

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Felleskostn.: Kr 3 165,-
Selger: Martech Capital AS
konkursbo

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 73/73 kvm
Tomtstr.: 3887 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 307
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1411260106

Leilighet med sjøutsikt, to balkonger, båt plass og garasje - Mulighet til å skap ditt drømmehjem

Velkommen til Noan Christian Gauslaasgate 8 - en sentralt beliggende leilighet i sjarmerende Lillesand, med fine uteplasser og attraktive kvaliteter.

Boligen har en god og gjennomgående planløsning med lyse oppholdsrom og to balkonger. Fra soverommet kan du nyte flott sjøutsikt, mens stuen vender mot pent opparbeidede fellesarealer som gir en rolig og grønn ramme rundt boligen.

Leiligheten holder en enkel standard, og det må påregnes oppgraderinger. Samtidig gir dette en god mulighet til å sette sitt eget preg og skape et hjem etter egne ønsker og behov.

Det følger med både båt plass og garasje i rekke - verdifulle tillegg som gjør eiendommen ekstra attraktiv, spesielt med nærheten til sjøen.

En spennende mulighet for deg som ønsker en sentral leilighet med stort potensial!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Energiattest	76
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 kvm Bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3887 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Lillesand sentrum/Fagertun - et etablert og rolig boligområde som passer godt for både barnefamilier, etablerere og godt voksne. Her bor du i et trygt og hyggelig nabolag, samtidig som du har kort vei til det meste hverdagen krever.

Fra eiendommen er det kort avstand til sjøen, og området byr på flotte omgivelser med vakker utsikt og gode rekreasjonsmuligheter. Lillesand er kjent for sitt sørlandsidylliske preg, med hvit bebyggelse, småbåthavn og fine turmuligheter langs sjøen - kvaliteter som gir en ekstra dimensjon til hverdagen.

Dagligvarebutikker som Matkroken Lillesand og Kiwi Ole Olsen ligger innen gangavstand, og Lillesand Senter tilbyr et godt utvalg av butikker og servicetilbud kun få minutter unna.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass i nærheten, og det er gode forbindelser mot Kristiansand. Med bil tar det omtrent en halvtime til både Kristiansand sentrum og Kristiansand lufthavn Kjevik.

For den aktive finnes gode muligheter i nærområdet, med blant annet Kjerkeheia aktivitetsanlegg i kort avstand, samt treningssenter og øvrige fritidstilbud like i nærheten.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av sørlandsidyll og sentrumsnær beliggenhet - med nærhet til sjøen, flott utsikt og alt du trenger i det daglige innen rekkevidde.

Adkomst

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger er Martech Capital AS dets konkursbo ved bostyrer advokat Flemming M. Karlsen. Jeg gir som nevnt beskjed når endelig dom i Høyesterett faller som sannsynligvis er nært i tid.

Innhold

BRA-i 73 kvm: Bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og bod

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til en romslig og praktisk leilighet med en sentral beliggenhet i Lillesand. Boligen har en gjennomgående planløsning med gode romstørrelser og fint lysinnslipp, som gir en trivelig ramme rundt hverdagen.

Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med plass til både sofagruppe og spiseplass. Herfra er det utgang til balkong med utsyn mot pent opparbeidede fellesarealer - et rolig og hyggelig uteområde som gir en luftig og grønn følelse.

Fra soverommet er det også utgang til egen balkong, hvor man kan nyte sjøutsikt - en kvalitet som virkelig setter preg på boligen og gir en ekstra dimensjon i hverdagen.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass, og ligger i tilknytning til oppholdsrommet. Her er det gode muligheter for å sette sitt eget preg over tid.

Badet er av eldre standard og inneholder det man trenger i det daglige, med badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det må påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

Innvendige overflater består av parkett og belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlinger. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje, og gir gode muligheter for oppgradering og modernisering etter eget ønske.

Dette er en bolig som passer godt for deg som ønsker en sentralt beliggende leilighet med fine uteplasser, sjøutsikt og potensial til å skape et hjem etter egne preferanser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Skifte av vindu seksj.nr.10 (mot øst) + kledning under (bekostet av Ager-Hanssen) - OMJ AS

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- Renovering/oppgraderinger i hageanlegg (E-18 Hagesenter), skifte av mye punkterte vindusglass (Glass & Vedlikehold), husvask, innstallering av brannvarslingsanlegg (SFTY - årsmøtesak 2023) og ladepunkt el-biler (Tønnessen)

2022:

- Oppussing av felles trappeoppgang (maling vegger og sprøyting av tak) - samt nye lyspunkter (Tønnessen)
- Flytebrygger (Lillesand kommune/KC Bygg) og sykkelparkering (KC Bygg)
- Eget strømskap og infrastruktur el-lading (Tønnessen)

2020:

- Skifte av tak sørfløy, mellomtak og kvister

2019:

- Skifte av brygge sør

2018:

- Skifte av kledning + maling sørveggen - Frøiland Bygg
- Utbedring lys på brygge, jordingsfeil m.m. Reidar Tønnessen AS

2016:

- Skifte av kledning + maling. Frøiland Bygg
- Sikringstiltak innvendige verandaer - OMJ AS

2015:

- Skifte av kledning + maling. Frøiland Bygg

2014:

- Skifte deler av kledning + maling, langvegg inn mot atriet, Frøiland Bygg
- Legging av ny takshingel, nordlig garasjerekke

2013:

- Skifte av kledning + maling, østvegg mot Tingsakerfjorden, OMJ AS

2012:

- Skifte/styrking av innfestinger i brygga for flytepontongene, Sørlandsbrygga

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia - Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det følger med garasje i rekke.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7849414

Diverse

Ved Sør-Rogaland tingretts kjennelse av 30.04.2025 ble Christen Ager-Hanssen (reell eier av eiendommen) tatt under konkursbehandling. Advokat Flemming M. Karlsen ble oppnevnt som bostyrer. Etter dekningsloven § 2-2 får konkursboet beslag i skyldnerens eiendeler ved konkursåpningen. Kjøper er innforstått med boets svært begrensede kunnskap om eiendommen, og at det er særlige forhold og risiko som gjør seg gjeldende ved kjøp fra et konkursbo. Boet fraskriver seg ansvar for alle forhold knyttet til overdragelsen så langt lovgivningen tillater dette. Boet har ikke, eller i meget begrenset grad, kunnskap om eiendommen, og selger den ideelle andelen uten kunnskap om dens tilstand. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelse av eiendommen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke hvis selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentral oppvarming av varmtvann. Oppvarmingsanlegget er plassert i fellesareal. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 798 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 791 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt : kr 4752,00

Målerleie tom 32 mm: kr 692,00

Forskudd vann 2026

Forskudd avløp 2026

Abonnement vann: kr 2249,00

Abonnement avløp: kr 3850,00

Totalt: kr 11543,00

Eiendomsskatt

Kr 4 752 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 495 335 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 981 339 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

6/100

Felleskostnader inkluderer

Telia TV/internett, snørydding, felles forsikring for bygg, brygge, garasje, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader faktureres hvert kvartal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 165

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 48 641

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Kokkenes Sameie

Organisasjonsnummer

913191536

Om sameiet

Kokkenes Sameie, med organisasjonsnummer 913 191 536, ligger i Lillesand kommune. Sameiet består av 14 boligseksjoner og har Sørlandets boligbyggelag (SØBO) som forretningsfører.

Sameiet har to gjesteværelser som leies ut av styret. Inntektene benyttes til delbetaling av fellesutgiftene, og leieprisen fastsettes av årsmøtet.

Vedtatte saker:

- Fra dags dato 24.2.25 bestemmer årsmøtet at sameiet har det totale økonomiske ansvaret for utvendig reparasjoner av bygningsmassen, utskiftinger og annet vedlikeholdsarbeid. Dette innbefatter også vinduer, vindusglass og ytterdører.
- Forslaget om å øke leieprisene for gjesterommene til kr 200,- pr. døgn ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.
- Det er kjøpt inn 2 stk. robotklippere som vil klippe gresset i atriet og i front foran sørfløyen.
- Årsmøtet er enstemmig på å installere felles vannmåler.
- Forslaget om å dele den kommunale vannavgiften etter installasjon av felles vannmåler likt på 14 leiligheter ble vedtatt.
- Årsmøtet vedtok utvidelse av begge verandaer i 2. etasje.
- Årsmøtet vedtok utvidelse av plattform utenfor leilighet nr. 2.
- Budsjettet for 2026 ble enstemmig vedtatt.

Pågående saker:

- I henhold til vedlikeholdsplanen for 2026 har styret innhentet forslag og pris for nødvendig renovering av verandaene vendt mot vest inne i atriet.
- Styret vil be rørlegger utføre jobben med å installere felles vannmåler, samt fjerne

målerne som er montert i kjeller og leiligheter.

- Styret jobber videre med utleieregler for gjesterommene og vil utarbeide regler.
- I følge vedlikeholdsplanen for 2026 står oppgradering av verandaene i atriet for tur.
- Styret har startet arbeidet med å installere felles vannmåler i kjelleren.
- Styret ber byggefirma kontakte kommunen for å avklare om vedtatte utvidelser av verandaer og plattinger er søknadspliktige.
- Styreleder, sammen med en sameier, jobber videre med saken om å anlegge ny platting utenfor soveromsvinduene for leilighet nr. 6, og utarbeider søknad/tegninger for senere behandling i sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -168 981 kr

Årsresultat for 2025: -107 079 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet bestemte 24.02.2025 at sameiet har det totale økonomiske ansvaret for utvendig reparasjoner av bygningsmassen, utskiftninger og annet vedlikeholdsarbeid. Dette innbefatter også vinduer, vindus glass og ytterdører.

Årsmøtet vedtok 23.02.2026 å installere felles vannmåler.

Rehabilitering av de vegghengte verandaene i atriet er planlagt for 2026.

Innbetalingene relatert til abonnementsavtalen med Telia øker.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 5: Vedlikeholdsplan 2026 - 2030 (Innkalling til årsmøte 2025).

Sak 6: Søknader - utvidelse av verandaer (leil.nr.8 og 9), samt platting (leil.nr.2 og 3) (Innkalling til årsmøte 2025).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Det henstilles til den/de enkelte sameierne å vise alminnelig hensyn og å rette seg etter regler som er vanlige for sameie/ borettslag.

1. Det skal være alminnelig ro etter kl. 23.00 og at man sier fra til sine nærmeste naboer når det skal være større selskaper.
2. De som har husdyr sørger for at disse ikke blir til sjenanse for andre.
3. Fetles ytterdør bør være låst til enhver tid.
4. Eventuell fremleie av egen båtplass bør gjøres kjent blant beboerne. Ved utleie av egen båtplass plikter utleier å gjøre teier oppmerksom på at det ikke er anledning til å bruke sameie parkeringsplasser.
5. Ved leie av gjesterommene må man selv sørge for renhold.

Erstattes av nye husordensregler f.o.m. årsmøtet mars 2024

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

De som har husdyr sørger for at disse ikke blir til sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen knyttet til eierandelen. Den enkelte sameier skal holde egen seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har overordnet vedlikeholdsansvar og kan pålegge seksjonseierne å utføre vedlikehold/reparasjoner av garasjer og utriggere til båtplassene.

Beboer/leilighetseier har ansvaret for gjesterom som blir benyttet blir vasket og rengjort før avreise.

Det er viktig at beboere som brukes solsenger, benker, madrasser o.a utstyr er flinke til å rydde dette bort fra plenene etter bruk slik at robotklipperne kan utføre jobben uten hindringer.

Alt ansvar for vedlikehold, skader og lignende som måtte oppstå knyttet til denne verandaen, skal bæres av seksjonseier nr. 14.

Ansvar omfatter både å besørge og bekoste vedlikehold ol.

Dugnad

Det er behov for 2 dugnader i året.

Årsmøtet ønsker heller at det kan gjennomføres flere mindre dugnader og at arbeidslister henges opp på tavla slik at alle får en mulighet til å bidra når det passer den enkelte.

Gressklipping der ikke robotklipperne strekker til, klipping av prydbusker, lusing, vask av søppeldunker, levering av hageavfall, snørydding, strøing ved glatt føre, feiing i atriert og mellom garasjerekkene, henge opp julelys, tilsyn med bryggeanlegg mm.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 307, seksjonsnummer 10 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

06.03.1946 - Dokumentnr: 1946/226-1/37 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4215 Gnr:47 Bnr:307

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det ligger dog byggetegninger som er stemplet med godkjenning fra Lillesand kommune.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Avkjørsel for gnr 47 bnr 307.

Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Reguleringsplan for Kokkenes (plan-ID 20061671). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger, bevaring av bygninger, bevaring av landskap og vegetasjon, og felles avkjørsel.. 19.05.2010

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 06.09.2023. Et delareal på 3472 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B18.

Det er registrert en reguleringsplan under arbeid i nærheten av eiendommen med navnet De reisendes hus (ID 2024001010), som er en detaljregulering.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone H320 for flomfare, H350 for brann- og eksplosjonsfare, H390 for annen fare, og H570_01 for bevaring av kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 12 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 4 965 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 990 Styling
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 29 990 Tilretteleggingsgebyr
- 2 750 Visninger per stk.
- 6 700 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk (290,-)

Totalt kr: 171 700,-

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

29.04.2026





































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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Noan Christian Gauslaasgate 8, 4790
LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 47, bnr. 307, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2809

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OD9139

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkong med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder badekar, toalett, badersinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malt våtromstapet og fliser. Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

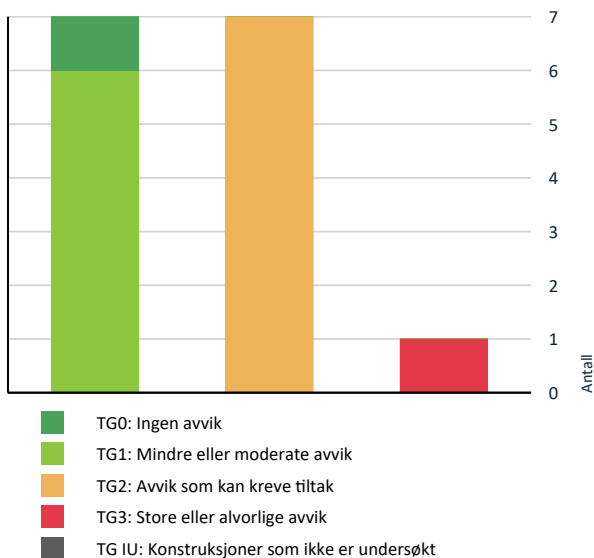
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

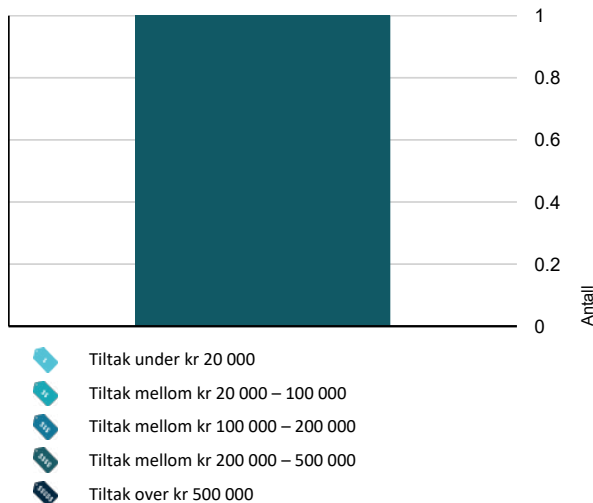
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 24.3.2026 Klokka 11.00
Det var regn/skyer og 4 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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


Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørrblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Rust på innfestinger.



Sprekker i terrassebord.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

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.

Måling utført i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder badekar, toalett, baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater av malt våtromstapet og fliser. Himling er utført med malte plater.

Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue inn bak våtsone for badekaret måling utført i bunnsvill. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt gulv bør legges, videre må undergulvet festes tilstrekkelig slik at ikke knirk oppstår.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføring ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.

Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Ingen opplysninger gitt av eier.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

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?

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

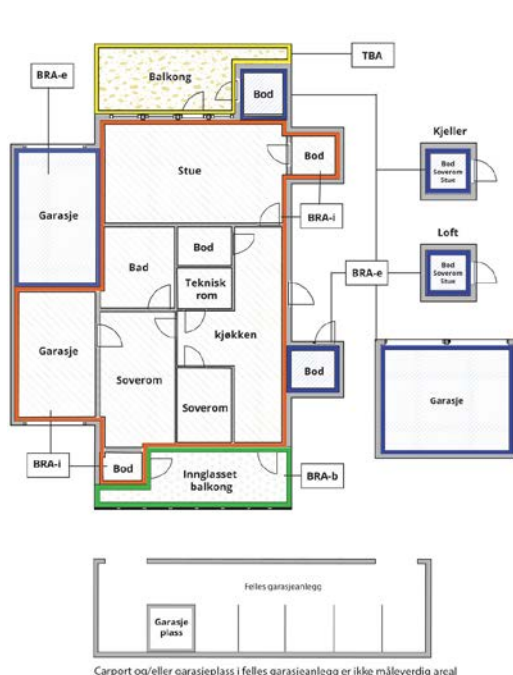
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73			73	7
SUM	73				7
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	307		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Noan Christian Gauslaasgate 8

Hjemmelshaver

Martech Capital AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Godkjent loft	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ikke ferdigattest på bygget.	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Garasje	26.02.1990		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger	26.03.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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

Flemming Marius Karlsen

Boligen

Noan Christian Gauslaasgate 8
4790 Lillesand

4215-47/307/0/10

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Selger er Martech Capital AS dets konkursbo ved bostyrer advokat Flemming M. Karlsen.

Jeg gir som nevnt beskjed når endelig dom i Høyesterett faller som sannsynligvis er nært i tid.



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.



Foto: ukjent/utlånt av Arthur C. Knudtzon

KOKKENES SAMEIE

Årsmøtedokumenter 2025

ÅRSMØTE

Herved innkalles til årsmøte for Kokkenes Sameie

Mandag 23.februar 2026, kl. 18.30

Hos oss – Beddingen – enkel bevertning derfor ønskes påmelding til Øystein Vellesen (tlf. 901 32 153, epost, ovellesen@hotmail.no) innen 18.februar.

Saksliste

1. Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen
2. Årsmeldingen 2025
3. Årsregnskapet 2025
4. Installasjon av felles vannmåler i sameiet
5. Vedlikeholdsplan 2026 – 2030
6. Søknader – utvidelse av verandaer (leil.nr.8 og 9), samt platting (leil.nr.2 og 3)
7. Budsjett 2026
8. Valg av styret
Øystein V., Wenche B. og Jan Hartvig E. er på valg, mens Magnar F. og Thomas D. ble valgt i fjor for 2 år. Årsmøtet velger leder særskilt.

Saker til årsmøtet må være meddelt til styret innen 16. februar.

Vedlegg:

- Årsmelding 2025	s. 3-4
- Årsregnskap 2025	s. 5-8
- Sak 4 – beskrivelse	s. 9-10
- Sak 5 – beskrivelse	s.11-12
- Sak 6 – beskrivelse	s.13-14
- Sak 7 - Forslag til budsjett 2026	s. 15

Sak 2 - Årsmelding for Kokkenes sameie 2025.

Styret har i 2025 bestått av følgende:

Jan Hartvig Eide - leder
Øystein Velleesen - sekretær
Magnar Flaa - kasserer
Thomas Danielsen - styremedlem
Wenche Byremo - styremedlem

Det er avholdt 5 styremøter. Godt samarbeid og god tone innad i styret.

Bytte av 12 stk. vinduer var det største prosjektet 2025. Malearbeidet ble utført av vårt vaktmesterfirma.

Innkjøp av 2 stk. robotklippere har gjort gressklipping betydelig lettere.

Styret ønsker også i år å takke de fastboende som gjennom året har nedlagt en dugnadsinnsats for å holde eiendommen ryddig og fin. Gressklipping der ikke robotklipperne strekker til, klipping av prydbusker, lusing, vask av søppeldunker, levering av hageavfall, snørydding, strøing ved glatt føre, feiing i atriet og mellom garasjerekkene, henge opp julelys, tilsyn med bryggeanlegg mm. Tusen takk!

Sameier Anne Lise Skovli døde etter få måneder på Dovreheimen.

Vaktmestertjenester:

Firmaet utførte malearbeid i forb. med utskifting av 12 vinduer. Malte og flekket trapp i begge trappehus.

Sjekket og rengjorde takrenner over leilighet nr. 11.

Firmaet Ribe utøvde snøbrøyting og strøing på en god måte.

Brannvarslere:

Sfty gjennomførte skifte av batterier i brannvarslerne i leilighetene.

Oppslagstavle:

Ny tavle i tre og med pleksiglass hengt opp ved postkassene.

Gjesterommene:

Nye utleieregler for bruk av gjesterommene er på plass. Solbjørg administrer og har oversikt over bruken av rommene.

Vannmålere:

Styret startet arbeidet med å installere felles vannmåler i kjelleren. Sak for årsmøtet.

Utelamper, lys i kjelleren:

Ustabile lyspærer i utelampene på garasjene. Firmaet R. Tønnessen byttet lyspærer på garasjene og ved porten. Nytt ledd armatur montert i kjelleren.

Vedlikeholdsplan:

I følge vedlikeholdsplanen for 2026 står oppgradering av verandaene i atriet for tur. Styret har i 2025 innhentet pristilbud både på oppgradering av nåværende verandaer og på tilbud på en evt. utvidelse av verandaene. Det ble sendt forespørsel til 4 ulike snekkerfirmaer. 3 stk. svarte på henvendelsen, og alle 3 var på befaring i desember -25. Kun 2 firmaer har gitt pristilbud selv etter purring fra styret. Se egen sak i årsmøtet.

Dugnader:

Det er avholdt 2 dugnader, vår og høst, med godt fremmøte. Også utført litt annet arbeid av enkelte beboere. Det er absolutt behov for 2 dugnader i året, noe vi må fortsette med.

Styret i Kokkenes sameie

Jan Hartvig Eide
styreleder

Sak 3 - Årsregnskapet for 2025

Resultatrapport klient 397 Kokkenes Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		490 008	490 008	490 020	490 020
Innbetalt kabel TV/Internett		89 908	88 760	92 000	110 000
Andre driftsinntekter	1	34 729	33 265	31 000	31 024
Sum inntekter		614 645	612 033	613 020	631 044
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	25 000
Forretningsførerhonorar		23 323	14 800	20 000	25 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 820	3 384	2 820	3 525
Vedlikehold/serviceavtaler	4	465 014	237 048	520 000	479 000
Kabel-tv/Internett		94 483	88 714	92 000	110 000
Forsikring		70 746	55 485	71 000	91 000
Strøm		31 225	34 028	39 000	32 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		28 378	0	0	0
Drift maskiner		89	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	9 015	11 196	20 000	50 500
Sum driftskostnader		745 094	464 655	784 820	816 025
Driftsresultat		-130 449	147 378	-171 800	-184 981
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		22 442	20 429	15 000	15 000
Annen finansinntekt		928	1 704	1 704	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		23 370	22 133	16 704	16 000
Årsresultat	6	-107 079	169 511	-155 096	-168 981
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	107 079	-169 511	-155 096	-168 981
Sum disponering av resultat		107 079	-169 511	-155 096	-168 981

Balanserapport klient 397 Kokkenes Sameie

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	14 204
Andre fordringer		227 158	383 016
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		67 096	426 835
Innestående på særtilkår		635 223	467 472
Skatetrekkkonto, bundne midler		8 680	9 360
Sum omløpsmidler	6	938 157	1 300 887
SUM EIEDELER		938 157	1 300 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppptjent egenkapital		917 772	917 772
Årets resultat		-107 079	0
Sum egenkapital	7	810 693	917 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 062	0
Leverandørgjeld		103 902	370 471
Skyldig off. myndigheter		11 500	12 744
Annen kortsiktig gjeld		0	-100
Sum kortsiktig gjeld	6	127 464	383 115
Sum gjeld		127 464	383 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 157	1 300 887

Kokkenes Sameie

03.02.2026

(Signert elektronisk)

 Jan Hartvik Eide Styreleder	 Magnar Flaa Styremedlem	 Thomas Danielsen Styremedlem
 Wenche Byremo Styremedlem	 Øystein Vråleson Styremedlem	 Øystein Vråleson Styremedlem

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Ei-billading 12mnd kr 18.305,- og Potong/garasjer etter lik fordeling, årlig inntekt kr. 16.424,-

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	3 384
Sum	2 820	3 384

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	361 608	76 688
6603 Vedlikehold vvs	6 591	0
6604 Vedlikehold elektro	26 771	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	4 238	58 285
6616 Brannsikring/alarmer - Vedlikeholdsavtale	33 998	37 837
6626 Skadedyrkontroll	13 371	11 069
6630 Brøyting	18 438	53 169
Sum	465 014	237 048

Kto 6600 - Bytting av 12 stk vinduer. Kto 6604 - Bytting av lamper

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	345
7400 Kontigenter, Fradragsberettig	2 200	2 130
7420 Gaver fradragsberettiget	410	0
7720 Generalforsamling	2 653	2 571
7770 Bankomkostninger	200	44
7771 Bankomkostninger Klare	938	469
7790 Andre kostnader	2 615	5 637
Sum	9 015	11 196

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	917 772	748 261
Årets resultat	-107 079	169 511
B. Årets endringer i disponible midler	-107 079	169 511
C. Disponible midler UB	810 693	917 772
Omløpsmidler	938 157	1 300 887
- Kortsiktig gjeld	127 464	383 115
Disponible midler 31.12	810 693	917 772

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	917 772	748 261
Årets resultat	-107 079	169 511
Sum egenkapital 31.12	810 693	917 772

Sak 4 - Installasjon av felles vannmåler i sameiet

Styret har høsten 25 jobbet med spørsmål om å installere felles vannmåler for sameiet. Foranledningen til dette var at flere beboere (i tillegg til de som allerede har) ønsket å installere egen vannmåler. Flere beboere vil ha en stor økonomisk besparelse. På bakgrunn av dette sendte styret forespørsel til 3 rørlegger firmaer om befaring og pristilbud.

Samtlige 3 firmaer kom på befaring og tok befaring i de leilighetene som ønsket vannmåler, i tillegg til å undersøke hoved- inntaket av vann og varmtvannsberedere i kjelleren.

Ut fra befaring i kjelleren konkluderte alle firmaene at det var helt umulig å gi et konkret pristilbud på å installere vannmålere i hver enkelt leilighet i nordfløyen. Alle leilighetene her har varmtvannsberedere i kjelleren, mens det i leilighetene i syd fløyen er varmtvannsbereder i hver enkelt leilighet.

Ingen av firmaene kunne si hvor vannrør til kaldt og varmt vann går i etasjeskiller eller vegger i nordfløyen.

Skal vannmålere installeres i leiligheter i 2. etg. må vegger, kanskje gulv rives for å finne røropplegg. Dette vil medføre en så høy pris, at styret ikke ønsket å gå videre med dette prosjektet.

En annen løsning firmaene som kom opp da firmaene befarte kjelleren, var å installere felles vannmåler for alle leilighetene. Styret synes en felles vannmåler er en god ide og vi innhentet pristilbud på den jobben.

Det var store prisforskjeller på jobb og utstyr, fra kr. 18500,- til kr. 50 000,- Styret valgte firmaet Lillesand VVS (billigst) til å utføre jobben, med en prisgaranti på tilbudet som gjelder til etter årsmøtet.

Følgende ligger i tilbudet:

Søknad om vannmåler til kommunen.

Installasjon vannmåler, sluseventil, reduksjonsventil og ekspansjonstank 80 liter.

Arbeid, rør og deler.

Ferdigmelding til Lillesand kommune

I tillegg vil det komme noen få tusen kroner for fjerning av allerede installerte målere.

Firmaene nevnte at det vil være lurt å installere felles vannmåler fordi kommunen har vedtatt at alle boenheter i Lillesand skal ha vannmåler pluss strengere krav til denne installasjonen. Dvs. at allerede installerte vannmålere må oppgraderes. Det er ikke fastsatt tidspunktet for når dette skal skje.

Ut fra en samlet vurdering foreslår styret at det våren 2026 installeres felles vannmåler for sameiet. For at dette skal være mest mulig rettferdig for samtlige beboere foreslår styret at

alle leiligheter som i dag ikke har vannmåler deler likt på utgiftene til installasjon av felles måler og på utgiftene til å fjerne eksisterende målere til de som allerede har dette.

Styret foreslår at dersom felles vannmåler installeres, så fordeles forbruket etter sameierbrøk.

Fra et av de innleverte tilbudene (som for øvrig ikke valgt) sakses følgende punktvis beskrivelse som underbygger styrets anbefaling i saken;

Beskrivelse:

Det vises til befaringen som ble gjennomført for å vurdere løsning for vannmåler for enkelte seksjoner. Vår anbefaling er å montere **én felles vannmåler for hele sameiet**, begrunnet med følgende punkter:

1. **Teknisk løsning:**

For flere av seksjonene er forgreningene til vannledningene skjult i vegger, tak eller gulv. Dette gjør det svært komplisert og kostbart å skille tilførselen slik at hver seksjon får egen vanttillførsel og dermed egen vannmåler.

2. **Krav fra kommunen:**

Ved montering av vannmåler krever Lillesand kommune tilbakeslagssikring for å hindre forurensning av drikkevannsnettet. Dette er et krav som kommunen nylig har begynt å håndheve.

Under befaringen ble det avdekket at ingen av de eksisterende vannmålerne i kjelleren har tilbakeslagsventil med tilhørende utstyr. Når kommunen nå etterhvert skal skifte ut eksisterende målerne med ny type som kan fjernavleses, vil det bli registrert mangel for seksjoner som mangler tilbakeslagssikring. Dette vil føre til ekstra kostnader for hver enkelt. Med en fellesmåler kan man installere én tilbakeslagssikring, én reduksjonsventil og ett felles ekspansjonskar og kravet er ivaretatt.

3. **Avregning av forbruk:**

Dersom sameiet blir enige om en felles måler, må man også enes om en fordelingsnøkkel for hvordan forbruk av vann- og avløp skal fordeles mellom seksjonene. Kommunen kan deretter registrere denne fordelingsnøkkelen, slik at hver seksjon faktureres direkte etter avtalt andel. Sameiet slipper dermed interne avregninger og oppgjør.

4. **Kommunalt pålegg:**

Kommunen har vedtatt at alle boliger skal ha vannmåler, også eksisterende enheter. Det er foreløpig uklart når pålegget vil bli sendt ut til den enkelte, men det kommer. Det anbefales derfor å velge en felles løsning nå, slik at sameiet er forberedt, selv om enkelte seksjonseiere per i dag ikke ønsker vannmåler.

5. **Felles ekspansjonskar:**

Ved å ha et felles ekspansjonskar i kjelleren slipper hver enhet å installere eget ekspansjonskar ved varmtvannsberederen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet støtter styrets forslag og vedtar installasjon av felles vannmåler i sameiet.

Sak 5 - Vedlikeholdsplan 2026 - 2030

Forslag til revidert og oppdatert 5- års plan for vedlikehold m.m. i Kokkenes sameie.

Det har blitt en fast sak i årsmøtet med en oppdatert oversikt over renoverings- og utbedringsbehov, samt andre kjente og nødvendige tiltak som vil måtte innarbeides i en viss økonomisk prioriteringsrekkefølge de nærmeste 5 år.

Siden planen ble vedtatt første gang i 2019, er trebryggen mot sør (2019), tak/takvinduer med tilhørende takrenner m.m. i sørfløyen (2020) og fornyet bryggeløsning, sykkelparkering og renovering av felles trappeoppgang (2022) vesentlige tiltak som er gjennomført. I 2023 ble det installert brannvarslingsanlegg, ferdigstilt og betalt for infrastruktur til ladeanlegg, gjennomført en betydelig oppgradering av hageanlegget samt foretatt en større utskifting av vindusglass, enkelte vinduer/dør og vask av byggets kledning. I 2024 var det utskifting av råttent kledning og påfølgende maling av vestveggen samt bytte av ødelagte punkterte pontonger i fellesbryggen som ble gjennomført, mens det i 2025 ble skiftet ut til sammen 12 vinduer i ulike av sameiets leiligheter.

For 2026 har styret i henhold til vedlikeholdsplanen som ble presentert i fjorårets årsmøte innhentet forslag til- og pris for nødvendig renovering av verandaene vendt mot vest inne i atriet. Verandaene viser et betydelig sig og styret la allerede i 2021/2022 inn en post i vedlikeholdsplanen for nødvendig utbedring.

Styret sendte ut henvendelser til 4 byggefirma, hvorav 3 leverte inn forslag og pris. Styret har ut fra dette valgt Blix byggefirma til å utføre følgende;

- Bjelkelag stemples opp.
- Bjelkelaget jekkes opp i samme høyde som bjelkelaget har ved tilkobling til trappehuset.
- Det støpes søylepunkter og søyler monteres på hver bærelinje som det i dag står skråspenn.
- Skråspennene byttes ut, de vil bli for korte etter stempling. De kunne nok vært fjernet så lenge nye søyler tar bæringen, men de er felt inn i både veggen og drager og da er det penest å la dem bestå.
- Skalkeplanken ute i forkant av bjelkelaget er under dimensjonert og må byttes ut i en kraftigere laminert drager. Denne kobles godt sammen med eksisterende bjelkelag.
- Eksisterende veranda rekke og terrassedekke består.
- Det monteres hvite stålplater med profil under bjelkelagene. Disse monteres med fall ut mot skalkeplanken hvor en takrenne monteres. Nedløpet til denne takrennen føres ned til bakken langs en av de nye søylene.
- Disse platene vil da danne en slett hvit himling sett fra bakkenivå.
- Stålplater monteres ikke under overbygd trappehus, men på de arealer som ligger eksponert ute i dagen.
- Opprydding og avfall levert til godkjent deponi.

Pris på det beskrevne	kr 97.000	eks mva.
+ 25% mva	kr 24.250	
Sum totalt inkludert mva	kr 121.250	

Årsmøtet vedtok i fjor at samlet innkreving av felleskostnader skulle legges på kr.500.000,- (ekskl. TV/nett). Dette beløpet legges også til grunn i årets budsjett, men styret varsler samtidig et behov for en viss prisjustering av felleskostnadene i resten av handlingsperioden.

TIL ÅRSMØTET VÅREN 2026							
TILTAK 2026 - 2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030	sum 2026-2030
Budsjett - til vedlikeholdstiltak (ca.)	kr 330 000	kr 260 000	kr 260 000	kr 260 000	kr 260 000	kr 260 000	kr 1 300 000
							kr -
Bryggeanlegget/hage			kr (20 000)		kr (20 000)		kr (40 000)
Brannverntiltak	kr (40 000)	kr (45 000)	kr (47 000)	kr (49 000)	kr (51 000)	kr (53 000)	kr (245 000)
Vinduer / dører	kr (328 000)		kr (100 000)		kr (100 000)		kr (200 000)
Husvask, maling og ytre vedlikehold.	kr (39 000)	kr (80 000)		kr (200 000)		kr (100 000)	kr (380 000)
Utbedring/renovering av innvendige verandaer m/vest		kr (150 000)					kr (150 000)
Vaktmester / robotklipper	kr (28 000)	kr (25 000)	kr (34 000)	kr (36 000)	kr (39 000)	kr (39 000)	kr (173 000)
Øvrige håndverkstjenester (rørl./elektrikker)		kr (80 000)					kr (80 000)
Grovt og unøyaktig kostnadsestimat mot inntekt	kr (105 000)	kr (120 000)	kr 59 000	kr (25 000)	kr 50 000	kr 68 000	kr 32 000

*) Ikke gjennomført pris-/indeksøkning for 2021, 2022, 2023 og 2025. Økning med 50.000 i 2024.

Styrets forslag til vedtak;

Årsmøtet tar styrets forslag til vedlikeholdsplan for perioden 2026 – 2030 til orientering.

Sak 6 – Søknader – utvidelse av verandaer (leil.nr.8 og 9), samt platting (leil.nr.2 og 3)

Styret har i tilknytning til den planlagte renoveringen av verandaene inne i atriet mottatt to søknader, en samlet fra Danielsen (leil.8) og Vellesen (leil.9) samt en fra Sandrib/Flaa (leil.2) og tilsvarende fra S. Hassel (leil.3). Søknadene gjengis i det følgende;

1) Søknad om utvidelse av veranda v/ nr. 8 og nr. 9, og skillevegg mellom nr. 8 og nr. 9.

I forbindelse med forestående oppgradering av verandaene inn mot atriet ønsker Danielsen i nr. 8 og Vellesen i nr. 9 at det blir oppført en skillevegg på ca. 1 meters bredde på verandaen mellom leilighetene (ved inngangspartiet). Vegg blir festet i eksisterende stolpe og vegg, lik eksisterende skillevegg mellom 8 og 7, Ager Hansen.

Vi ønsker å skille inngangspartiet og gjøre dette litt mer privat. Det vil også virke mot vind fra vest/nordvest som blåser gjennom passasjen utenfor nr. 8 og forsterkes her slik at gulvmatter og gjenstander stadig flytter på seg.

Dersom en skillevegg blir montert må også verandaen tilhørende nr. 9 utvides i 50 cm. bredde i hele lengden slik at det blir passasje inn til nr. 9.

I dag er verandaen utvidet med 50 cm. i ca. 1,5 meters lengde utenfor nr. 8. Denne delen tilhører nr. 8, men ligger delvis i inngangspartiet til nr. 9.

Ved å montere en skillevegg og utvide verandaen må en vegg på ca. 1 meters bredde øverst i trappehuset fjernes, noe som medfører at beboer i nr. 9 kan gå fra trappa og rett frem, forbi ny skillevegg og inn i leiligheten. I dag må vi gå tett på inngangsdøren til nr. 8 for å komme til inngangsdøren til nr. 9.

I forbindelsen med oppgraderingen ønsker også Danielsen i nr. 8 at verandaen hans utenfor stue (mot postkassene) også blir utvidet med 50 cm. i bredde.

Utvidelsen av veranda utenfor nr. 8 vil ikke medføre fasadeendring.

Utenfor nr. 9 vil en utvidelse medføre en helhet i verandarekkverket (fasade inn mot atriet), ikke slik som i dag da man ser tydelig skille mellom eksisterende 2 ulike bredder.

Utvidelsene bekostes av beboerne.

Kokkenes 12.11.25

Thomas Danielsen

Nina og Øystein Vellesen

2) Søknad til styret

Det er det kommende året planlagt en renovering av de gamle "vegghengte" verandaene vendt mot vest i atriet. Vi har i den forbindelse oppfattet at det kan være aktuelt å vurdere en dybdeutvidelse av disse, og ønsker i så fall derfor å signalisere et ønske om en tilsvarende dybdeutvidelse av vår terrasse i 1.etasje. En eventuell slik utvidelse vil selvfølgelig med hensyn til materialer, arbeid og ny nødvendig "arrondering" mot tilstøtende bed, fullt ut bekostes av oss.

Uavhengig av forannevnte, ber vi også om at det i den forestående renoveringen av verandaene, planlegges for at disse blir påført underliggende beslag. Dette må vel kunne omtales som en mangel ved dagens løsning. Vi håper derfor at eventuelle kaffekopper og matbiter etter renoveringen løper mindre risiko for "uønsket fra oven" :)

Mvh.

Ingrid Sandrib og Magnar Flaa

3) e-post til Øystein V./styret datert 27.11.25

Jeg har fått videresendt styremøtereferatet og ser at vi skal gi beskjed om vi er interessert i utvidelse av plattingen. Vi er positive til dette.

Takk for at dere følger opp saken. Vi forstår det slik at vi avventer med utvidelse av plattingen til det er avklart om balkongen over faktisk blir utvidet. Slike fasadeendringer er jo ikke alltid helt rett frem å få gjennomført, men det er naturlig

nok ingen hast for vår del på denne årstiden.

Når det gjelder kostnader, har vi full forståelse for at vi selv må dekke utgiftene til en eventuell utvidelse, og vi ser også for oss å gjøre jobben selv dersom det lar seg gjøre. Jeg antar at det samme gjelder for andre som ønsker oppgraderinger, slik at fellesskapet kun står for det som gjelder nødvendig støtte og vedlikehold av eksisterende konstruksjon.

Bare si ifra om det skulle være noe. Vi snakkes!

Mvh
Sturla
Leilighet H0103

Styret ber årsmøtet fatte en beslutning i saken

Sak 7 - Budsjett 2026

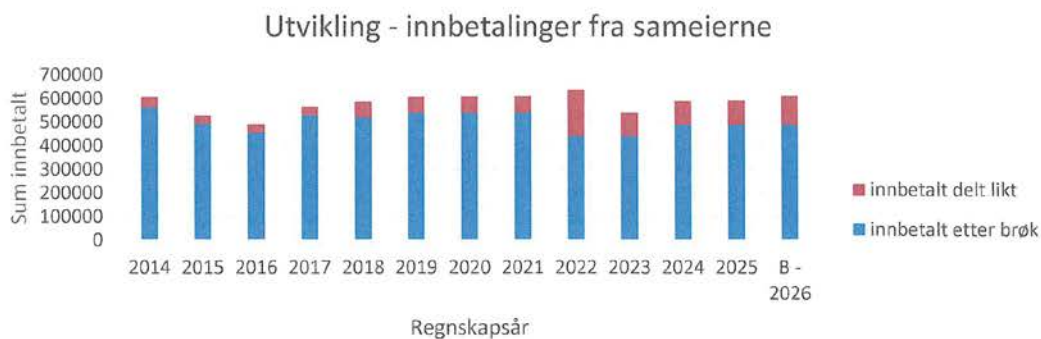
Det vises i denne saken til side 5 i årsmøtepapirene (Årsregnskapet for 2025) der styrets forslag til budsjett for 2026 er angitt i egen kolonne lengst til høyre. Merk imidlertid at budsjettert underskudd etter styrets siste behandling av budsjettutkastet er redusert ned til ca. 120.000, mot ca.169.000 i BoSørs utsendte versjon. Dette grunnet redusert kostnadsramme til verandarehabilitering.

Styret foreslår at fellesutgiftene for 2026 videreføres med tilsvarende nivå som i 2024 og 2025, dog med en økning for å dekke opp for prisendringene i årsabonnementet overfor Telia (TV-/ nett-abonnement).

Dette gir i tilfelle følgende;

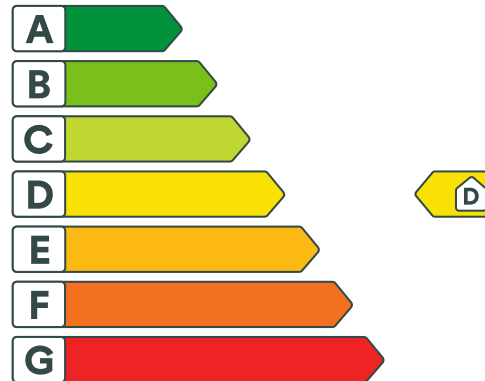
Oversikt over månedlige felleskostnader pr. leilighet

Oversikt månedlige kostnader - budsjett 2025	5 % andel	6 % andel	7 % andel	8 % andel	10 % andel
Ordinær innbetaling etter brøk	kr 2 042	kr 2 450	kr 2 858	kr 3 267	kr 4 083
Telia + flytebrygge (deles likt)	kr 715	kr 715	kr 715	kr 715	kr 715
Samlede månedlige felleskostnader	kr 2 757	kr 3 165	kr 3 573	kr 3 982	kr 4 798





Adresse Noan Christian Gauslaasgate 8, 4790 LILLESAND	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288736
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 14979646
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 307
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1982	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 560 kWh



Noan Christian Gauslaasgate 8, 4790 LILLESAND



Detaljering

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



Noan Christian Gauslaasgate 8, 4790 LILLESAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persiennor om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 godkjennelse.
- 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/ombygningsarbeider kan kommunen kreve at det dokumenteres forhold til tilstøtende bebyggelse (fasadeoppriss 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



Lillesand kommune

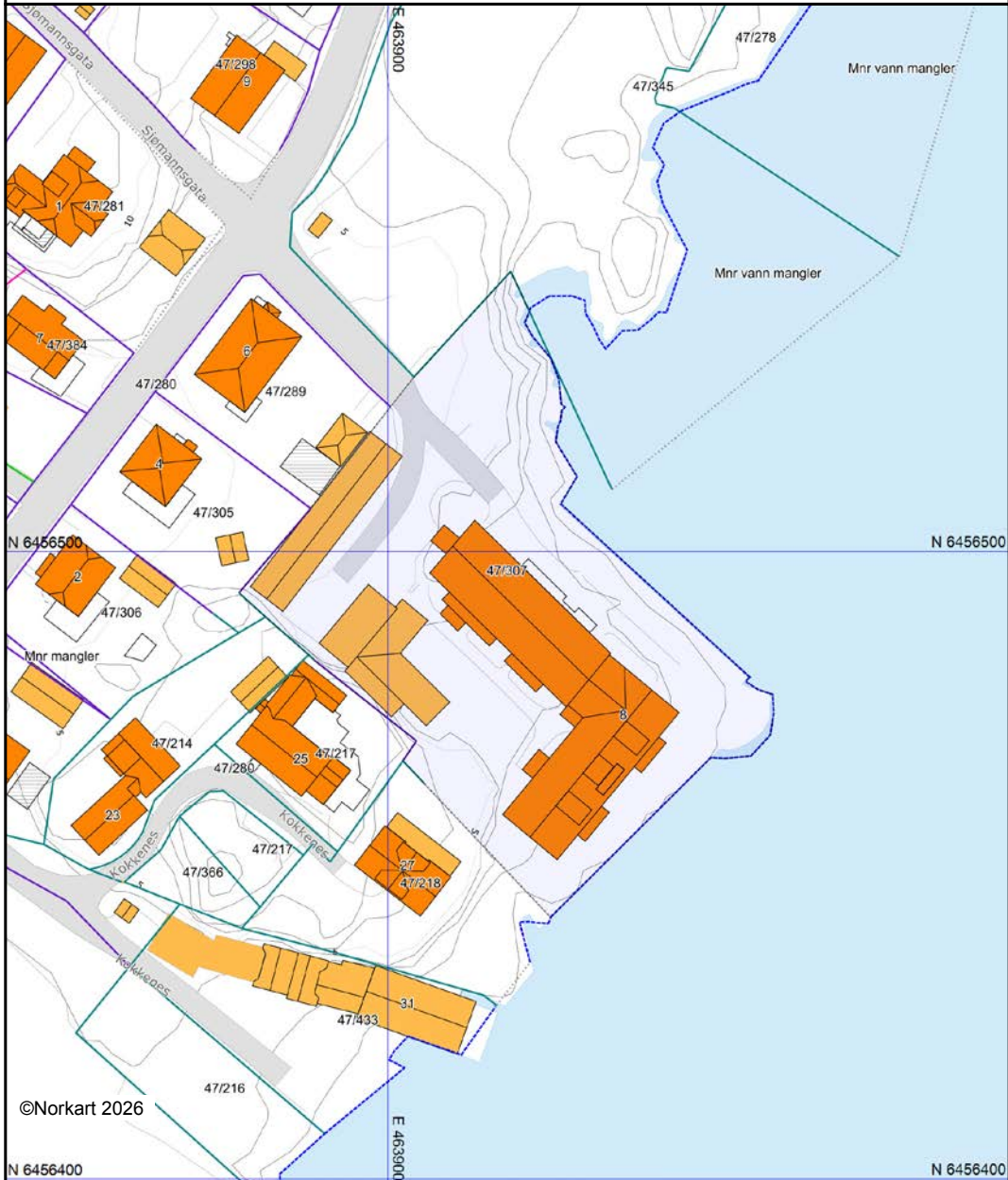
Grunnkart

Eiendom: 47/307/0/10
Adresse: Noan Christian Gauslaasgate 8
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Lillesand
kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde:Lillesand kommune

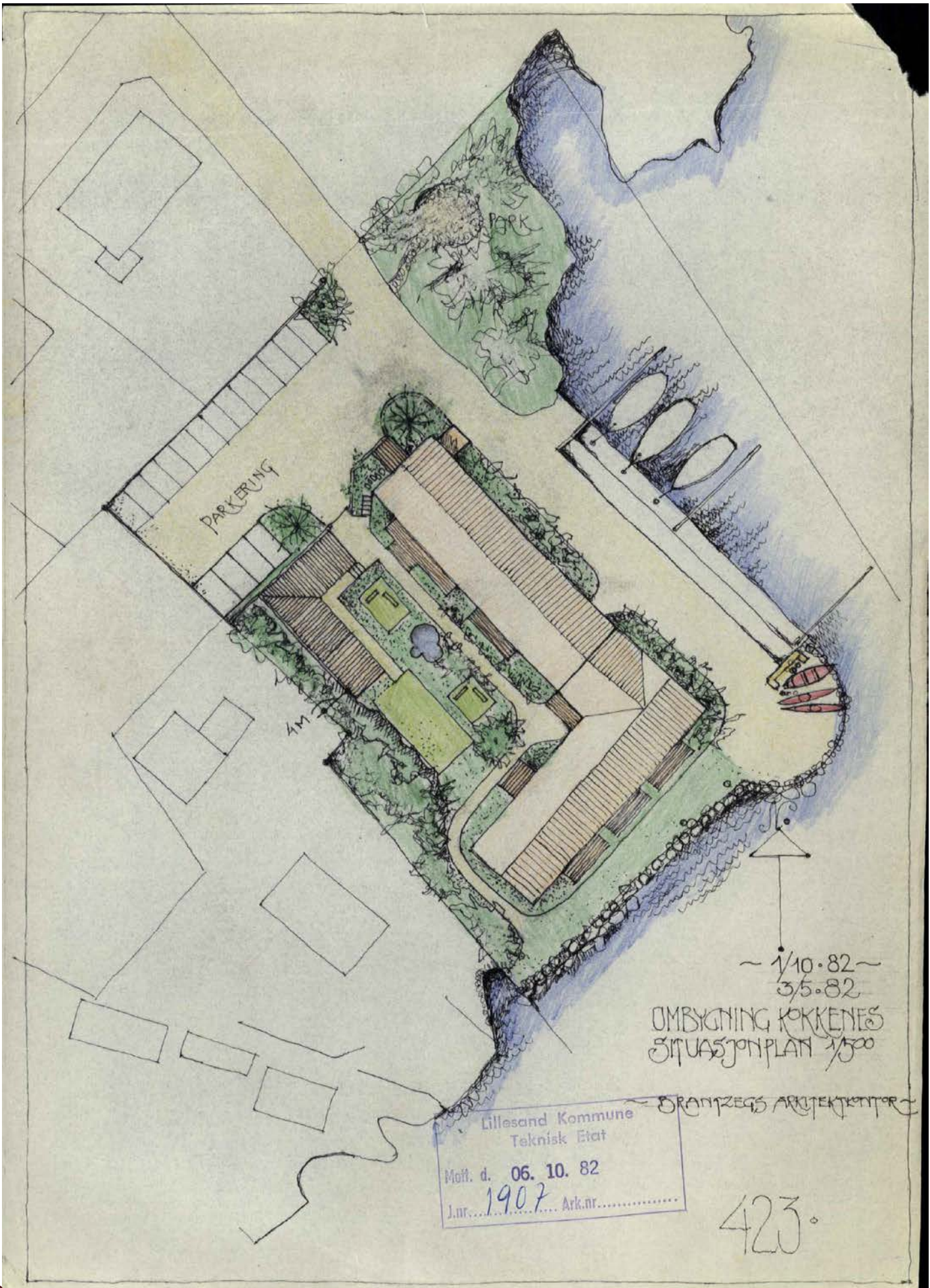
Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse:	Noan Christian Gauslaasgate 8, 4790 LILLESAND								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



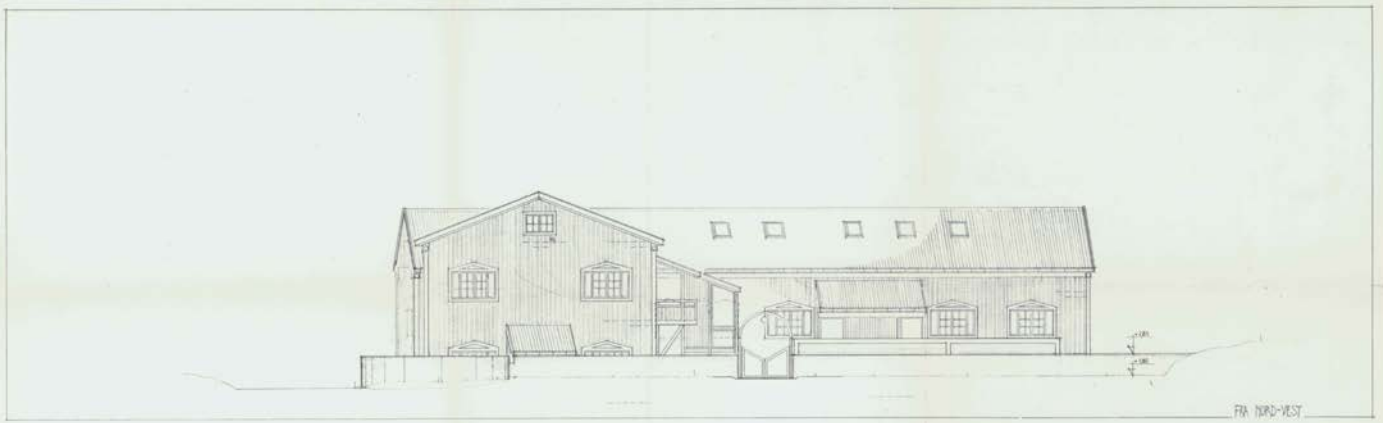
~ 1/10.82 ~
3/5.82

OMBYGNING KOKKENES
SITUASJONPLAN 1/500

BRANZEGS ARKITEKTOR

Lillesand Kommune
Teknisk Etat
Mott. d. 06. 10. 82
J.nr. 1907 Ark.nr.

423°

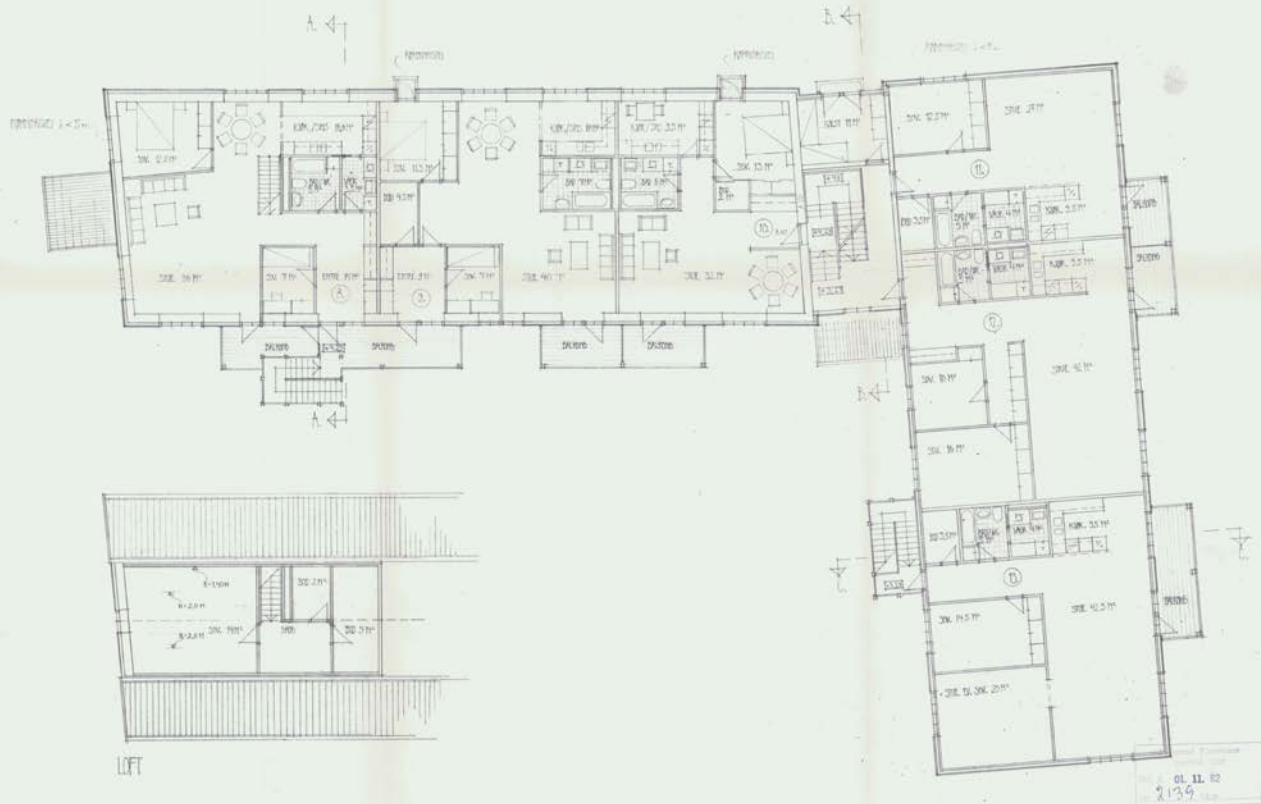


FRA NORD-VEST



FRA SØ-VEST

	PROJEKT :	KONKRET LILJESAND	T.BUMESPO	50.9.82	423
	ENG. TILBUD :	17.12.82			
	ENG. TILBUD :	20.11.82		M 1:100	
	ENG. TILBUD :	22.11.82	TRITZELS ARCHITECTOR	DR. 22.707	

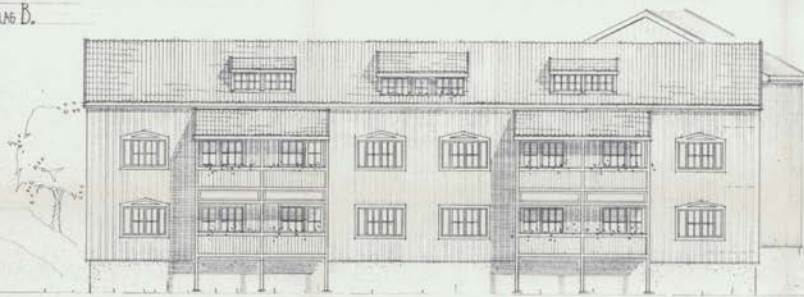


01.11.02
2139

REVISED:	KORREKTUR, JULIENAND	T. BENESTAD	30.3.02	423
23.10.02	2. ETSJEDANI + LIFT		N 1:50	
	BRANNFAR ARBEIDSTEGNING	09. 25 107		



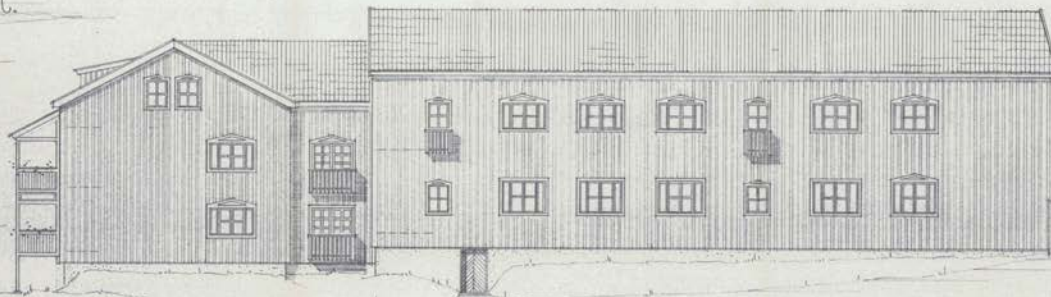
PROJEKT B.



PROJEKT B.



PROJEKT C.



PROJEKT C.

01.11.02
2134

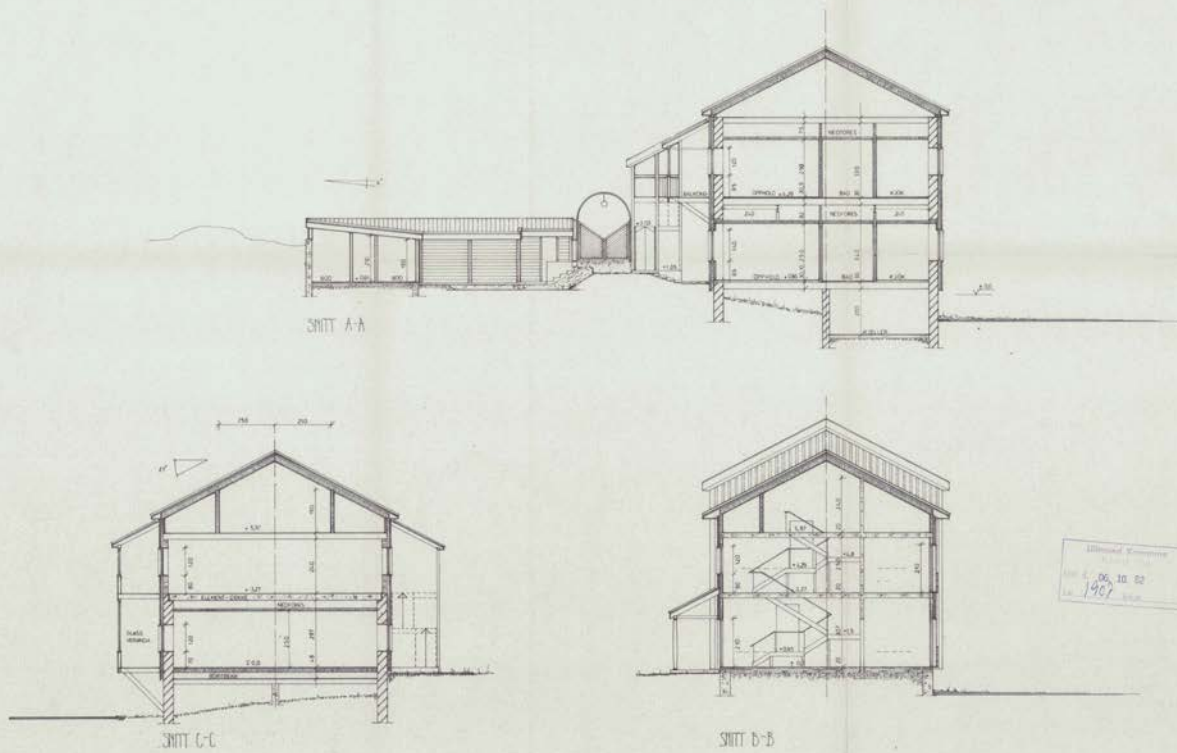
PROJEKT :
29.10.02

KOKKINEN, JALLEND
PÄÄLLIKKÖ
ERIKINEN, MANTTIPONTA

04.25.02

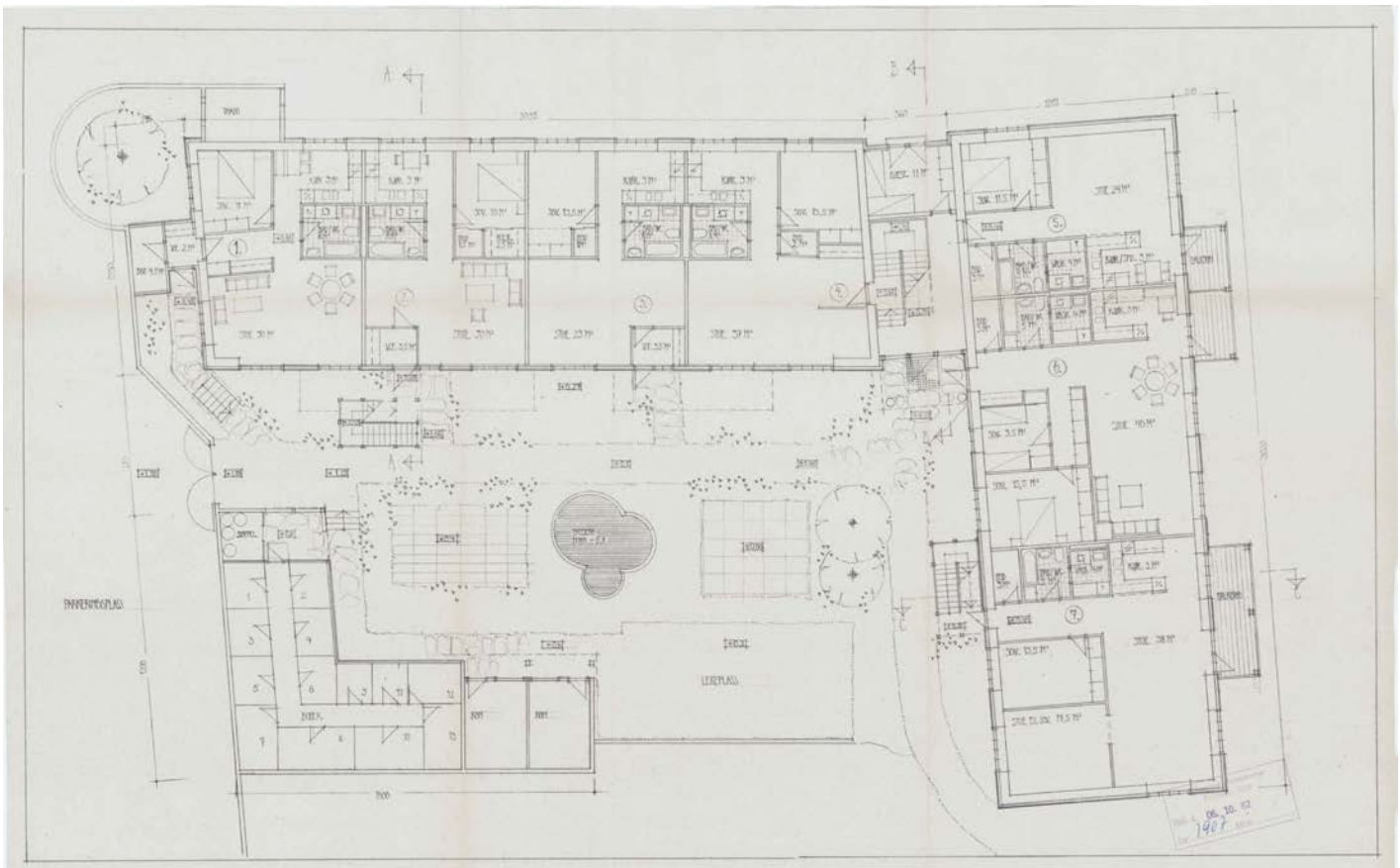
30.11.02
M. T. 00

423. III

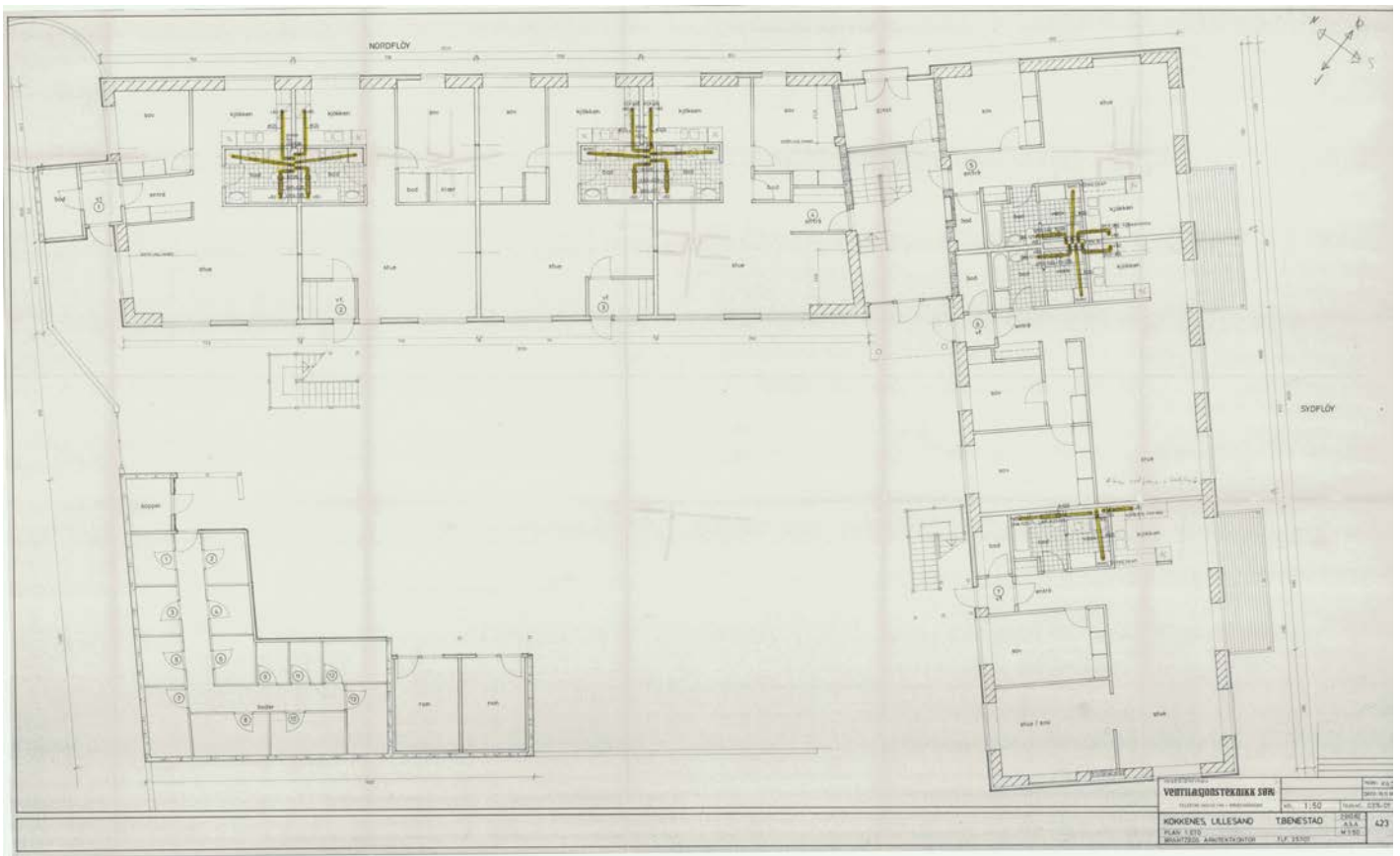


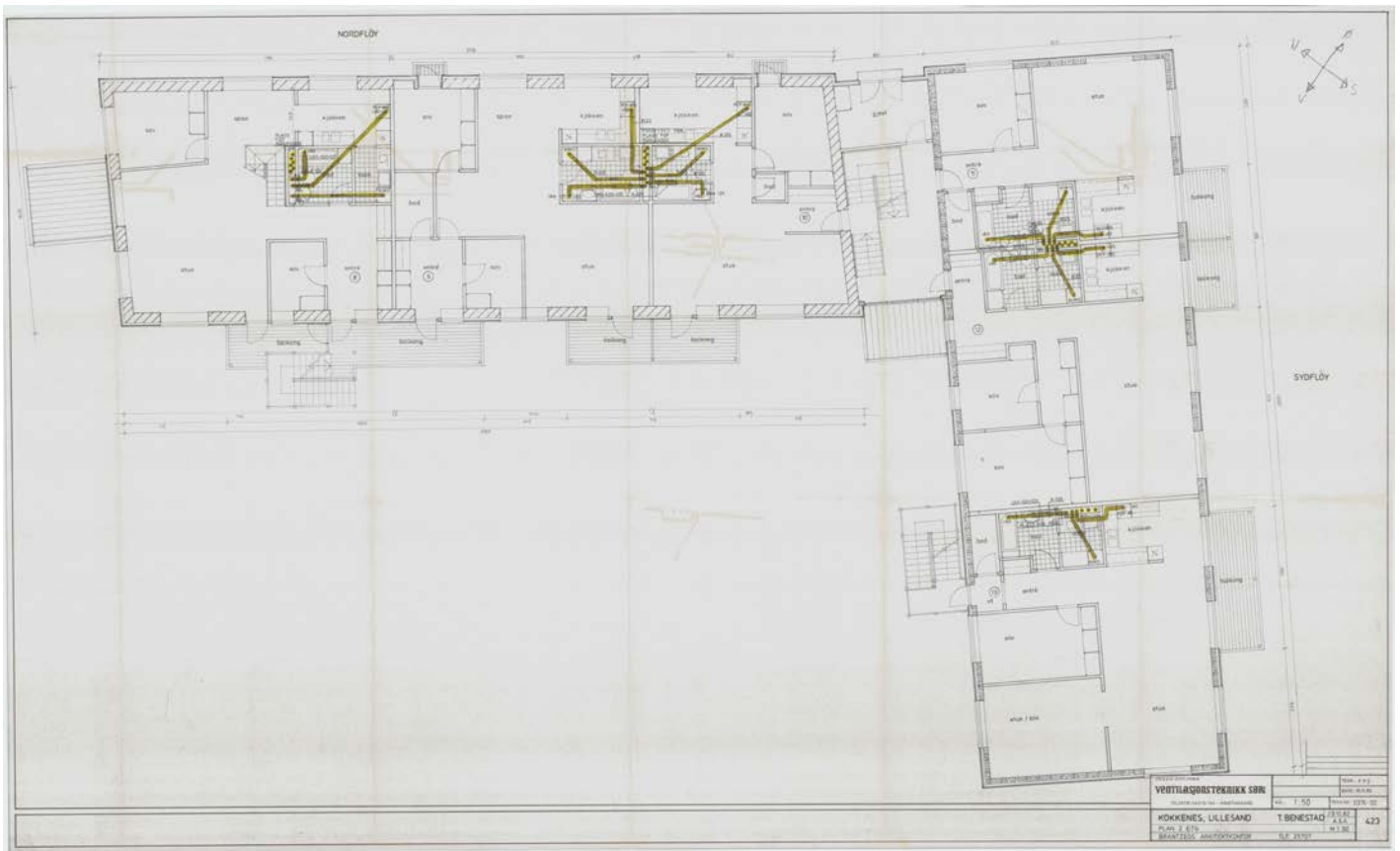
18000000
 1907

ROKKNES, LILLESAND	T. BENESSAD	NO. 3.52	423
SNITT	0-2 25/107	M 1:100	
BRUNNEN HAUTVERKOSTER			

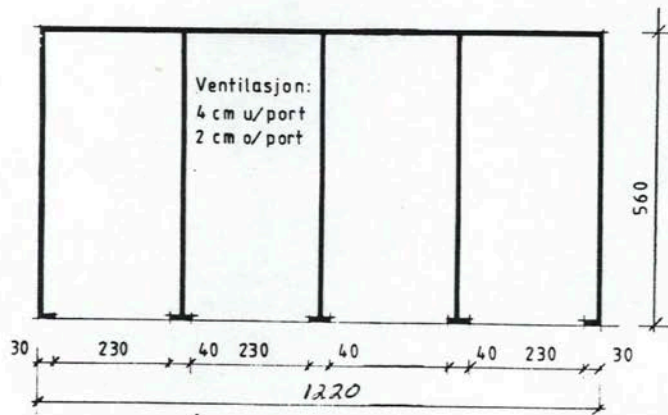
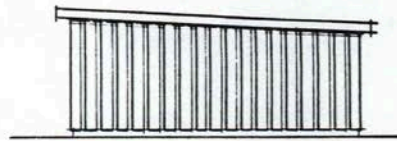
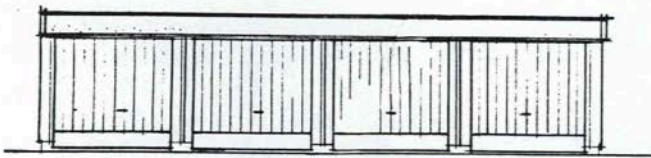
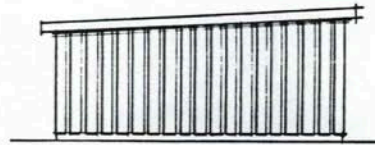
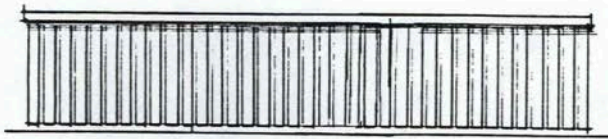


KOKKENS, LILLESAND	T. BENEŠTAD	20. 3. 82	423.
T. ERICSSON		M. 1: 100	
BRITTE ARKITEKTRONOR	092 25 109		

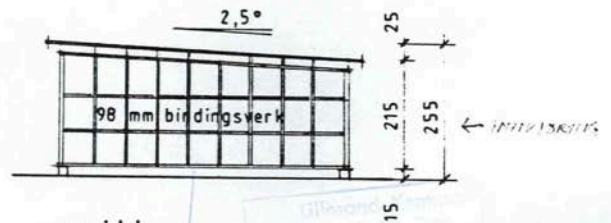




**GRIMSTAD
GARASJENE**



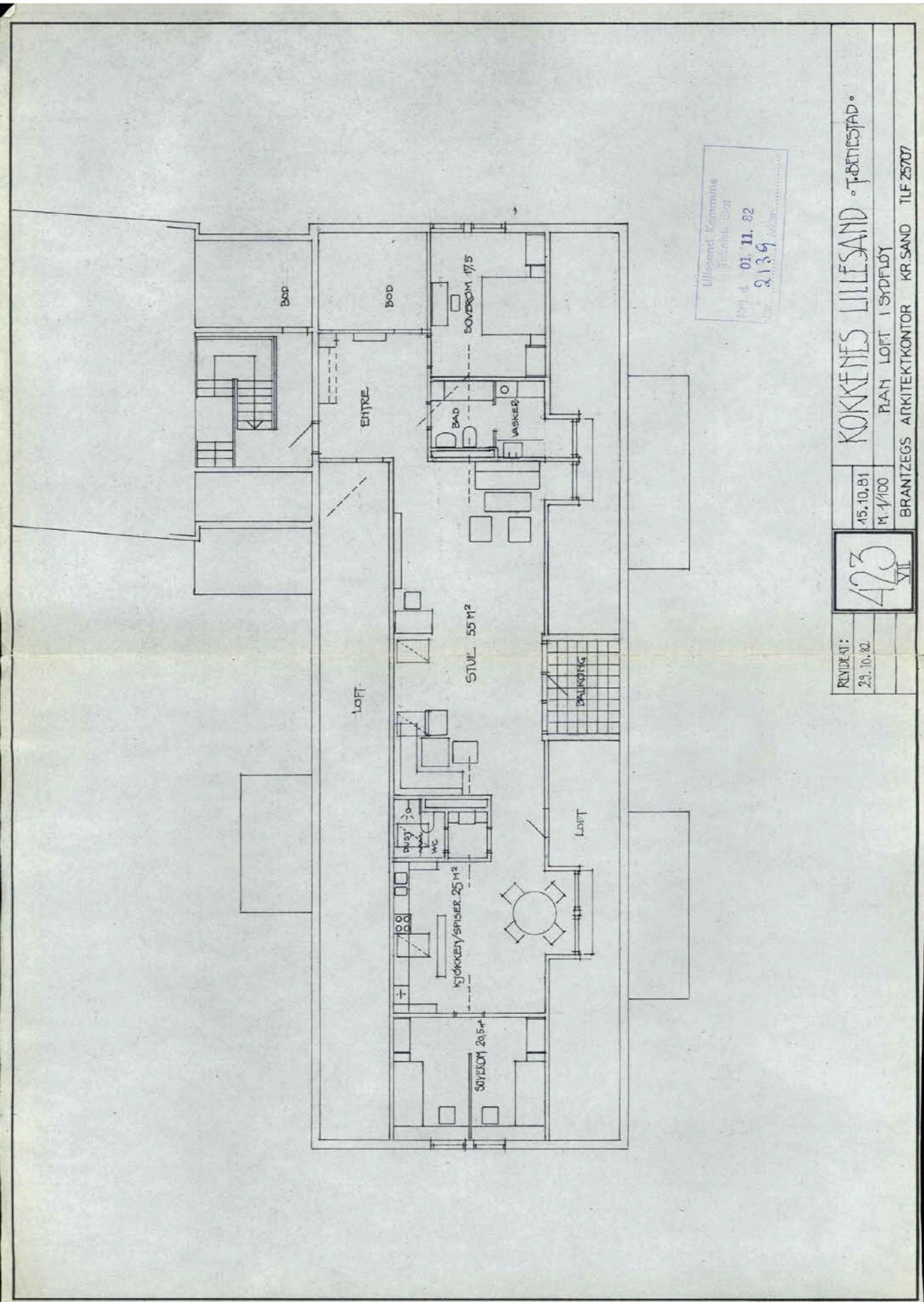
plan



snitt

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.



Lillesand Kommune
 Teknisk Byg
 Mott. d. 01. 11. 82
 2139

REVIDERT:
 23. 10. 82

15.10.81
 M. 4/100

423
 VII

KOKKENES LILLESAND • T. BETESTAD •

BRANTZEGS ARKITEKONTOR KR. SAND TLF 25707
 PLAN LOFT I SYDFLOU

Nabolagsprofil

Noan Christian Gauslaasgate 8 - 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	10 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	29 min
Kristiansand stasjon Linje F5	29 min 30 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	24 min 2 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 267 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	6 min 2.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	8 min 2.6 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	18 min 17.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Rådhuset	8 min
Lillesand - Strandgata	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

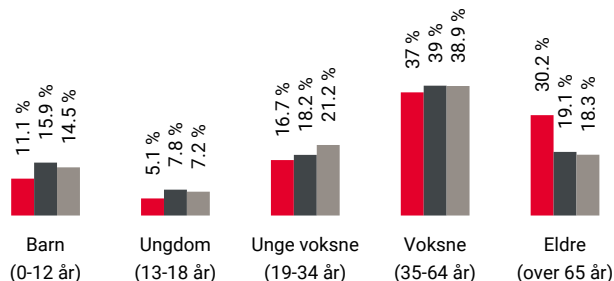
Veldig bra 80/100



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) 31 barn	7 min 0.6 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 51 barn	15 min 1.2 km
Avigo barnehage (0-5 år) 47 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Kiwi Ole Olsen	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



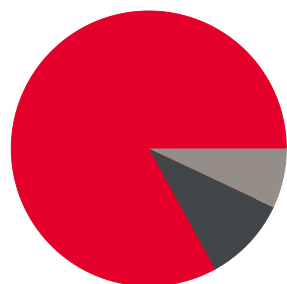
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

Kjerkeheia aktivitetsanlegg	5 min	
Ballspill	0.4 km	
Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri...	9 min	
Ballspill	0.7 km	
Fresh Fitness Lillesand	22 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»

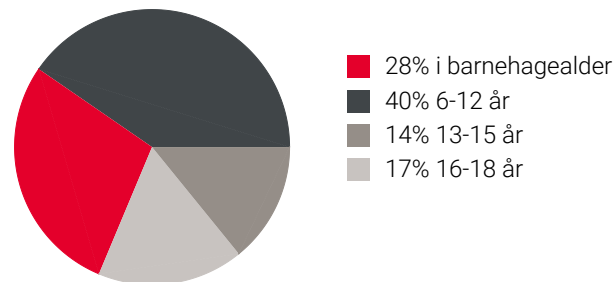
Sitat fra en lokalkjent



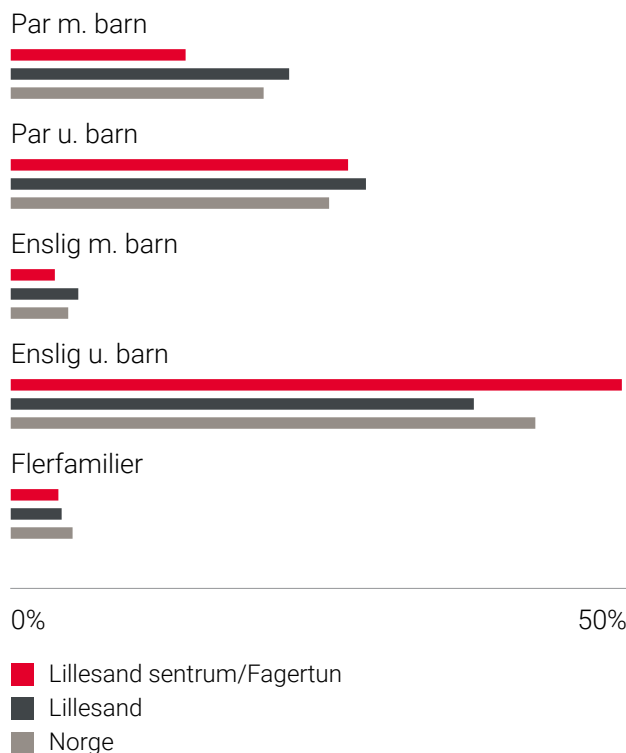
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	6 min	
Apotek 1 Lillesand	10 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

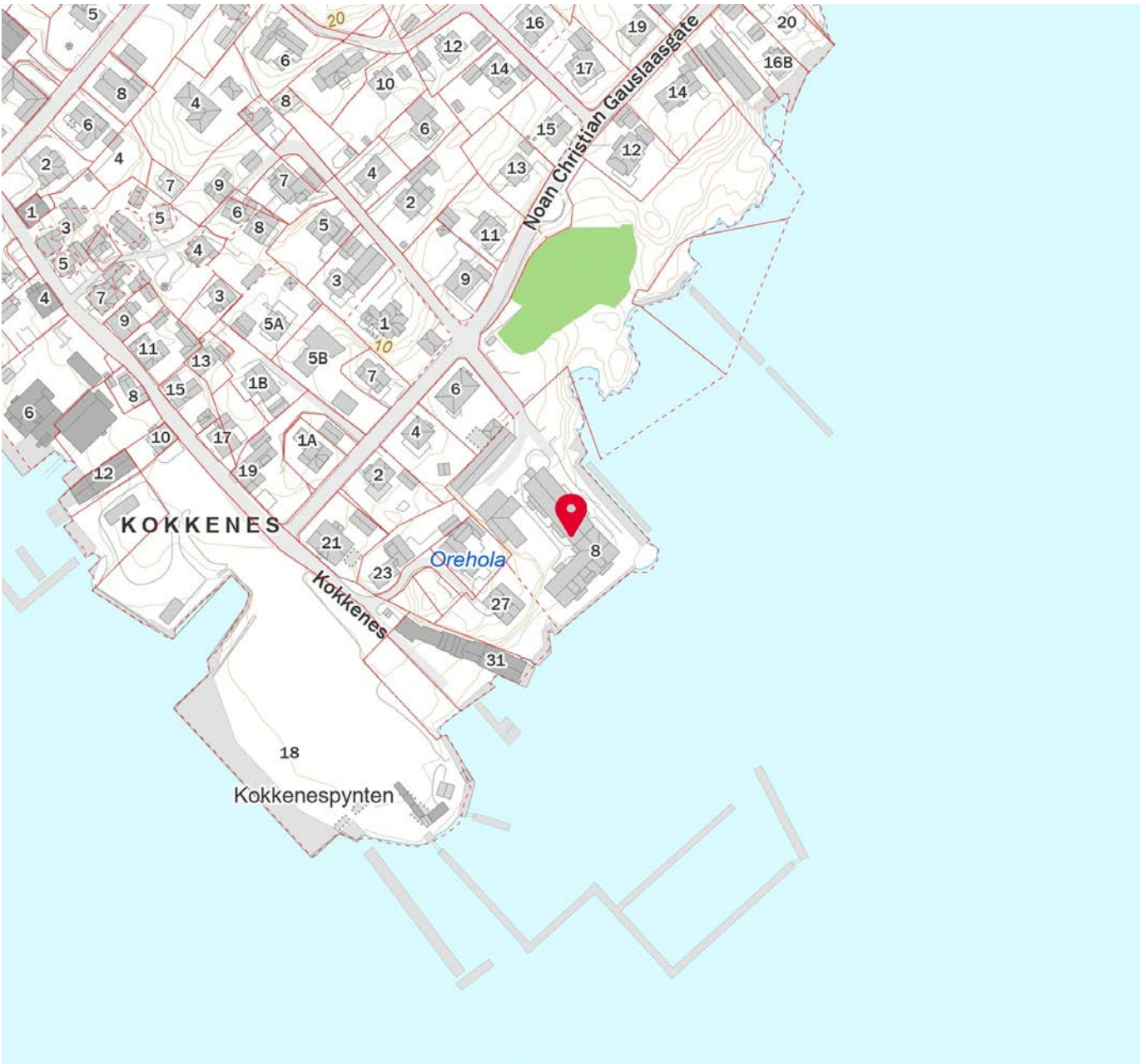


Familiesammensetning



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Noan Christian Gauslaasgate 8
4790 LILLESAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre