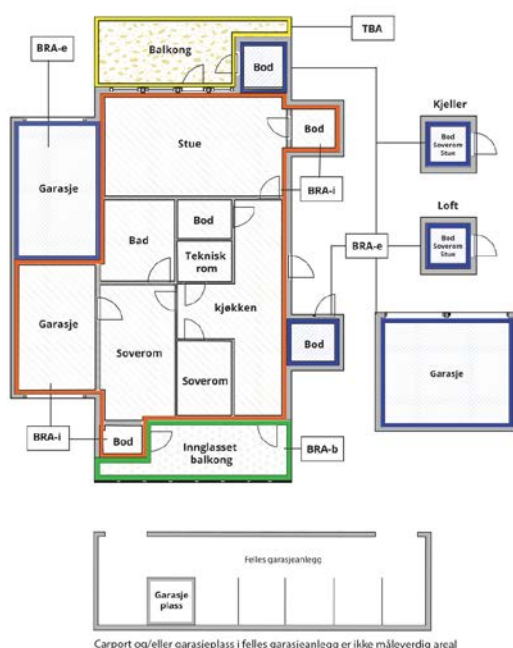
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		83		83	
1 Etasje	126	14		140	95
2 Etasje	44			44	
SUM	170	97			95
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 1, bod 2, garasje	
1 Etasje	Kjøkken, stue, vinter-stue, tv-stue, soverom, toalettrom, trapperom, gang, mellomgang, kjølerom	Bod	
2 Etasje	3 soverom, bad, bad/vaskerom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggesøknadstegninger er mottatt og kontrollert.

Det er registrert et mindre avvik fra søknadstegningene i 1 etasje.

Justeringen gjelder innerveggene mellom kjølerom, bod og garderobe, og vurderes å være uten praktisk betydning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kjeller har en innvendig takhøyde på ca. 195cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	103

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Asle Risholt	Takstingeniør
	Marian Ann Stephenson Stenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	217		0	675.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kokkenes 25

Hjemmelshaver

Stenberg Gunnar, Stenberg Marian Ann
Stephenson

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	19.12.2025	Byggetegninger er mottatt og kontrollert, mindre justeringer under - Tilbygg / modernisering
3	22.12.2025	Søknadstegning for 1. etasje er mottatt og vurdert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marian Ann Stephenson Stenberg

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kokkenes 25

4790 Lillesand

4215-47/217/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Forsikring godkjent skade og vi betalte egen andel

Oversvømmelser av badekar

Ingen skade på badet men vannet kom gjennom taket i stuen. Alt ble fikset av Frende forsikring og det har ikke blitt noen skader siden. Forsikrings selskap sendte faglært personer som ordne det

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Det må dere spørre forsikringsselskapet om

Beskrivelse av arbeidet: Riving av teppe på soverom og legging av ny gulv..... plus ny teppe Riving av små del av taket i stuen Repetert og malt på nytt

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

Firmanavn: A stenberg

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny bad og dusj rom

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

♦ Ja

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

Ja ALT

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Ole Morten Johansen byggmester

Beskrivelse av arbeidet: I 1997 var alt revet innvendig og bygget opp på nytt. Alle vegger insolent og nytt panel ute Innvendig arbeider er utført av A Stenberg og sønn. Nytt elektrisk anlegg av Bang Elektroservice og rørlegger <https://bsfskjema.fremtind.no/app/egenerklaring/68499d23-0c80-4ff4-802e-0d5ef8272215> /vatromtakfasade arbeider huske jeg ikke og de eksistere ikke lenger Men Arne Thommasen overtok firma Må huske at dette er lenger siden men huset ble bygget fullstendig om i 1997 i samarbeidet med arkitekt og Conservator Selve huset er fra 1880

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

♦ Ja

Ikke feil men alle vinduer ble byttet ut i henhold til stilen på huset. Nye vinduer ble laget av Frekhaug og installert av snekker i A Stenberg

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

Firmanavn: A Stenberg og sønn

Beskrivelse av arbeidet: Gamle vinduer ble byttet ut med ny vinduer som var spesielt bestilt hos Frekhaug

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: A Stenberg og sønn

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer ble byttet ut med spesielle bestilte vinduer som passe til huset og fasaden

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Ole Morten johannesen

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny garasje og tilbygg til huset ihenhold til tegninger godkjent av Fylleskonsevtor

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ikke skader men huset er bygget på fjell og vi var redd at vann kunne trenger inn. Krype kjeller var sprengt ut så at det var full tak høyde. Vann pumpe var satt inn undervgulvet og ny sement gulv lagt. På sidene er det lagt grus så om noen vann siger inn gå det direkte under gulvet og ble pumpet ut. Det har aldri blitt tegn til fukt, råte eller lukt siden vi flyttet inn

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: A. Stenberg

Beskrivelse av arbeidet: Ser over

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Jan Andersen rørlegger Myrbakken blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Bygget om rør i kjelleren og garasjen Lagt opp ny tak renner på hele huset

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pipe brann men ikke noe skader

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brannvesen og Pipefix

Beskrivelse av arbeidet: Brannvesen og teknisk avdeling har inspektet både pipe og peis innsats Ingen feil med pipe men pipe hetten var litt skadet og innsats i peisen var litt skadet Begge er nå fornyet. Stua, tv stua og hagestue har bli vasket for soot og malt

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Pipefix

Beskrivelse av arbeidet: Ser over. Forsikrings sak Frende forsikring

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Bang elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut Alt i 1997 og følges opp nå det kommer ny regler osv. har lagt varme kabler og passe på at sikrings skap følger tiden regelverket

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dette har jeg forklart tidligere

Huset er fra 1880

Vi kjøpt den i 1996 og fornye hus til modern standard men beholdt fasade i samarbeid med Fylkeskommunen
Consevalor

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alt vi har gjort har blitt meldt til Kommunen og er godkjent

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

♦ **Ja**

Som sagt alt var fornyet i 1997

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alt er byggemeldt og godkjent

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

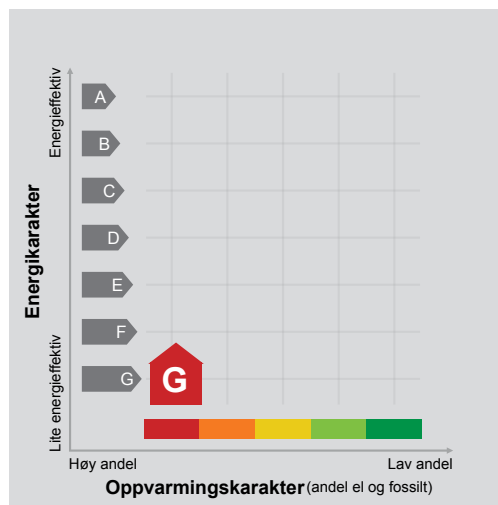
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kokkenes 25
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14979735
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237212
Dato	18.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

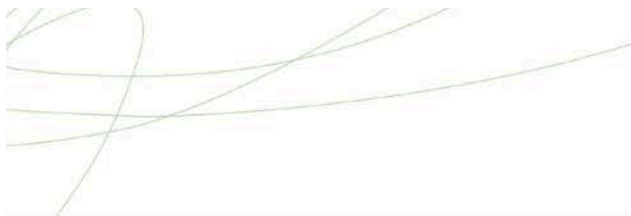
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1889
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 267
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Nabolagsprofil

Kokkenes 25 - Nabolaget Lillesand sentrum/Fagertun - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lillesand sentrum Linje VY77, 130, 133, 139	9 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	29 min
Kristiansand stasjon Linje F5	29 min 29.9 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 375 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 272 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	8 min 2.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	18 min 17.4 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	9 min
Lillesand	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

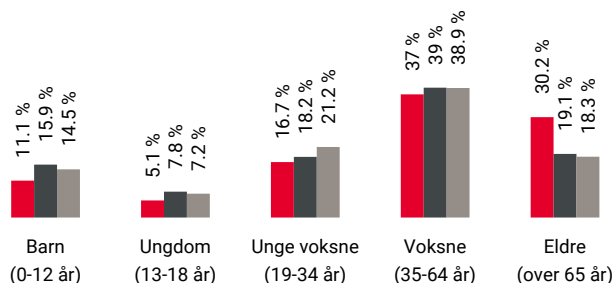
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillesand sentrum/Fagertun	1 325	747
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 44 barn	13 min 1.1 km
Møglestu Fus barnehage (2-5 år) 36 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Kiwi Ole Olsen	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

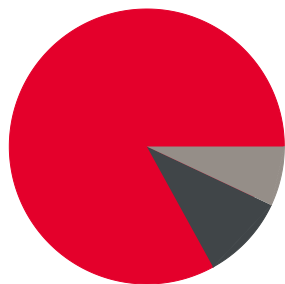
⚽ Kjerkeheia aktivitetsanlegg 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri... 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚴 Fresh Fitness Lillesand 23 min 🚶

🚴 Fitnesspoint Lillesand 6 min 🚗

Boligmasse



83% enebolig
10% blokk
7% annet

«Lilleheia er ett veldig rolig og koselig
sted å bo med utsikt over alle tre
innseilinger til Lillesand»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillesand Senter

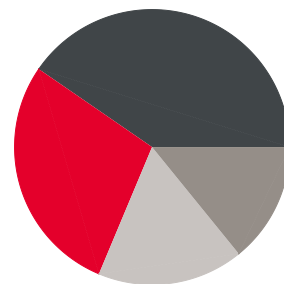
6 min 🚗



Apotek 1 Lillesand

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



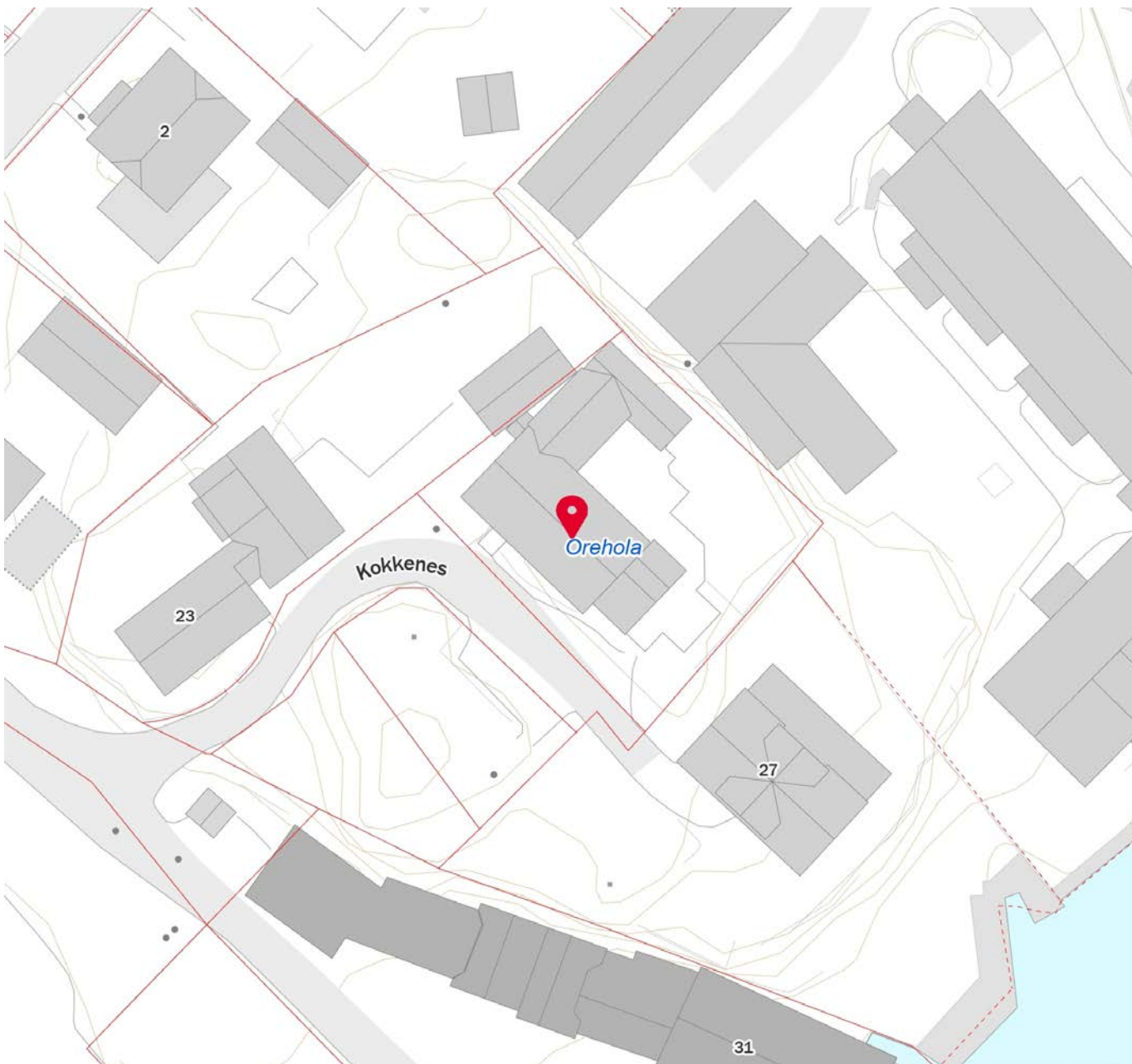
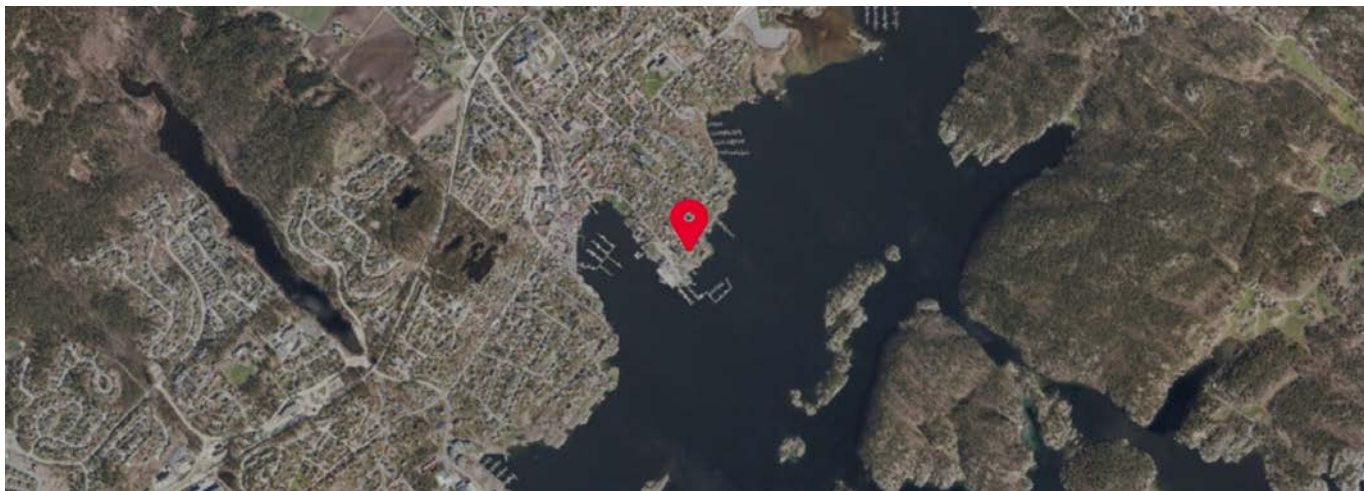
0%

50%

Lillesand sentrum/Fagertun
Lillesand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

DAGBOKFØRT
24. JUN 85 04365
SØRENSKRIVEREN I
SAND

S K J Ø T E

Lillesand kommune skjøter og overdrar til
Alfhild Tønnessen - adr. Kokkenes, 4790 Lillesand -
eiendommen gnr. 47, bnr. 469 "Tillegg 47/217" i Lillesand
for en kjøpesum ator kr. 895,-, som er avgjort på omforenet
måte.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger
ved oppmåling og overdragelse.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Gjerdehold rundt den solgte eiendom er kommunen uvedkommende.

Lillesand, den 21. juni 1985

Kristian Sundtoft (s)
ordfører

Vi bekrefter at ordfører Sundtoft har undertegnet dette
dokument i vårt nærvær og at han er over 18 år.

1. _____ Helge Bjørnholm (s)
Pnr. _____ 080923 _____
Adr. _____ Lillesand _____

2. _____ Tor M. Bakke (s)
Pnr. _____ 060946 _____
Adr. _____ Lillesand _____

Kp. Ra

Retureres til

Lillesand kommune
Postboks 23
4791 Lillesand

TINGLYST

10 APR. 2002

Skjøte ¹⁾

SAND TINGRETT
DAGBOKNR. 2308

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0926	Lillesand	47	217			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
				☒ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
				☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet						
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☒ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum

Kr	Utløst til salg på det frie marked
	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr	8.608,00
----	----------

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
00964965404	Lillesand kommune	1/1
		

Doknr: 2308 Tinglyst: 10.04.2002 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
220341	Gunnar Stenberg	☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festekontrakten slettes.

Eventuelle andre rettigheter og /eller forpliktelser enn selve festeforholdet iht. gammel festeavtale skal fortsatt bestå.

Dato	Utsteders underskrift	Kjøpers underskrift
09.04.2002		

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/reg. partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Lillesand 9. april 2002

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Halvard Aglen

HALVARD AGLEN

LILLESAND KOMMUNE
RÅDMANNEN

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

a) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato

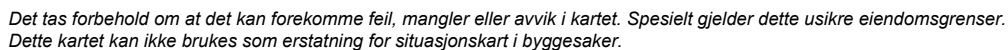
09.04.2002

Utsteders underskrift

Kjøpers underskrift



Eiendom: 47/217
Adresse: Kokkenes 25
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000





Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/217//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		506,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6456468,93	Øst	463890,97
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6456482,63	463888,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,33			
2	6456469,82	463904,59	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,65			
3	6456466,63	463902,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,84			
4	6456452,14	463892,02	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	17,85			
5	6456468,22	463873,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,47			
6	6456469,29	463872,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,61			
7	6456480,34	463884,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,11			
8	6456483,55	463887,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,63			

Teig 2 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

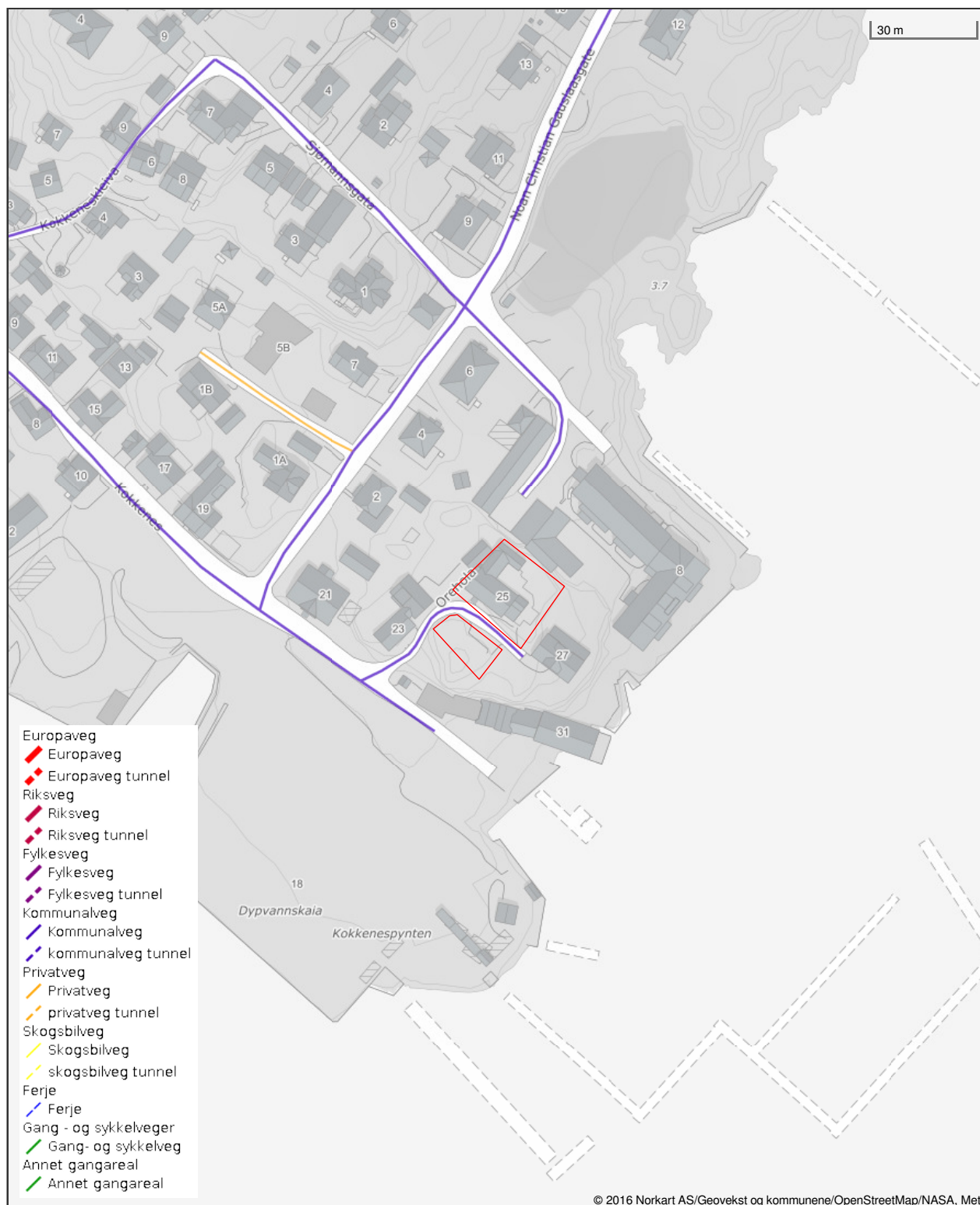
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal		169,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6456454,08	Øst	463875,84
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456461,7	463871,57	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,15	
2	6456461,89	463873,78	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,22	
3	6456451,61	463886,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,43	
4	6456444,65	463880,77	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,08	
5	6456443,32	463879,68	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,72	
6	6456457,8	463866,82	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,37	



Vegstatuskart for eiendom 4215 - 47/217//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	217	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kokkenes 25, 4790 LILLESAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	217	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kokkenes 25, 4790 LILLESAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf		
Delarealer	Delareal	676 m ²	
	KPHensynsonenavn	H350	
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare	
Delareal	Delareal	676 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B18	
Delareal	Delareal	676 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_01	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017002545
Navn	Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20061671	
Navn	Reguleringsplan for Kokkenes	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.05.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/581/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	507 m ²
	Formål	Bevaring av bygninger
	Delareal	507 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	169 m ²
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal	169 m ²
	Formål	Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2024001010
Navn	De reisendes hus
Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering



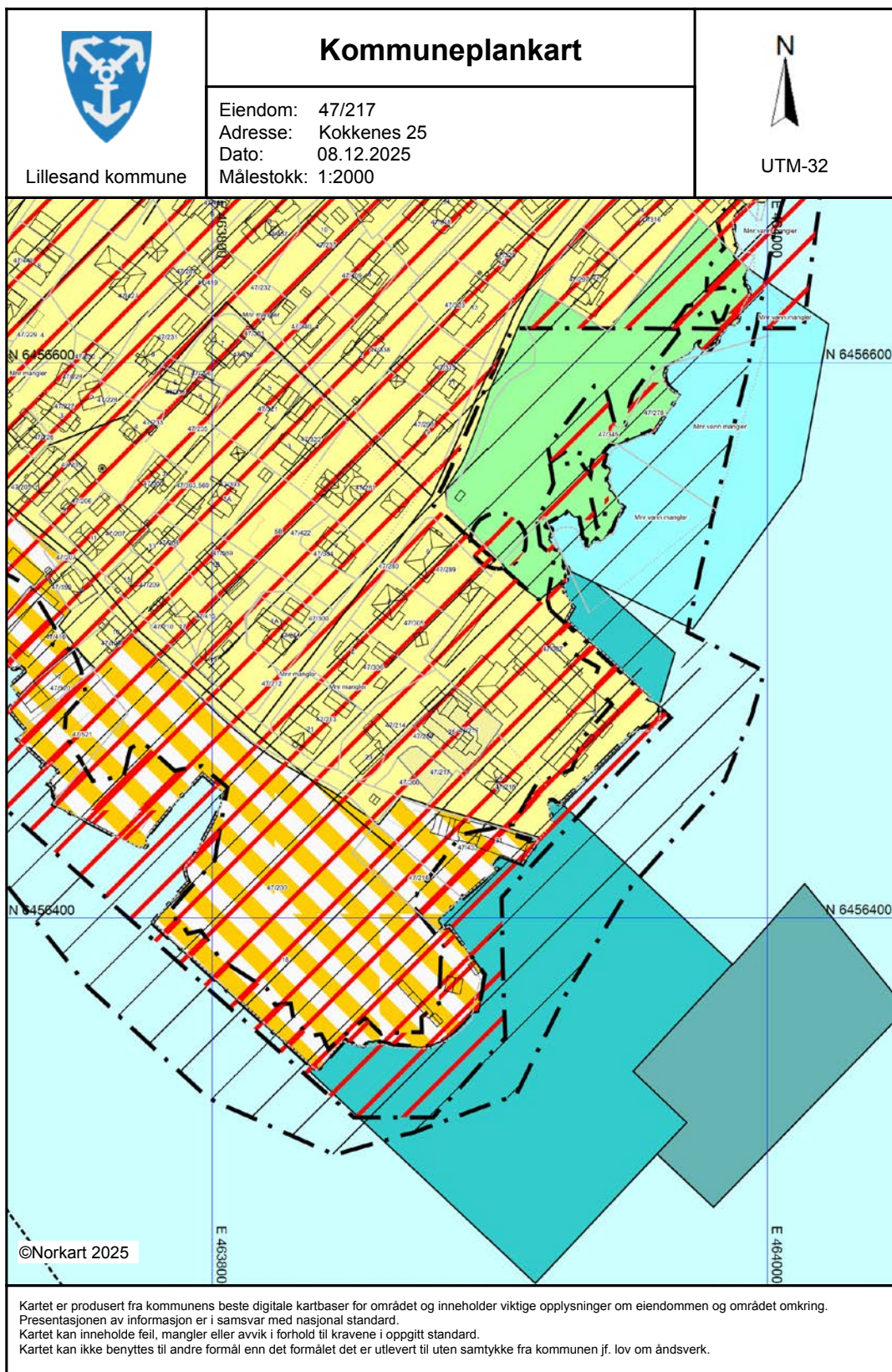
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Annet byggeområde
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Kai
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Havneområde i sjø
	Friområder
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Småbåthavn
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Vann- og avløpsanlegg
	Felles avkjørsel
	Annet kombinertformål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende

Reguleringsbestemmelser – Kokkenes

FORSLAG TIL BESTEMMELSER

§ 1. Generelt

§1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25.

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Byggeområder | Bolig, allmennyttig formål, annet byggeområde – maritimt senter |
| 2. Trafikkområder | Gate med fortau, kai, parkering, trafikkområde i sjø |
| 3. Friområder | Park, lekeplass, annet friområde |
| 4. Spesialområder | Marina, Bevaringsområde |
| 5. Fellesområder | Felles vei |

§ 2 Plankrav

§2.1 Bebyggelsesplan

a. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for følgende områder:

- MS, AK og Småbåthavn2
- Marina/Båtverksted
- A2 og B5

Bebyggelsesplan skal vise:

- Plassering av bebyggelsen
- Bebyggelsens høyde, takform og møneretning der dette ikke er angitt.
- Tilpasning til tilstøtende bebyggelse
- Hvordan siktlinjer og sol/skyggeforhold til tilstøtende bebyggelse ivaretas
- Tiltak knyttet til sjøarealet (utfylling, avslutning, kaier, flytebrygger mv)
- Illustrasjonsplan.

§2.2 Utomhusplan

a. Til bebyggelsesplanene skal det utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av utomhusarealene.

b. Det skal utarbeides utomhusplaner samlet for følgende områder:

- MS, AK, Småbåthavn2, Kai 2 og Kai 3
- A1, A2, B5 og Kai 1

c. Utomhusplan skal gjøre rede for bl a:

- Omfang av og type "møblering"
- Grad av opparbeidelse (terrengbearbeiding, beplantning, vegetasjon, forstøtningsmurer gjerder mv)
- Evt brygger
- Tilrettelegging for aktiviteter
- Tilrettelegging for bading
- Parkering for bevegelseshemmede
- Sykkelparkering
- Tilpassing til tilstøtende bebyggelse

d. Utomhusplan godkjennes av kommunen.

§ 3 Universell utforming

Utearealer og bygninger skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Tilrettelegging for universell utforming skal redegjøres for i utomhusplan eller byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§ 4 Energiløsninger og miljøregnskap

For nye bygg skal det sammen med byggemelding følge miljøregnskap som omfatter materialproduksjon, materialfrakt, drift og vedlikehold samt redegjørelse for energiøkonomiserende tiltak.

§ 5 Byggeområder (Pbl § 25,1.ledd nr.1)

§5.1 Bolig - B1 – B4

- a. områdene skal benyttes til boligbebyggelse
- b. Nybygg med boligformål tillates ikke oppført.

§5.2 Bolig - B5

- a. I området tillates oppført inntil 3 boenheter
- b. Ved full utnyttelse av BYA skal bebyggelsen være i 3 frittstående enheter
- c. Bebyggelsen skal ha saltak 30-38 °. Mindre takoppbygg, som kvister, arker eller lignende, kan ha en annen takvinkel.
- d. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA= 400m².
- e. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 9.
- f. Det tillates etablering av offentlig parkeringsanlegg under bakken.
- g. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- h. Det tillates etablering av heis fra parkeringskjeller.
- i. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5

§5.3 Allmennyttig formål – sjøsport/museum A1

- a. Område for lagring og virksomhet/aktiviteter for foreninger og lag knyttet til maritim aktivitet, sjøsport etc.
- b. Det tillates ikke lagring av utstyr utenfor bygningen

§5.4 Allmennyttig formål - sjøsport/museum A2

- a. Innenfor området kan oppføres bygg som klubb/lagerlokale for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 35 – 40 grader. Mindre takoppbygg, som kvister, arker eller lignende, kan ha en annen takvinkel.
- c. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 40 %
- d. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 10.
- e. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5
- f. Ubebygde deler av området kan tilrettelegges med aktiviteter/sandlek for små barn, samt sitteplasser.
- g. Uteområdets opparbeiding/møblering skal fremheve/være i harmoni med bygg i A1.
- h. Utomhus opparbeiding, inkludert møblering, skal godkjennes av kulturminnevernmyndighetene.

§ 5.6 Annet byggeområde - Maritimt senter MS

- a. Innenfor området kan oppføres bygg som klubb-/lagerlokale for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.
- b. Senteret kan inneholde følgende funksjoner:
 - Infosenter/utstillingslokaler / turistinformasjon
 - Serviceanlegg for gjestehavn – garderøber/wc/dusj/klesvask etc
 - Beverting, forretningslokale, ulike turistkonsepter.
 - Forsamlingslokale
 - Overnatting
 - Kontor knyttet til administrasjon og drift av anlegget, eller knyttet til maritime aktiviteter/virksomheter
- c. Arealet tillates utvidet med utfylling i sjø eller flytende elementer som vist i kart.
- d. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 2300 m²
- e. Maksimalt tillatt høyde på bygg er kote 11,5.
- f. Det tillates etablert totalt 8 p-plasser innenfor området
- g. Av etablerte p-plasser skal min 2 være forbeholdt bevegelseshemmede.
- h. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5.

§ 6 Offentlige Trafikkområder (Pbl § 25,1.ledd nr.3)

§6.1 Kai – Kai1

- a. Område for aktiviteter knyttet til virksomheter i A1 - 2.
- b. Nødvendig kjøring i forbindelse med aktiviteter i A1 - 2 tillates.
- c. Utforming av området skal tilpasses bevaringsverdig bygg på A1.
- d. Område tillates benyttet som liggeplass for fiskebåter, etter tillatelse fra kommunen.

§6.2 Kai – Kai2

- a. Område kan benyttes til anløp godkjent av kommunen.
- b. Området tillates benyttet som gjestehavn når dette ikke er i konflikt med andre anløp.
- c. Det tillates kjøring for nødvendige sørvisfunksjoner ifb anløp. Område tillates benyttet som liggeplass for fiskebåter, etter tillatelse fra kommunen.

§6.3 Trafikkområde i sjø – TS1

Område for båttrafikk

§6.4 Trafikkområde i sjø – TS2

- a. Området tillates brukt som del av gjestehavn når det ikke er i bruk som anløpsområde for større båter.

§6.5 Trafikkområde i sjø – TS3.

- a. Innenfor området tillates oppføring av bryggeanlegg knyttet til aktiviteter i A1 og A2.
- b. Bryggeanleggets plassering, dimensjoner og utforming skal godkjennes av kommunen.

§6.6 Parkeringsanlegg – P

- a. Det tillates etablert inntil 40 parkeringsplasser i nivå under dagens terreng.
- b. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 7 Friområder (Pbl § 25,1.ledd nr.4)

§7.1 Friområde - Fr1

- a. Mindre bygg knyttet til aktiviteter i området som badehus, garderobeanlegg, stupeanlegg mv tillates oppført.
- b. Oppføring av bygninger skal godkjennes av kommunen.

§7.2 Friområde – Landskapselement Fr2

- a. Landskapselement bevares. Terrenginngrep som spregning mv tillates ikke.

§7.3 Friområde – Park Fr4

- a. Parken skal opparbeides for lek, idrett og aktivitet.
- b. Mindre bygg/installasjoner knyttet til aktivitetene tillates (for eksempel amfi, klatrestativ mm)

§7.4 Friområde i sjø Fr5

- a. Området merkes med bøyer i yttergrensen for friområdet.
- b. Det tillates tilrettelegging med mindre innretninger nødvendig for aktiviteten i A2.
- c. Oppføring av installasjoner skal godkjennes av kommunen.

§7.5 Friområde i sjø Fr6

- d. Området merkes med bøyer i yttergrensen for badeområdet.
- e. Installasjoner som badebrygger, stupeanlegg med mer tillates.
- f. Oppføring av installasjoner skal godkjennes av kommunen.

§7.6 Småbåthavn 1 og 2

- a. Innenfor Småbåthavn 1 skal det etableres min 50 helårs småbåtplasser til bruk for fastboende

- b. Innenfor småbåthavn 2 skal det legges til rette for min 10 gjestehavnplasser for båter over 40 fot.

§ 8 Spesialområder (Pbl § 25,1.ledd nr.6)

§8.1 Spesialområde Marina/Båtverksted

- a. Innenfor området tillates aktivitet knyttet til marina- og verkstedvirksomhet
- b. Parkeringsplasser kan etableres innefor området, disse skal fremgå av bebyggelsesplanen
- c. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 500m²
- d. Maksimal tillatt mønehøyde er 7m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e. Ny bebyggelse skal ha minimum høyde for topp av grunnmur på kote +2,5
- f. Innenfor området tillates etablert inntil 10 p-plasser
- g. Min 1 p-plass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§8.2 Spesialområde - Bevaring Område A1, B1, B2, B3, B4, Fr1, Fr2.

- a. Til støtte for vurdering av de enkelte bygge- og plansaker samt skilt og reklame, har kommunen utarbeidet utfyllende retningslinjer i samsvar med antikvarisk myndighet (jfr. retningslinjer for bebyggelsen tilknyttet verneplan for Lillesand sentrum vedtatt 07.11.1996).
- b. Innenfor områdene A1 og B1-B4 kan kommunen ved istandsetting kreve at bygningen tilbakeføres, fortrinnsvis til en tidligere dokumentert situasjon. Kommunen kan kreve gjenbruk av bygningsdeler som dører, vinduer, listverk mm. Eksisterende loft kan utnyttes innenfor de begrensinger som bevaring og brannsikring setter. Private veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mm søkes bevart eller tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- c. Utvidelse/utvikling av eiendom bør fortrinnsvis skje i bakgård.
- d. Ved ombygging, utbedring eller nybygg skal bebyggelsen framstå som trehus. Kommunen kan kreve at det gis en utforming i harmoni med eksisterende trehusbebyggelse og kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk
- e. Ved større utvidelser/ombyggingsarbeider kan kommunen kreve at det dokumenteres forhold til tilstøtende bebyggelse (fasadeopprikk mm).
- f. Byggemelding skal på situasjonskart vise hvordan ubebygd tomt planeres og utnyttes (forstøtningsmurer, parkering og kjøreareal, terrengmessig behandling, karakteristisk vegetasjon).
- g. Garasjer skal passes inn i eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volum, plassering og utforming. Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 20m².
- h. Løse utenpåliggende sprosper eller tilsvarende løsninger tillates ikke.
- i. Kommunen kan kreve at saker legges fram for antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling.

§ 9 Fellesområder (Pbl § 25,1.ledd nr.7)

§9.1 Felles avkjørsel Fe 1.

- a. Avkjørsel for gnr 47 bnr 307.

§9.2 Felles avkjørsel Fe 2.

- a. Felles for gnr 47 bnr 214, 217 og 218.
- b. Det tillates ikke sprengning ved opparbeiding av fellesområdet. Eksisterende vegetasjon og fjellformasjoner skal beholdes.

§10 Kombinert formål (Pbl § 25,2.ledd nr.)

§10.1 Annet kombinert formål, AK.

- a. Gangareal langs sjøen skal ivaretas i området.
- b. Området tillates overbygd ifb bebyggelse i MS.
- c. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5

§11 Rekkefølgebestemmelser

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider skal det foreligge godkjent teknisk plan og utomhusplan for Fr 2-4.
- b. Uteområder i område A2 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nybygg innenfor området kan gis.
- c. Område Fr4 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nybygg innenfor område Maritimt senter og AK kan gis.
- d. Parkeringsanlegg i B5 skal være ferdigstilt før boligene i B5 kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- e. Før områdene Fr5 og Fr6 kan tas i bruk som friområde i sjø skal eksisterende båtplasser være flyttet til alternativ lokalisering. Kommunen kan kreve plassene flyttet når alternativ plassering foreligger.
- f. Parkeringsplasser som i dag er utleid av kommunen og som faller bort skal erstattes før igangsettingstillatelse for ny bebyggelses innenfor gjeldende område gis.
- g. Bestemmelser om parkering skal være oppfylt for det aktuelle delområdet før brukstillatelse kan gis.
- h. Før det gis igangsettingstillatelse for marina/båtverksted, skal det foreligge en risikoanalyse av planlagte eksplosjonsfarlige anlegg, samt beredskapsplan.
- i. Før det gis igangsettingstillatelse til arbeider innenfor MS, AK og Fr4 skal det foreligge arkeologiske undersøkelser, miljøgeologiske undersøkelser samt geoteknisk vurdering for områdene. Behandling av evt påviste forurensede masser skal fremgå av tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndighetene.
- j. Før det gis igangsettingstillatelse til fylling, pæling eller andre tiltak på sjøbunnen skal det foreligge marinarkeologiske undersøkelser, miljøgeologiske undersøkelser av sedimenter for tiltaksområdet, samt geoteknisk vurdering. Behandling av evt påviste forurensede sedimenter skal fremgå av tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndighetene.

06.11.07

Sist rev 29.06.10 (Etter vedtak i Bystyret)
Rambøll Norge AS TKM/HAN



Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
16.07.2013	398/13 FBS	Fullmaktsvedtak for bystyret

Arkivnr.: GBR-47/217	Saksbehandler.: Alena Shabunia	Dok.dato: 16.07.2013
Arkivsaksnr: 12/3086-7	Tittel: avdelingsingeniør	

Gnr. 47, bnr. 217 Kokkenes 25 - ferdigattest for tak over eksisterende terrasse

Ferdigattest: Gnr. 47, bnr. 217 Kokkenes 25 - ferdigattest for tak over eksisterende terrasse,

Tiltakshaver: Marian og Gunnar Stenberg
Tillatelse gitt i vedtak FBS-660/12 av 08.11.12.

Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen i Aust-Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune. Klagefristen er bestemt i forvaltningsloven (fvl) § 29 og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Vi viser til anmodning om ferdigstilling datert 05.07.13.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

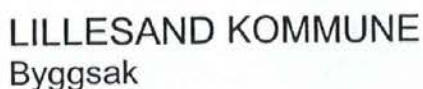
Alena Shabunia
avdelingsingeniør

Jørgen Ubisch
fagansvarlig byggesak

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	02.10.2012	Marian og Gunnar Stenberg	Gnr. 47, bnr. 217 Kokkenes 25 - søknad om bygging av leskur
2	U	09.10.2012	Gunnar Stenberg	Mangelfull søknad
3	I	10.10.2012	Gunnar Stenberg	Ettersendte mangler
4	U	29.10.2012	Kulturminnevern	Anmodning om uttalelse
6	I	05.07.2013	Gunnar Stenberg	Ferdigmelding

TIL Navn
 Marian og Gunnar Stenberg



Gunnar Stenberg
Kokkenes 25
4790 LILLESAND

Deres dato:	20.12.01	Saksbehandler:	Kjersti Elisabeth Skiple	Vår dato:	17.01.02
Deres ref:		Direkte tlf :	37 26 16 29	Vår ref:	2001001860-6
		E-post:		Arkiv:	47/217

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass: Kokkenes

Eiendom: gnr 47, bnr 217

Tiltakshaver: Gunnar Stenberg

Adresse: Kokkenes

Tiltakets art: Tilbygg

Byggets/ Tilbygg til bolig

(pbl §93)

anleggets art:

Søknadsdato: 10.09.01

Vedtaksdato: 12.11.01

Saksnr.: FFU-302/00

Det gis ferdigattest for:	hele bygget	
	følgende del av bygget:	tilbygget
Det er installert ildsted	i boligen	Nei

På bakgrunn av fremlagt kontrollokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. pbl.§93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Kjersti Elisabeth Skiple
avd.ingeniør



Kopi til:

Lillesand kommune
Lillesand kommune

v/ Britt Opheim - GAB-ansvarlig
v/Jorunn Glastad - kom. avgifter

Besøksadresse: Østregt. 2
4790 LILLESAND
Bankgiro: 2850.21.30554

Postadresse: Postboks 23
4791 LILLESAND
E-post: postmottak@lillesand.kommune.no

Telefon: 37 26 15 00
Telefaks: 37 26 15 99
Organisasjonsnr.: 964965404

Kommune <i>Lillesand</i>		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) <i>Eunner Steenberg</i> <i>Kokkenes 25</i> <i>4790 Lillesand</i>		Tiltakshaver (navn, adresse) <i>Samme</i>	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse <i>Kokkenes 25</i>	Gnr. <i>47</i>	Bnr. <i>217</i>	Festenr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art <i>tilbygg/rehabilitering av bolig</i> Sak 3/97 <i>uthus/Vedbod</i> Sak 246/97			
Vedtak fattet av <i>Bygningssjefen</i>		Vedtaks dato <i>06.01.97 og 09.10.97</i>	
Dato sluttkontroll <i>19.12.97</i>		Kontrollansvarlig	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).			
Merknader			
 LILLESAND KOMMUNE TEKNISK ETAT			
Underskrift			
Sted <i>Lillesand</i>	Dato <i>19.12.97</i>	Stempel/underskrift <i>Randi Jensen/and</i>	
Kopi sendt til			
Funksjon <i>Kontroller</i>	Navn <i>Rørhus AS</i>	Adresse <i>Poth. 80 4790 Lillesand</i>	
Funksjon <i>Feiermester</i>	Navn <i>Falkum</i>	Adresse <i>Kødhuset 4890 Grimsdal</i>	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	217	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kokkenes 25, 4790 LILLESAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 462,08 kr
Eiendomsskatt	5 072,00 kr
Feiing	186,00 kr
Vann	4 764,68 kr
Sum	17 484,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - Boliger	0%	2650920 prom	3.00	1/1	0 %	7 953,00 kr
Vann etter stip forbruk	15%	182.6 m3	14.29	1/1	0 %	2 610,18 kr
Avløp etter stip forbruk	15%	182.6 m3	21.38	1/1	0 %	3 903,71 kr
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 stk	206.00	1/1	0 %	206,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2243.65	1/1	0 %	2 243,65 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	3543.15	1/1	0 %	3 543,15 kr
					Sum	20 459,69 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KOKKENES 217	Beregnet areal	675.9
Etablert dato	01.06.1889	Historisk oppgitt areal	174,3
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/217
Grensejustering Grensejustering	14.08.2002	M3900		47/217 (16,5), 47/366 (-16,5)
Sammenslåing Sammenslåing	29.05.2002			0926-47/469 (-179), 47/217 (179)
Grensejustering Grensejustering	14.05.2002	M3902		47/217 (29,9), 47/280 (-29,9)
Grensejustering Grensejustering	14.03.2002	M3900		47/217 (12), 47/280 (-12)
Skylddeling Skylddeling	01.06.1889			47/212, 47/217

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6456468.93	463890.97	0	Ja	506.7	
Eiendomsteig	6456454.08	463875.84	0	Nei	169.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENBERG GUNNAR F220341*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KOKKENES 25 4790 LILLESAND	Bosatt (B)
STENBERG MARIAN ANN STEPHENSON F241246*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KOKKENES 25 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kokkenes 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	214 Lillesand 4	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14979735		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	14979735	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.01.2002
3	14979735	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	20.06.2005
4	14979735	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	16.07.2013
5	14979735	4	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	13.07.2016
6	14979743		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
7	20569336		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	
8	20569336	1	Tilbygg	Bygningsnummer utgått (BU)	24.01.2020

1: Bygning 14979735: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	11
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-
Bolig	Kokkenes 25	H0101	47/217	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	98	0	98	0	0	0
K01	0	56	0	56	0	0	0

2: Bygningsendring 14979735-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	80
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.01.1997	13.01.1997	
Tatt i bruk	17.01.2002	04.04.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H01	0	32	0	32	0	0	0
K01	0	30	0	30	0	0	0

3: Bygningsendring 14979735-2: Tilbygg, Tatt i bruk 20.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	26
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.12.2004	05.01.2005	
Igangsettingstillatelse	20.01.2005	05.01.2005	
Tatt i bruk	20.06.2005	05.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kokkenes 25	-	47/217	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	26	0	26	0	0	0

4: Bygningsendring 14979735-3: Tilbygg, Ferdigattest 16.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	11
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	08.11.2012	14.11.2012	
Ferdigattest	16.07.2013	17.07.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-

5: Bygningsendring 14979735-4: Tilbygg, Tatt i bruk 13.07.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	13.07.2016	24.08.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	11	0	11	0	0	0

6: Bygning 14979743: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.01.1997	13.01.1997	
Bygning revet/brent		13.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-

7: Bygning 20569336: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.10.1997	27.10.1997	
Igangsettingstillatelse	18.11.1997	27.10.1997	
Tatt i bruk	19.12.1997	27.10.1997	
Bygningsnummer utgått		29.10.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

8: Bygningsendring 20569336-1: Tilbygg, Bygningsnummer utgått 24.01.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

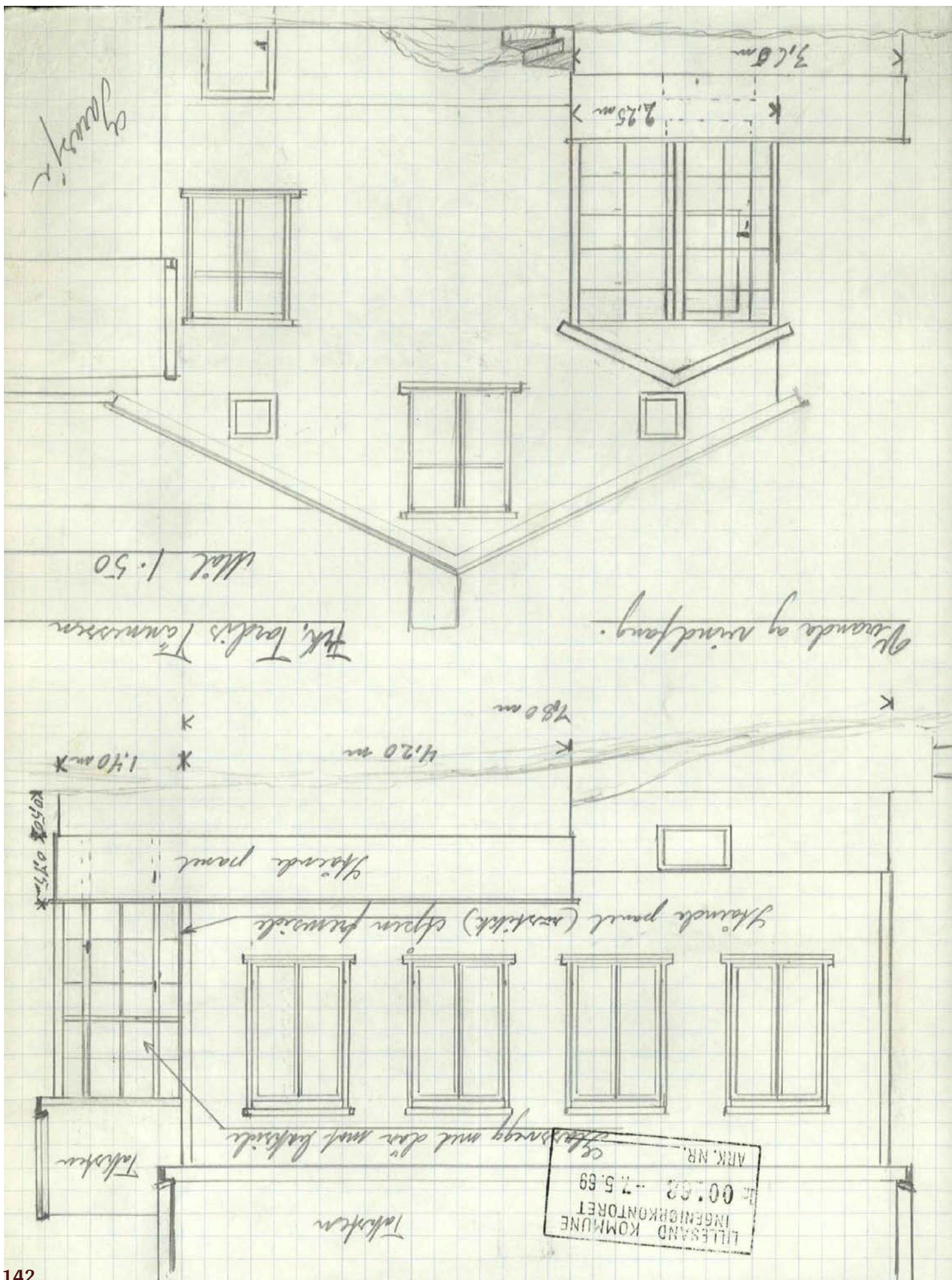
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.10.2004	27.12.2004	
Igangsettingstillatelse	01.10.2004	27.12.2004	
Tatt i bruk	22.11.2004	27.12.2004	
Bygningsnummer utgått	24.01.2020	24.01.2020	

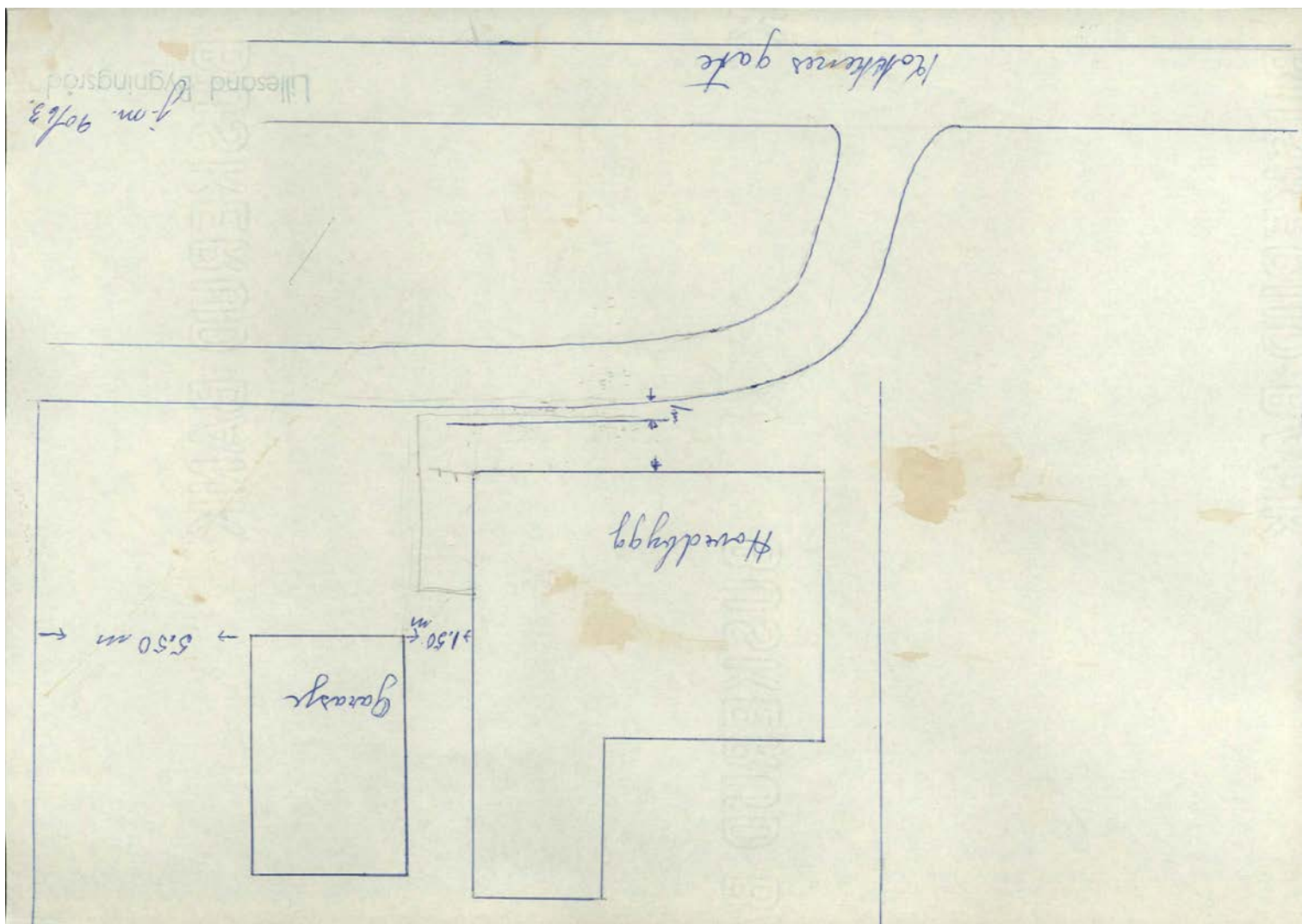
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/217	-	-	-	-	-

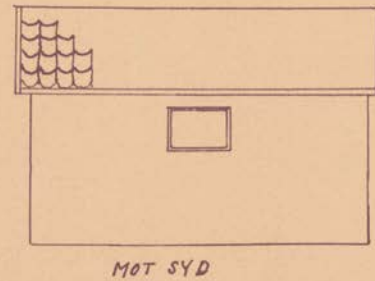
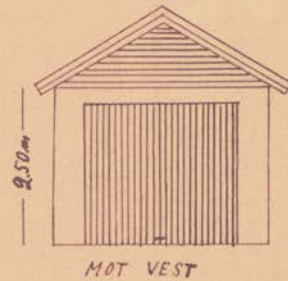
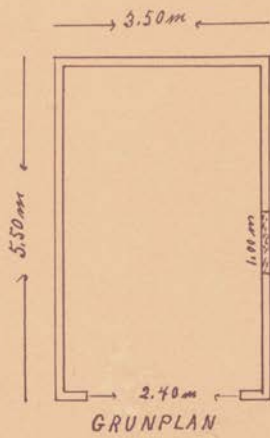
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



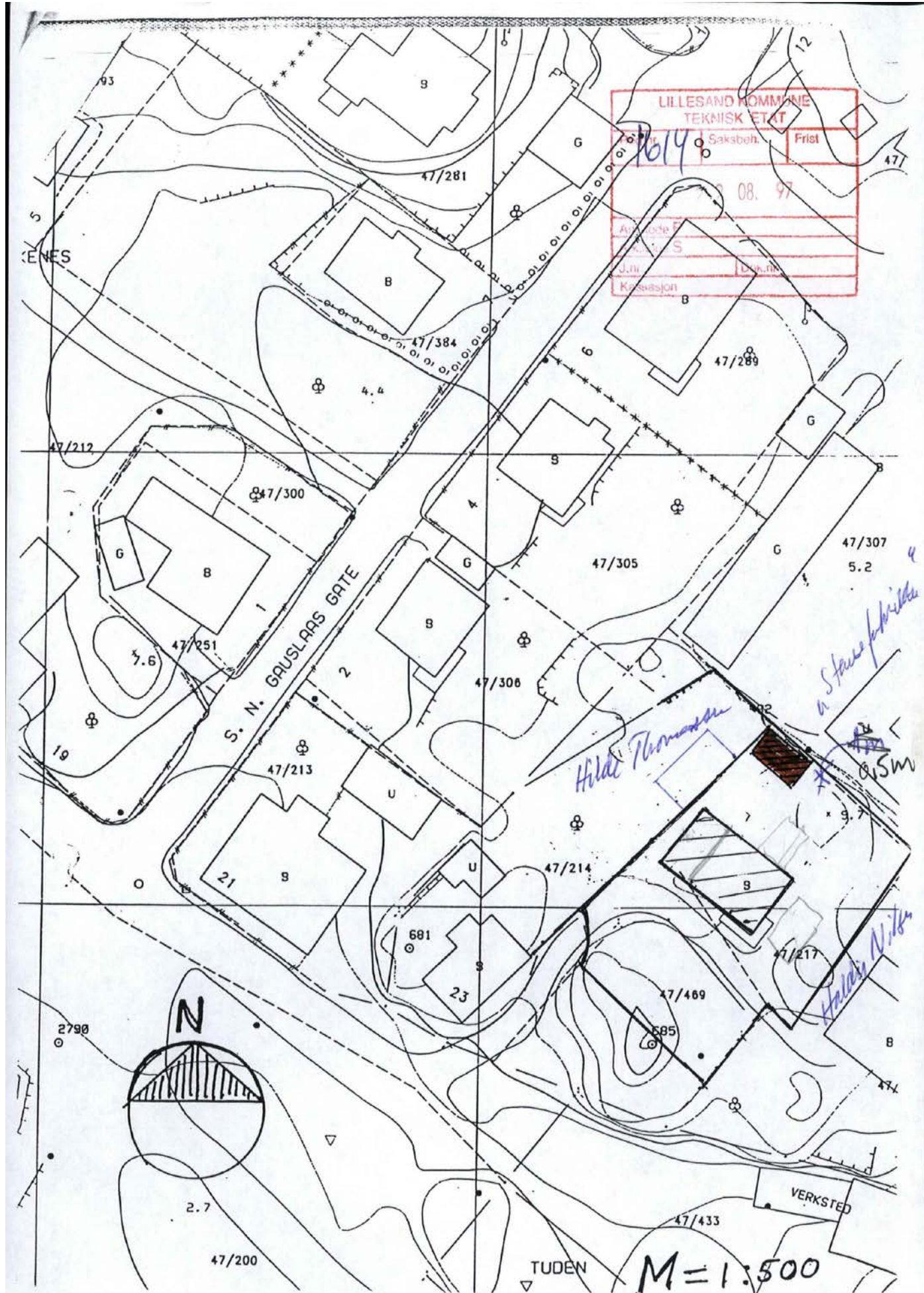


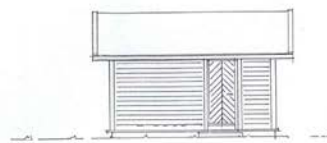
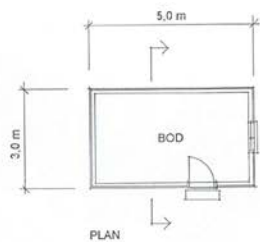
GARASIE FOR
ALFILD TØNESEN
KØKKENES



MÅL — 1-50

Lillesand Byggeskole
6/10 1906





FASADE MOT SYD-VEST

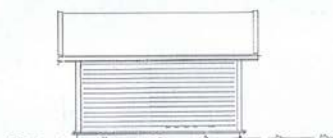


FASADE MOT NORD-VEST

LILLESAND KOMMUNE		
TEKNISK ETAT		
Reg. 7614	Saksak	Frist
22.08.97		
Ansøker P.	47/217	
Ansøker S.		
Ans.	Dokument	
Kontrollert		



SNITT



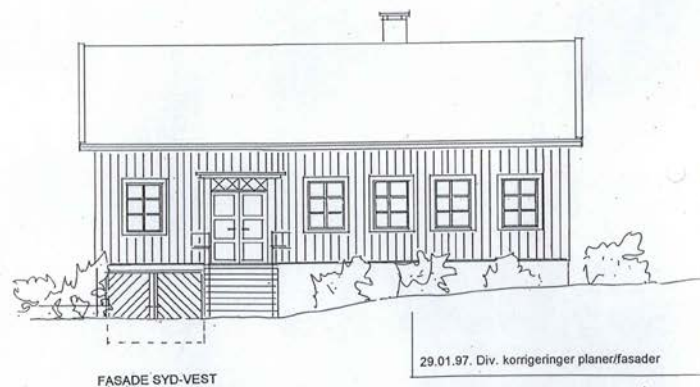
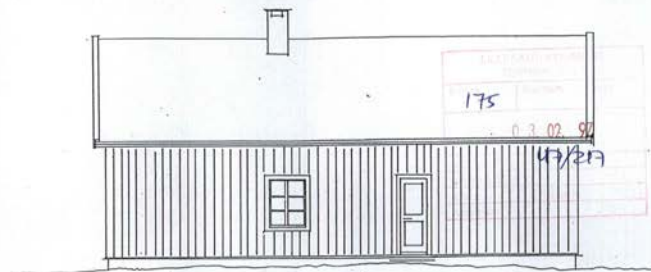
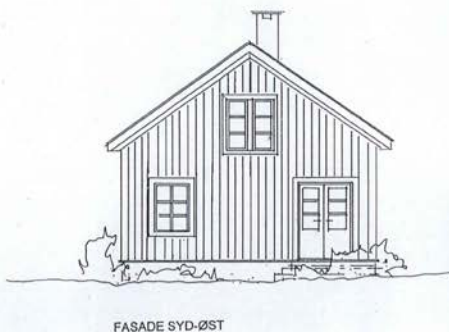
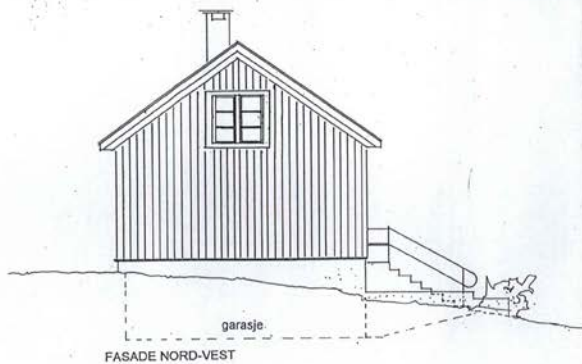
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

GODKJENT

STENBERG
Klokkens 25 Lillesand
UTHUS / BOD
PLAN, SNITT OG FASADER
1:100
06.08.97
Siv.ark. Geir Hessen
Sandra Gjettum 12
1346 Gjettum

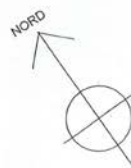
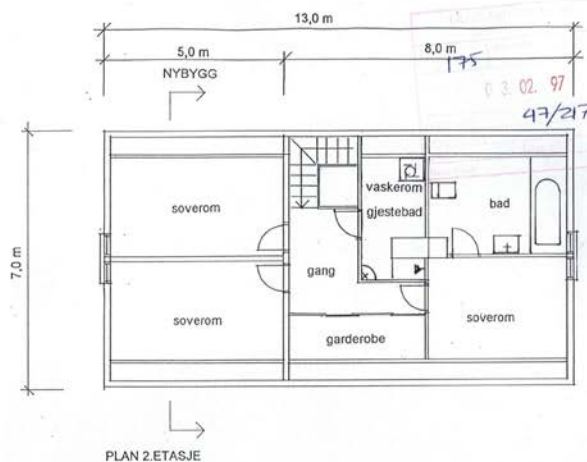
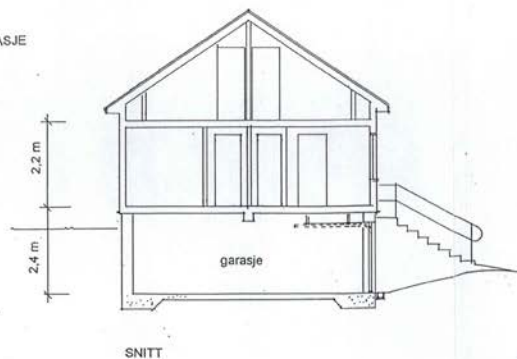
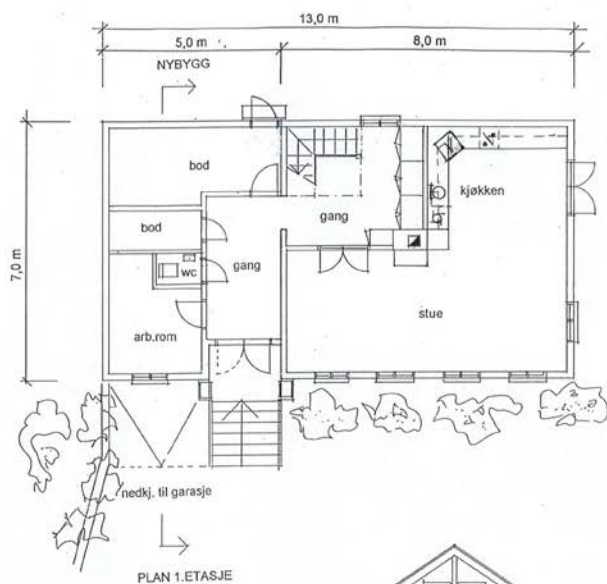


29.01.97. Div. korrigeringer planer/fasader



GODKJENT

STENBERG
Klokkenes 25 Lillesand
TILBYGG TIL BOLIG
FASADER
1:100
06.11.96
Siv.ark. Geir Hessen
Søndre Gjetlum 12
1346 Gjetlum



29.01.97. Div. korrigeringer planer/fasader

LILLESAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

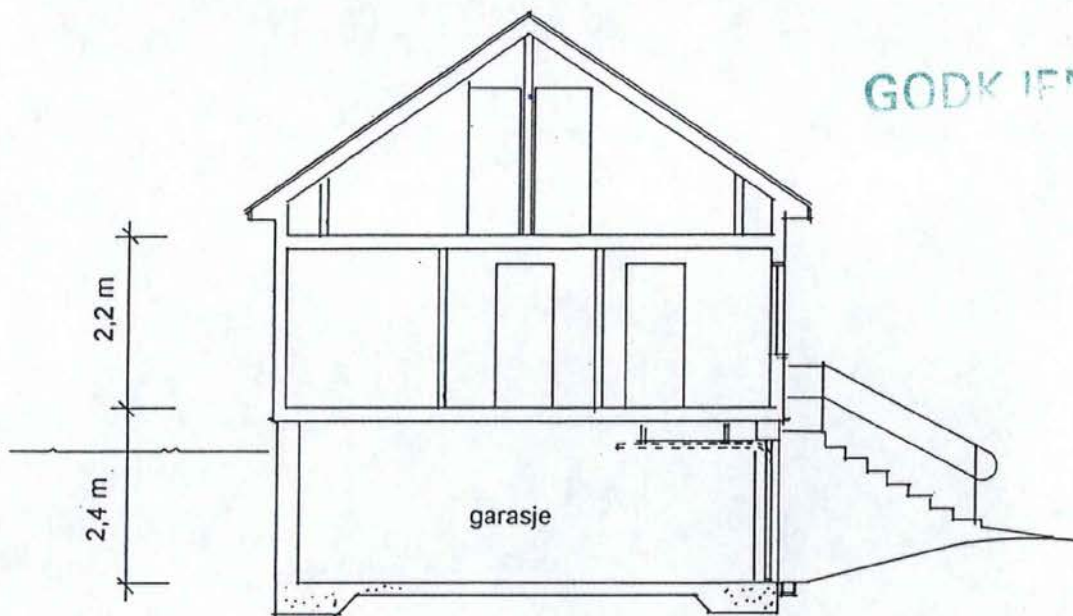
GODKJENT

7.04.97 *Godkjent*
Vårrom i tillegg
190

STENBERG
Klekknes 25 Lillesand
TILBYGG TIL BOLIG
PLAN 1. ETG / PLAN 2. ETG. / SNITT
1:100
06.11.98
Siv.ark. Geir Hessen
Sandre Gjettem 12
1346 Gjettem

LILLYVAND KOMMUNE		
TJERN S. STAT.		
Proj. 2184	Skrevet	Post
22. 11. 96		
Arkiv	47/469	
Adress		
Jahr	Løst	
Kontaktperson		

GODKJENT



SNITT

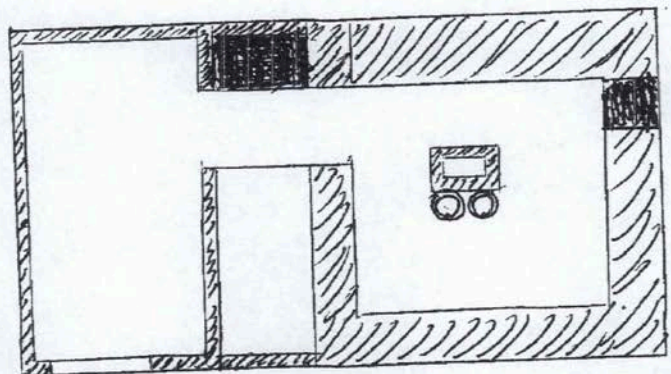
PLAN KJELLER - GARAGE. MÅL 1:100

ETTER OMBYGGING

MOTTATT

27 MAR 2000

LILLESAND KOMMUNE



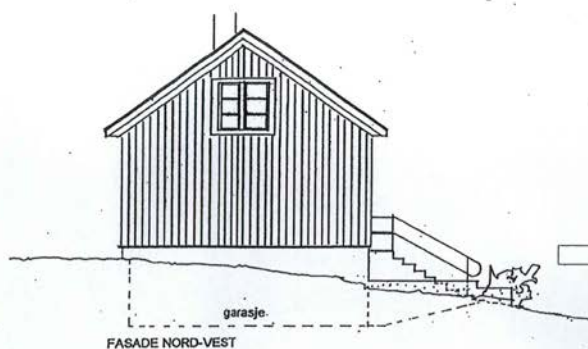
GODKJENT



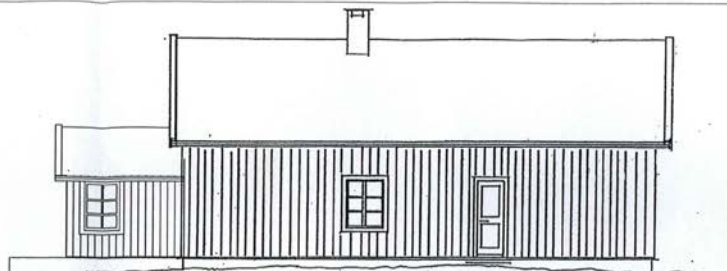
LILLESAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

04.05.00 *[Signature]*

PLAN KJELLER/GARAGE
DATO 24.03.00
GAR 47 BNR 469
GUNNAR STENBERG
HOKKENES 25
4790 LILLESAND



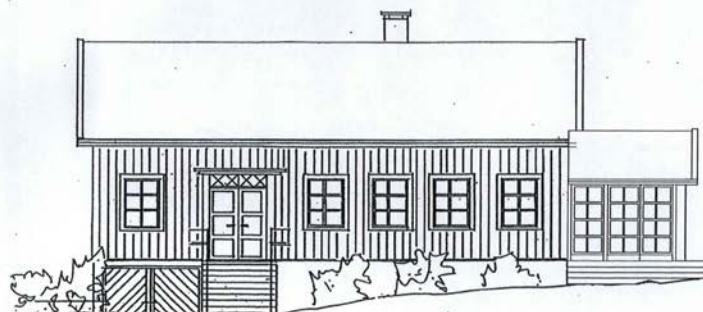
FASADE NORD-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-ØST

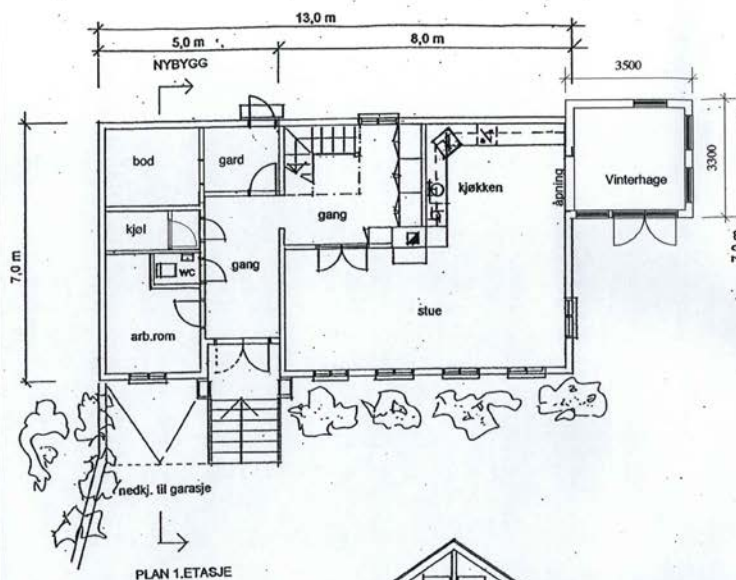


FASADE SYD-VEST

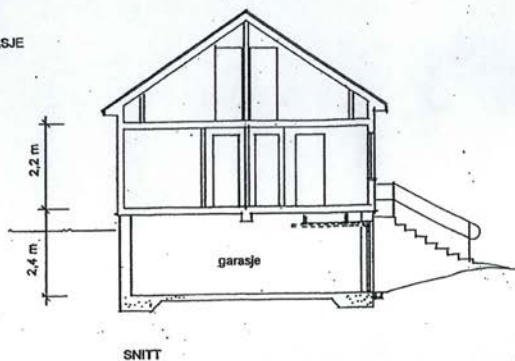
GODK.
SAK FFU-302/01

MOTTATT
02 JAN 2002
LILLESAND KOMMUNE

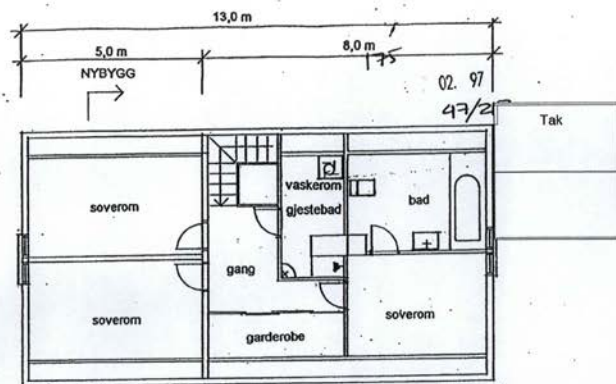
Korr 02.12.01
Korr 21.11.01
Korr 10.09.01
STENBERG
Klokkenes 25 Lillesand
TILBYGG TIL BOLIG
FASADER
1:100



PLAN 1.ETASJE



SNITT



PLAN 2.ETASJE

MOTTATT
02. JAN 2002
LILLESAND KOMMUNE

GODKJENT
SAK: FF U-302/01

Korr 02.12.01
Korr 21.11.01
29.01.97, Div. korrigeringer planer/fasader

STENBERG
Klokkenes 25 Lillesand
TILBYGG TIL BOLIG
PLAN 1.ETG / PLAN 2. ETG. / SNITT
1:100
08.11.96
Siv.ark. Geir Hessen
Søndre Gjøttum 12
1346 Gjøttum

LILLESAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

GODKJENT
Tot. 97 Toppadning
vinterhage
190

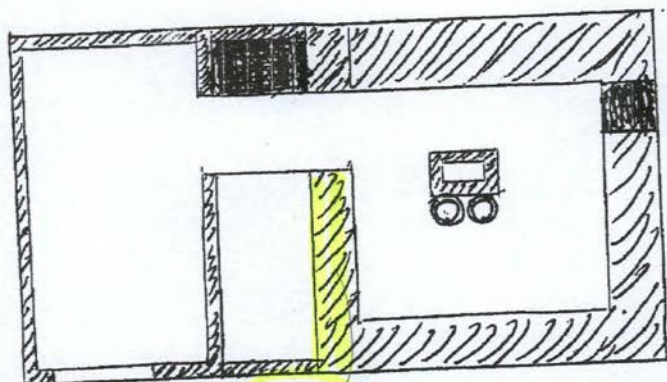
PLAN KJELLER - GARAGE. MÅL 1:100

ETTER OMBYGGING

MOTTATT

27 MAR 2000

LILLESAND KOMMUNE



MOTTATT
- 3 JAN 2003
LILLESAND KOMMUNE

GODKJENT



LILLESAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

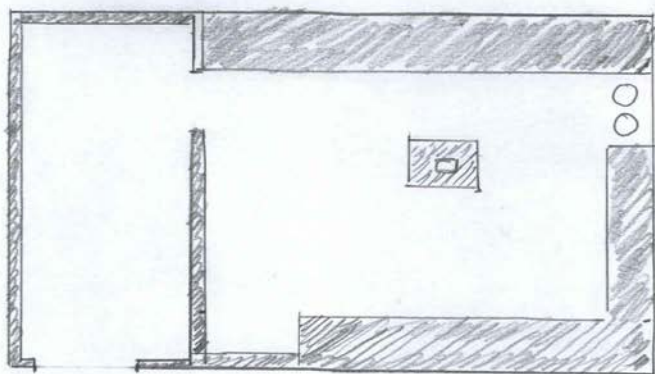
04.05.00

Denne tegning
er en kopi
Eller i utgift klippet

PLAN KJELLER/GARAGE
DATO 24.03.00
GAR 47 BNR 469
GUNNAR STENBERG
HOKKENES 25
4790 LILLESAND

PLAN KJELLER/GARAGE MÅL 1:100

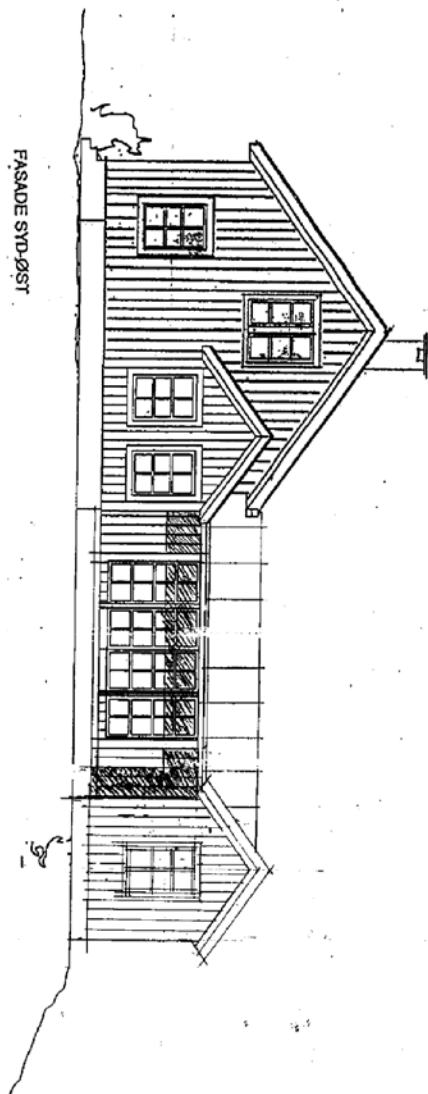
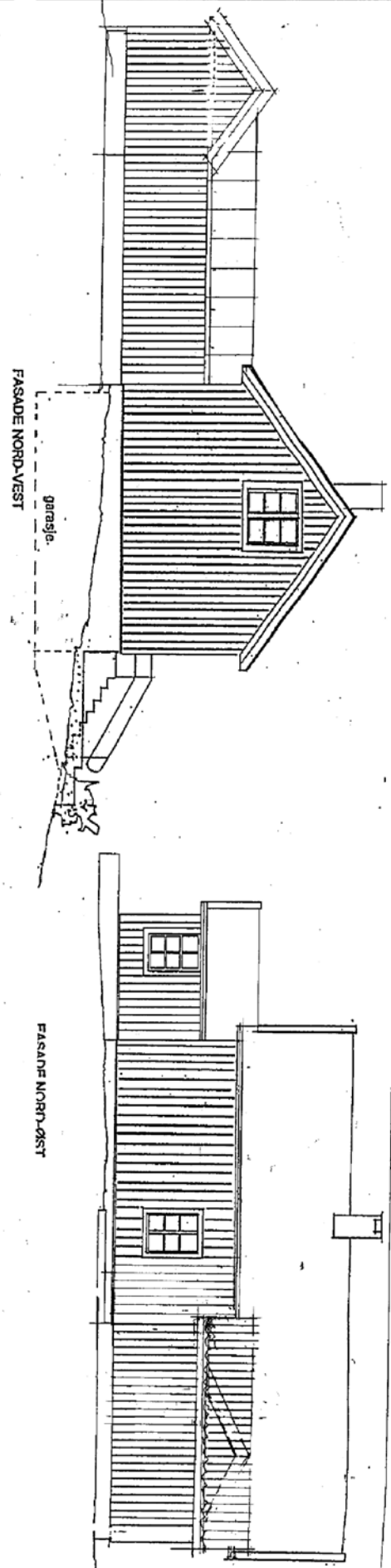
ETTER OMBYGGING.



MOTTATT
- 3 JAN 2003
LILLESAND KOMMUNE

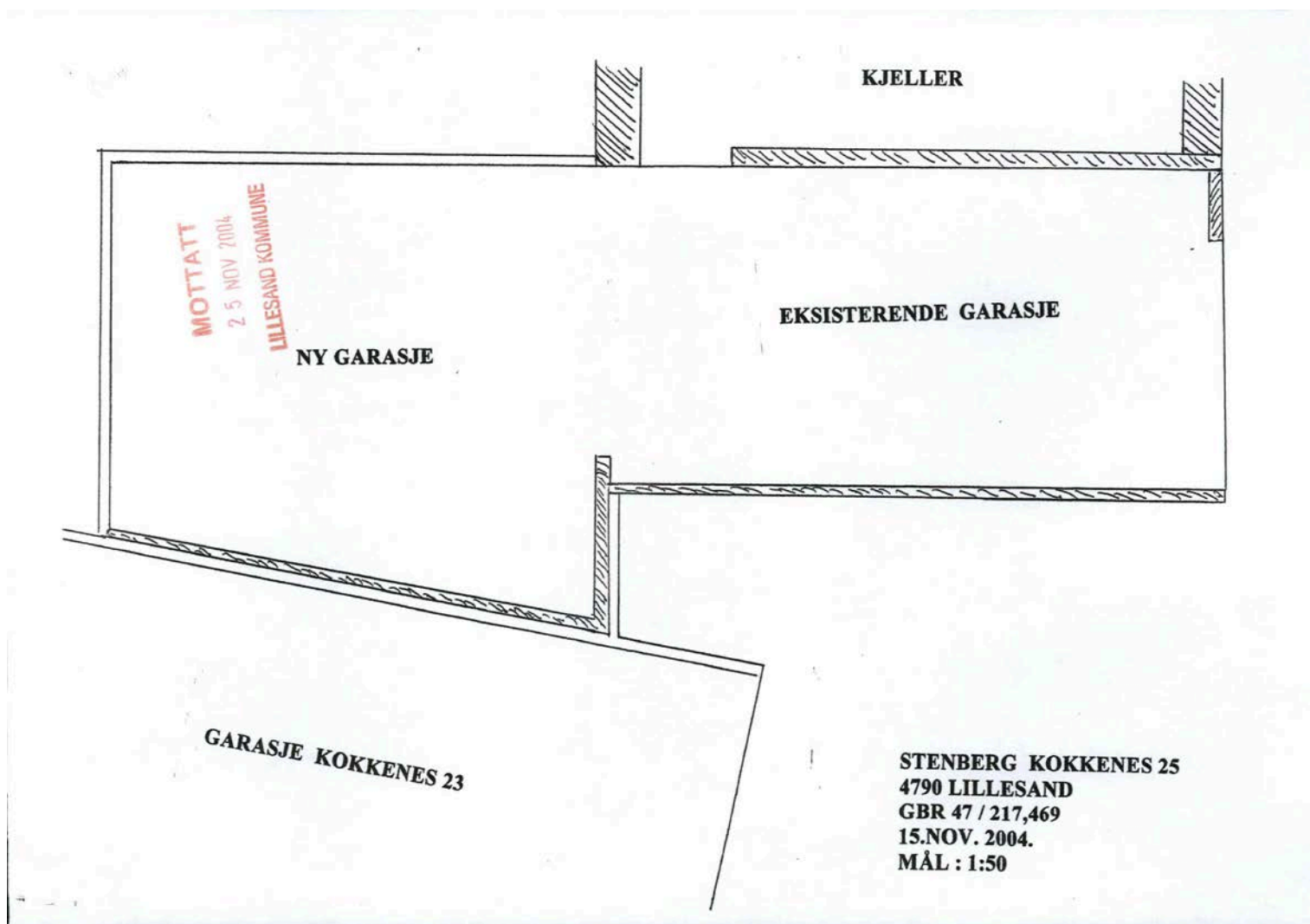
FERDIGSTILLET
DES. 2002.

PLAN KJELLER/GARAGE
DATO 19.12. 2002
GNR 47 BNR 469
KOKKENES 25
4790 LILLESAND.



FASADE NORD-ØST

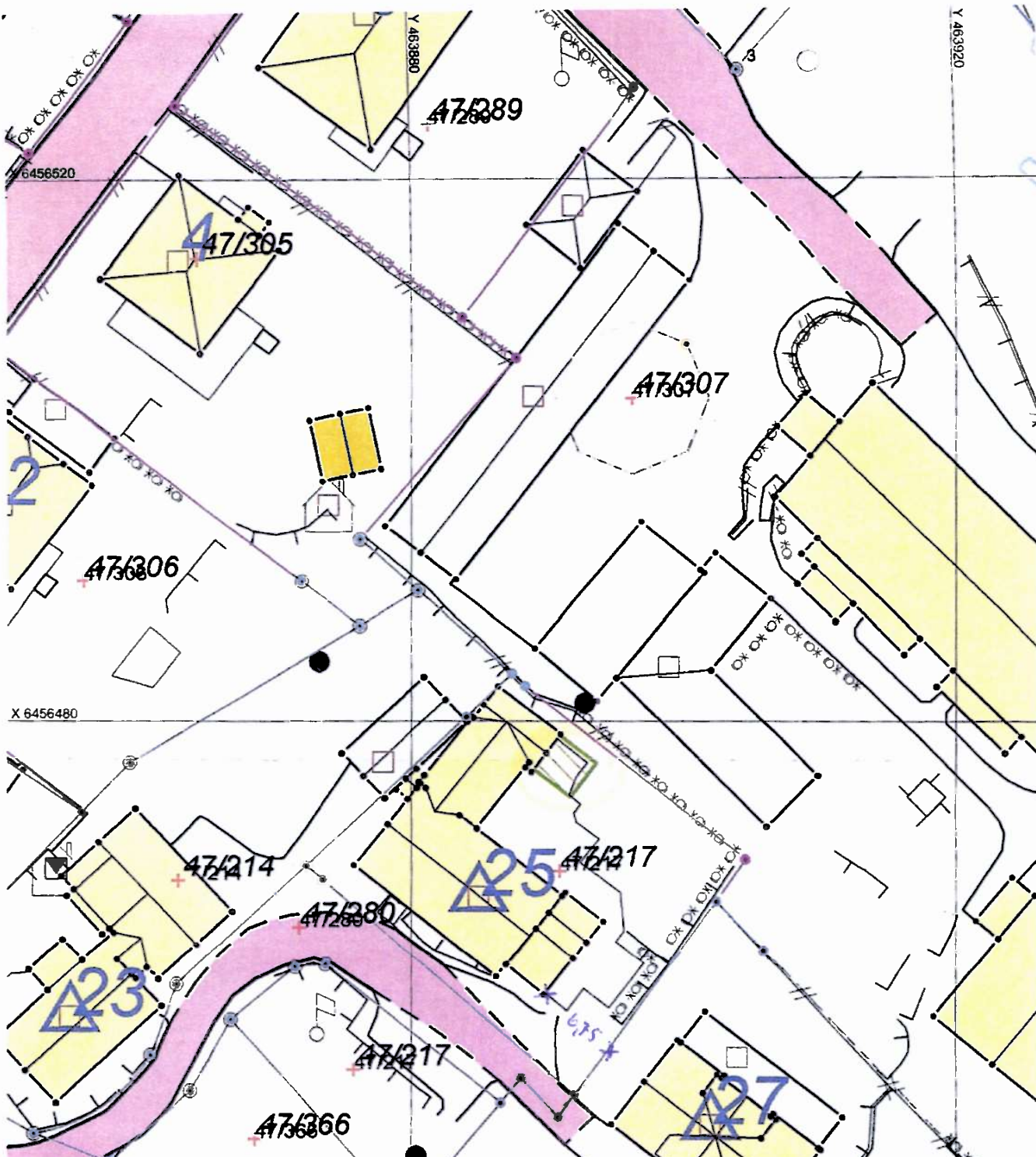
KONT. 13.08.04.
 KORT 30.07.03
 KORT 02.12.01
 KORT 21.11.01
 KORT 10.09.01
 STENBERG
 KOKKENS 25 LILLESAND
 TILBYGG TIL BOLLIG
 FASADER
 1:100
 Sivilarkitekt MAA1 Terje Salberg
 Fredensborgveien 11 0177 Oslo











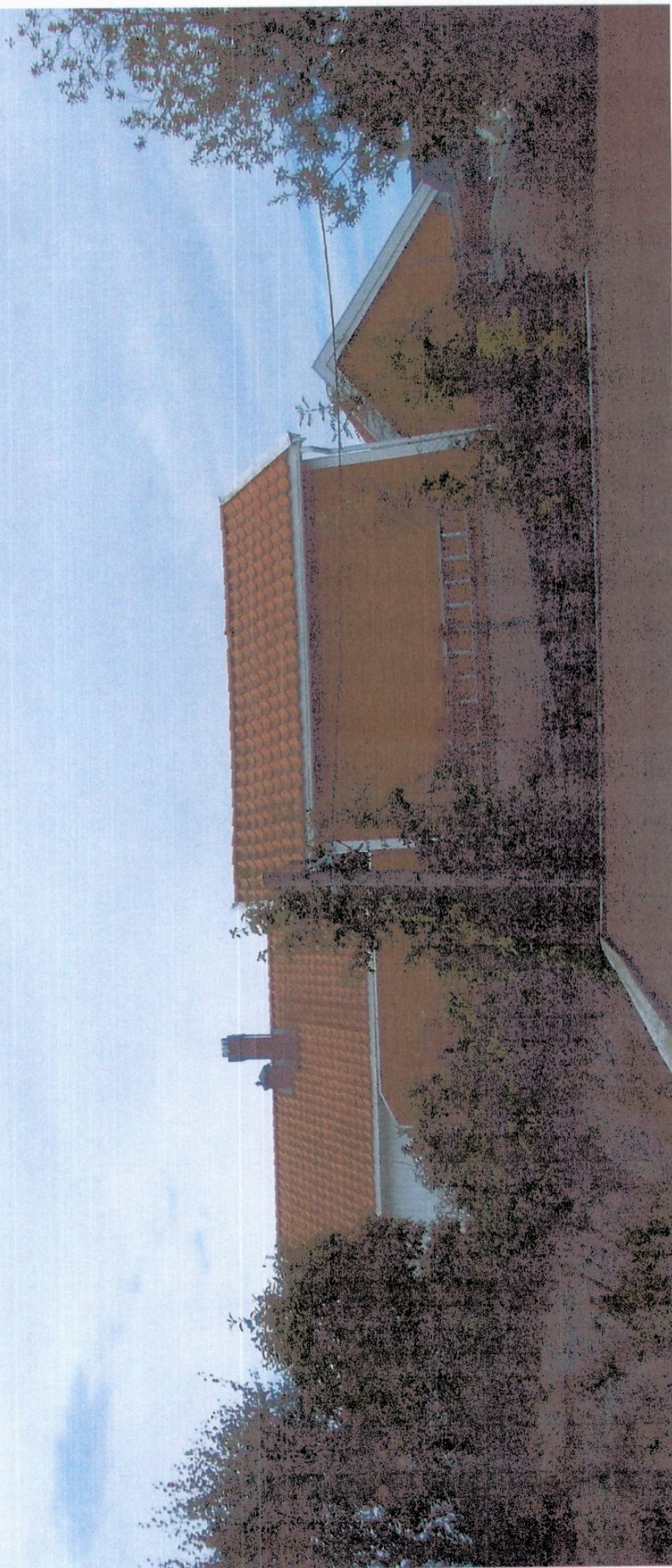
LETAK MOT ØST

FØR UTVIDELSE

WOMHØVES 2S

4790 LILLESAND

GNR 47 BNR 217



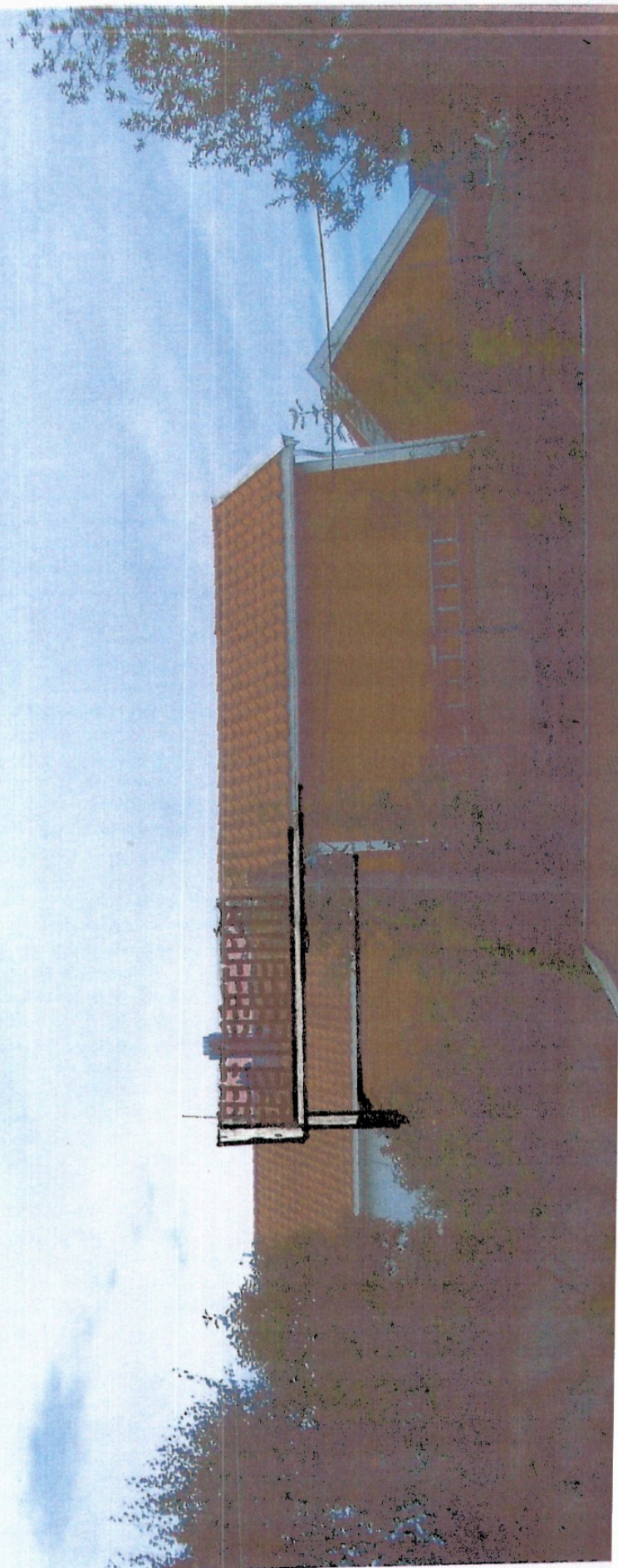
LETAK MOT ØST

ETTER UTVIDELSE

KOHYENES 25

4790 LILLESAND

GNR 47 BNR 217



LETAK MOTVEST

FOR UTVIDELSE

WOKKENES 25

4790 LILLESAND

GNR 47 BNR 217



LETAK MOT VEST

ETTER UTVIDELSE

KOKKENES 25

4790 LILLESAND

GNR. 47 BNR 217



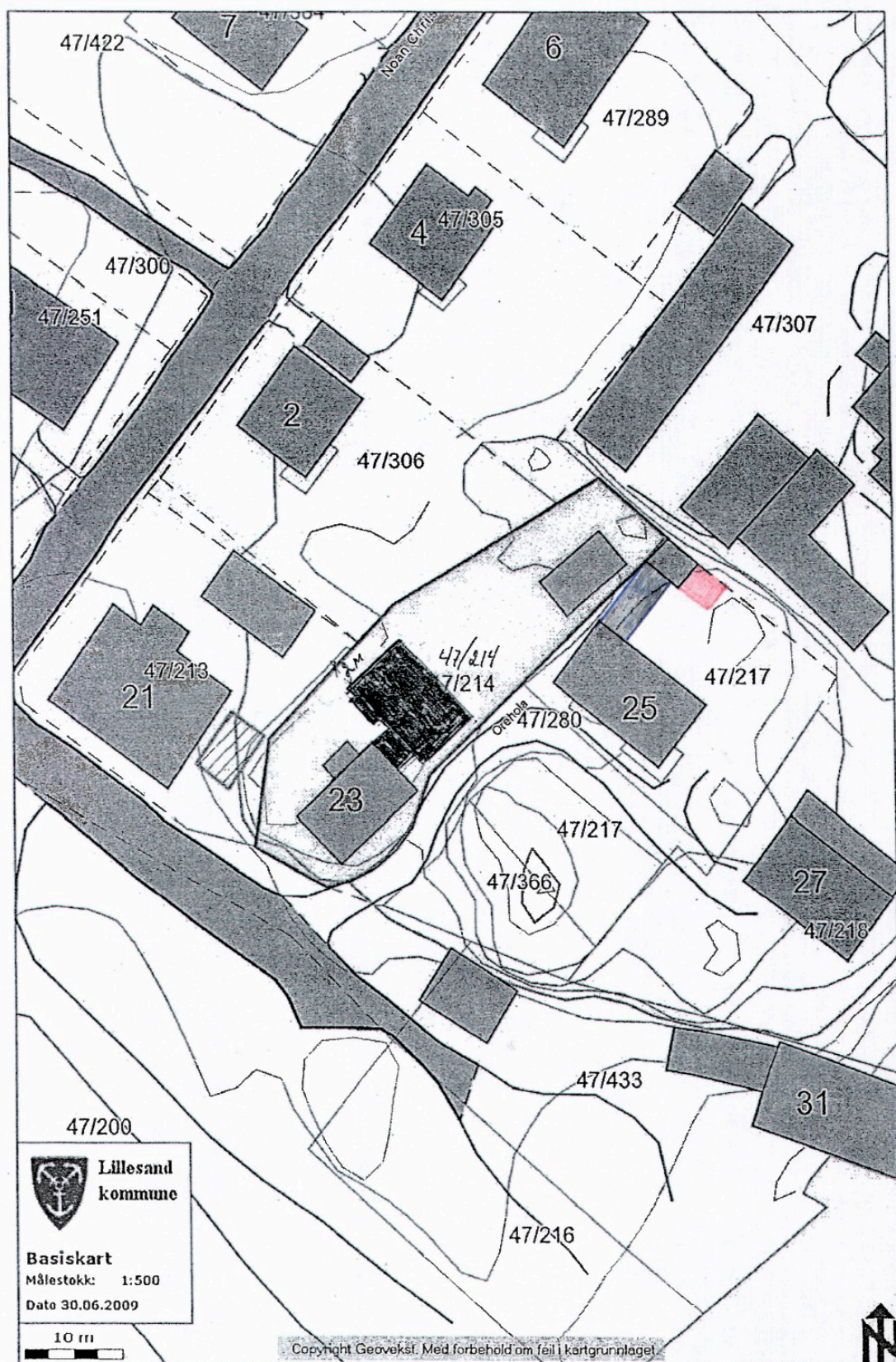
SITUASJONS BILDE

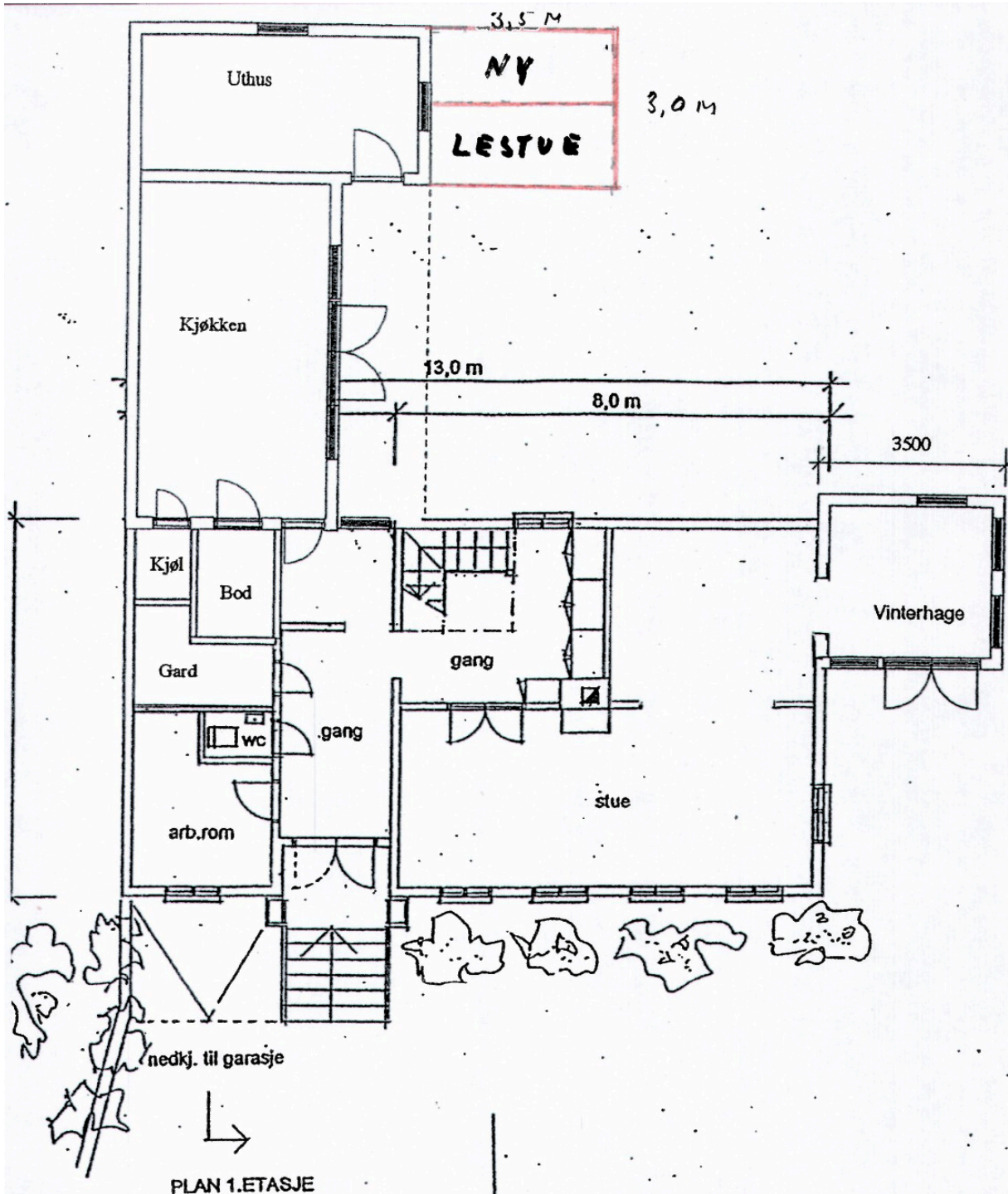
HOKKENES 25

4790 LILLESAND

GNR 47 BNR 217





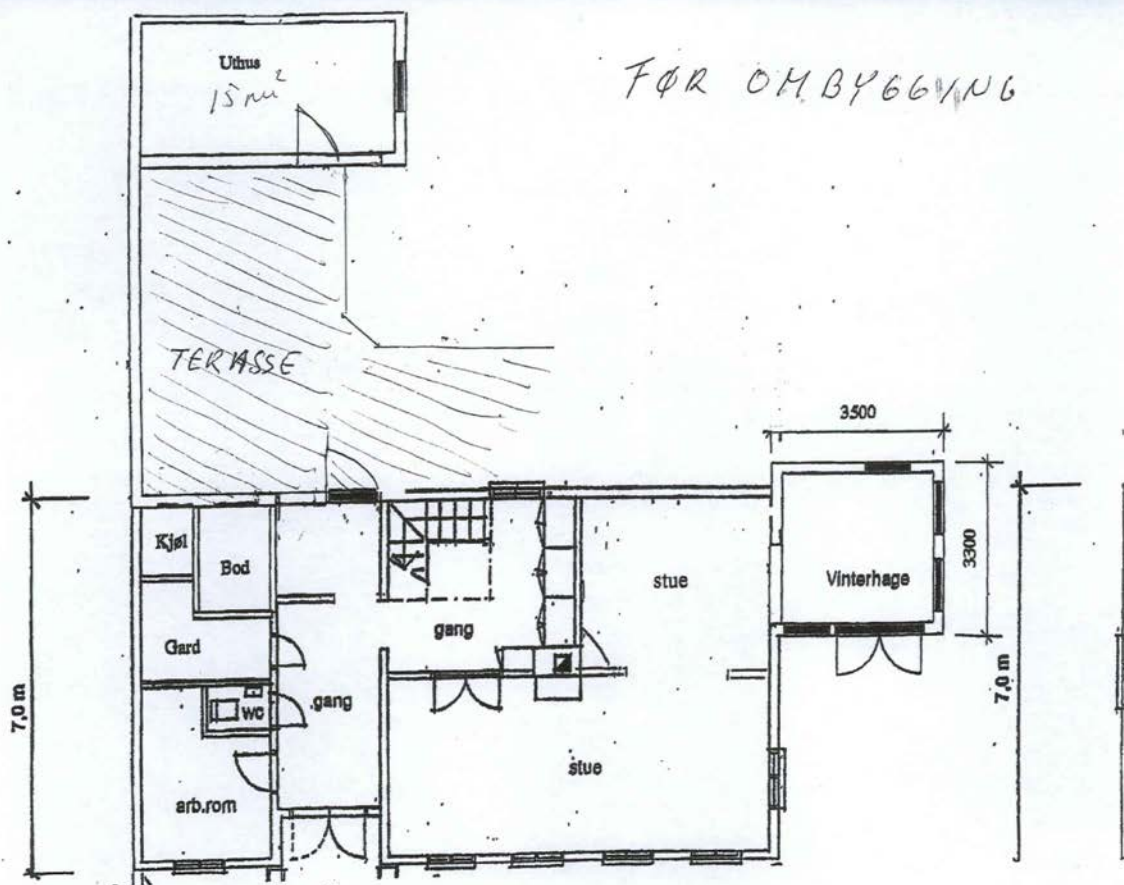


Korr 02.12.01
Korr 21.11.01

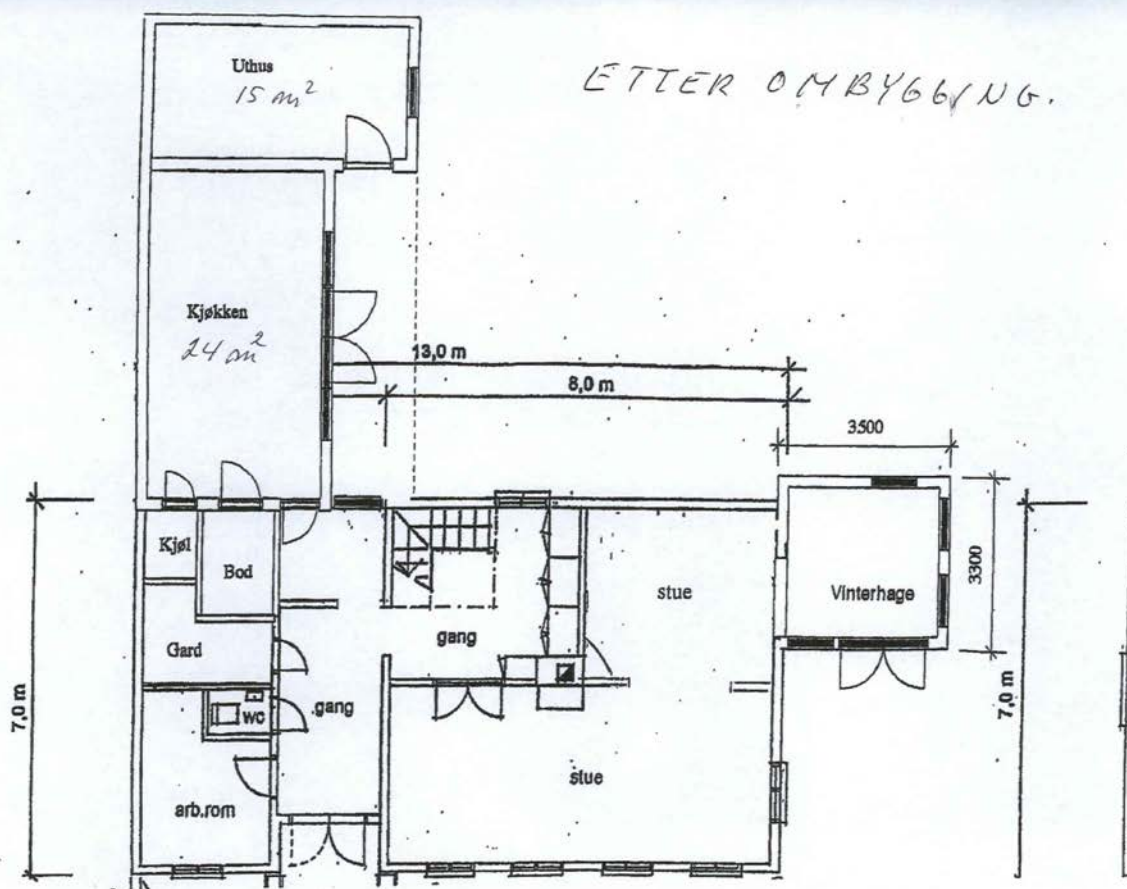
29.01.97. Div. korrigeringer planer/fasader

STENBERG
Klokkenes 25 Lillesand
Ny situasjon
PLAN 1.ETG / PLAN 2. ETG. / SNITT
1:100

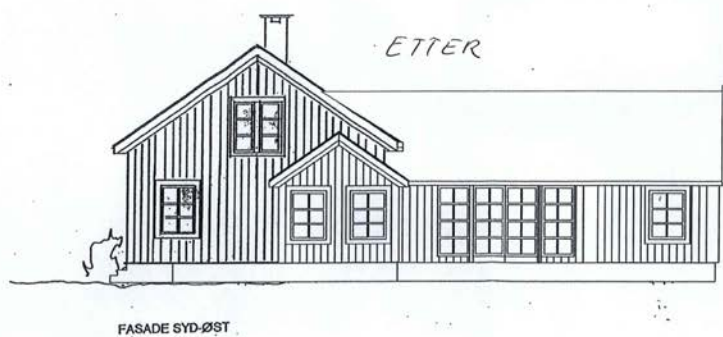
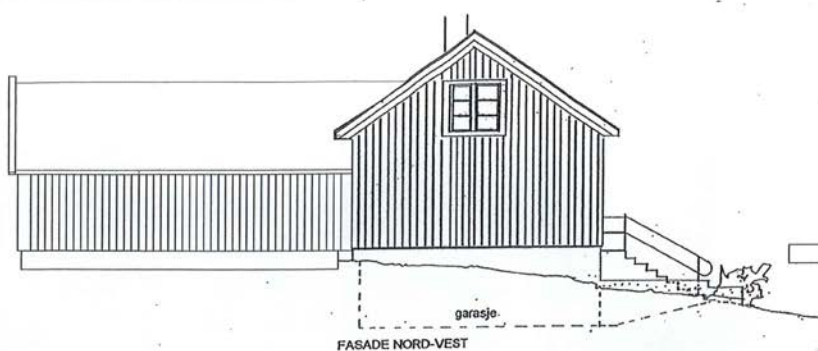
Sivilarkitekt MNAL - RIBA Terje Solberg
Fredensborgveien 11
0177 Oslo



STENBERG
 Kokkenes 25
 4790 Lillesand
 GBR 47 / 217,469
 MÅL 1:100
 DATO 20.11.03

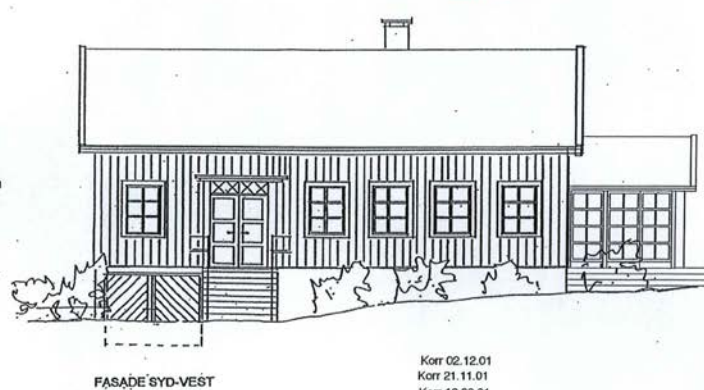
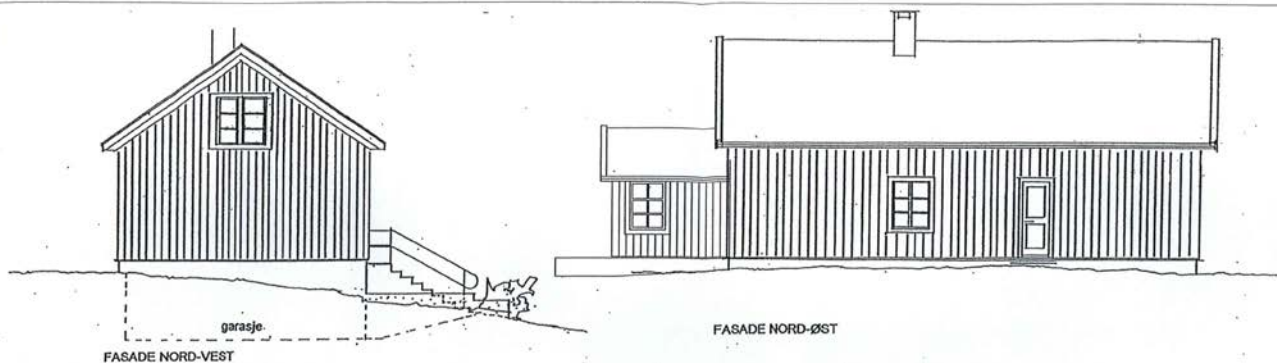


STENBERG
Kokkenes 25
4790 Lillesand
GBR 47 / 217,469
MÅL 1 : 100
DATO 20.11.03



MOTTATT
15 DES 2003
LILLESAND KOMMUNE

Korr 30.07.03
Korr 02.12.01
Korr 21.11.01
Korr 10.09.01
STENBERG
Klokkenes 25 Lillesand
TILBYGG TIL BOLIG
FASADER
1:100
Sivilarkitekt MNAL Terje Solberg
Fredensborgveien 11 0177 Oslo

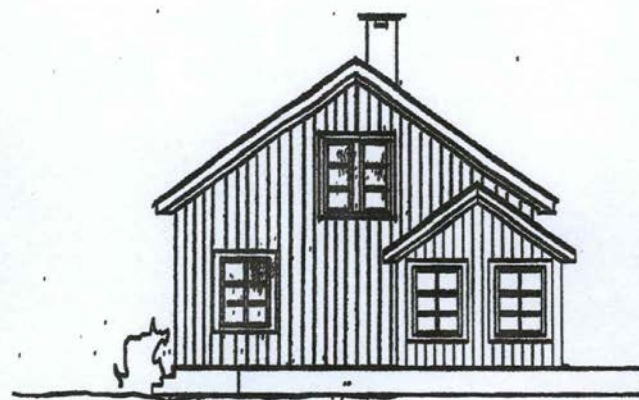


KORREKT
19.05.2003
LILLESAND KOMMUNE

Korr 02.12.01
Korr 21.11.01
Korr 10.09.01
STENBERG
Klokkenes 25 Lillesand

FASADER
1:100

eksisterende situasjon



FASADE SYD-ØST. FØR TAKOVERBYGG.

Kort 10.09.01
STENBERG
 Klokkene 25 Lillesand
TILBYGG TIL BOLIG
FASADER
 1:100





FASADE SYD-ØST, ETTER TAKOVERBYGG.

Knr 10.09.01
STENBERG
Kokkenes 25 Lilleand
TILBYGG TIL BOLIG
FASADER
1:100

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kokkenes 25
4790 LILLESAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre