PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LERKEVEIEN 10A

Vedlegg

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Eiendomskart

Nabolagsprofil

- Liste over løsøre og tilbehør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250515

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Veronica Lima R Figueira	Joakim Melby Pedersen

Gateadresse
Lerkeveien 10A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4622

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG

Polise/avtalenr.: 7761397

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vannlekkasje vaskerom, 2023

Document reference: 131250515

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppussing/renovering av bad i kjeller og 1. etg. i 2018. Ny varmtvannsbereder i 2023. Vannlekkasje vaskerom. Forsikringssak. Polygon som koordinerte arbeidet. Totalrenovering der rør, tak, vegger og gulv ble byttet. 2024.
Arbeid utført av	Rådmundsen bygg, Melles rørlegger, Kristiansand VVS, Polygon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pga høyt vanntrykk inn i huset ble det montert reduksjonsventil og ekspansjonskar 2025. Denne burde luftes av rørlegger ca en gang i året.
Arbeid utført av	Sørvaag VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet til nye automatsikringer, nye termostater i sikringsskap for varmekabler til bad og gang kjeller. Nye termostater til varmekabler bad 1. etg. og vaskerom. Byttet ut div. brytere og stikkontakter og lysrør kjøkken som manglet jording, dette er nå i orden. Lagt opp strøm til dobbel stikk i hagestue. Byttet nytt panel til ventilasjonssystem.
Arbeid utført av	OnElektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250515

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi gravde selv opp langs huset på baksiden og la på 50 cm med knotteplast over eksisterende knotteplast. Dette for å få plasten godt over terreng. Vi fylte så på med stein og grus. 2019

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse foran, bak og langs huset. Terrassen på fremsiden er delvis bygget over eksisterende terrasse. Hagestue ble og bygd samtidig. 2020.

Arbeid utført av: Rådmundsen bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling utført i 2019. Det ble ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense. Altså alt ok.

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: 60/70

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport foreligger fra Polygon vedrørende vannlekkasje i 2024

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: nærmeste nabo har tinglyst rett til å bruke nedre del av innkjørsel for å komme inn på sin parkering. Området bak huset (nordøst) er regulert til friområde (2006).

Document reference: 131250515

Tilleggskommentar

Vannmåler. Alarm tilknyttet sector alarm som kan overtas om ønskelig. Altibox fiber internett/tv-pakke med gunstig avtale som det er bindingstid på til april 2027. Sentralstøvsuger med uttak i alle 3 etasjer. Flexit Sentralventilasjonssystem for bad 1. etg, bad kjeller, toalett kjeller og vaskerom. Katteluke med chipleser i vaskeromsdør. Drivhus i hagen. 5 utekraner - den ene nederst i hagen ved drivhus.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250515

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Lima Ramos Figueira	e40618d61f6b21c805fc6d27fa3be8894072f7cf	22.09.2025 20:18:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
joakim melby pedersen	c85ea4aa2aeff51dcc7e6e64fbabf8bc58ac6adb	22.09.2025 20:16:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250515

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Lerkeveien 10A , 4622 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 12, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2025 **Referansenummer:** NQ3396

Autorisert foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er trolig fra byggetid. Taket er tekket med betongstein og underliggende papp. Takflater fremstår med normal slitasje ut fra alder.
Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå/terrasse
Murvegger med pussede overflater. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje ut fra alder. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner. Flere luker i knevegger inn til knekott som i hovedsak var lagret med diverse ting. Knekott er dermed noe begrenset kontrollert.
Det ble registrert «pappskott» som er monterte mellom isolasjon og undertak på isolerte skråtak. Disse skal ha som hensikt å opprettholde luftespalte for tilstrekkelig lufting av konstruksjon og unngå kondensproblematikk. Det var ingen synlig tegn til fukt eller kondensproblematikk på befaringen ved tilgjengelige steder. Det må likevel bemerkes at det mellom flere taksperrer så ut til å være lite/begrenset lufting siden pappskott er sammenpresset.
Trevinduer med isolerglass. Vinduer er fra byggetid. Et isolerglass i stuevindu fra 2015 samt vindu på vaskerom er skiftet i 2015.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.
Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok med tanke på alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.
Det er bygd nye terrasser og fonyet rundt boligen på tre av sidene. Terrasse med utgang fra stuedel er av eldre dato. Epoxybelegg på terrasse bakside og under deler av terrasse på fremside er av eldre dato (ukjent årstall).

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling med resultat under grenseverdi eller behov for tiltak.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.

Det foreligger tilsyn fra utført 2023 med følgende vurdering: "Det ble ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig."
Vurdering er i hovedsak basert på resultat fra tilsyn
Luke i vegg ble demontert i påforet vegg bodrom uten å påvise unormale forhold.

Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad og toalettrom er vurdert som et sammenhengende våtrom siden det er gjennomgående belegg uten dørterskel mellom rommene.
Badet ble delvis oppgradert i 2018. Våtromsplater montert av faglært som vennetjeneste. Belegg er fra byggetid og kun malt. Vvs-utsyr ble skiftet av rørlegger som kan dokumenters i følge eier.
Takplater er fra byggetid.
Plater i taket fra byggetid. Våtromsplater på vegger fra 2018.
Belegg på gulvet. Lokalt fall i slukområde. Ellers hovedsakelig flat utførelse.
Våtromsplater på vegger fra 2018 og belegg på gulvet fra byggetid fungerer som membran/tettesjikt i rommet.
Baderom inneholder toalett, to innredninger med vask og dusjkabinett.
Avtrekksventiler. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Baderom ble modernisert/oppgradert i 2018.
Eier opplyste at belegg på gulvet er utført av Malco og kan dokumenteres. Diverse rørarbeid ble utført av firma og kan dokumenteres. Våtromsplater på vegger ble montert av faglært som vennetjeneste.
Panel i taket og våtromsplater på vegger.
Belegg på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Våtromsplater på vegger og belegg på gulvet fungerer som membran/tettesjikt i rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder innredning med vask, dusjkabinett og badekar.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Vaskerom
Vaskerom ble renovert/oppgradert i 2024. Vannlekkasje ble oppdaget og utbedring ble utført som forsikringssak.
Videre dokumentasjon må eventuelt fås via utførende eller forsikringen. Ved befaringen var det kun skaderapport fra lekkasje som ble fremvist.
Panel i taket. Malt strie på vegger.
Belegg på gulvet.
Malt strie på vegger. Belegg på gulvet.
Vask med kran på vegg. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Avtrekksventil og ventil i vegg. Flat terskel for tilluft.
Hullboring er ikke utført siden rommet ble oppgradert/renovert i 2024 som forsikringssak. Fuktmåling på overflater og ved enkelte mindre åpninger ved rørgjennomføringer ble utført uten at unormale forhold ble registrert.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innredning av elder dato basert på utseende. Fremstår som funksjonell. Varierende alder på hvitevarer.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med panel i taket, malte flater på vegger og belegg på gulvet.
Toalett og innredning med vask. Funksjon ok.
Avtrekksventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med varierende alder ut fra diverse oppgraderinger utført over tid. Det er likevel kun utført lokale utskiftinger. Det meste er kobberrør fra byggetid.
Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.
Avløpsrør er hovedsakelig fra byggetid. Trolig utført noe lokale utskiftinger/oppgraderinger over tid.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Flexit Sentralventilasjonssystem for bad 1. etg, bad kjeller, toalett kjeller og vaskerom. Funksjon ok ved befaringen. Videre kontroll/service må utføres av fagkyndig.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2022. Ingen tegn til svikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid foruten grunnmursplast på øvre del (ca 50 cm). Alder tilsier at det bør være montert grunnmursplast på del fra byggetid også. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.

Følgende informasjon er gitt av eier på det som er utført i 2019: "Vi gravde selv opp langs huset på baksiden og la på 50 cm med knotteplast over eksisterende knotteplast. Dette for å få plasten godt over terreng. Vi fylte så på med stein og grus. 2019"
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

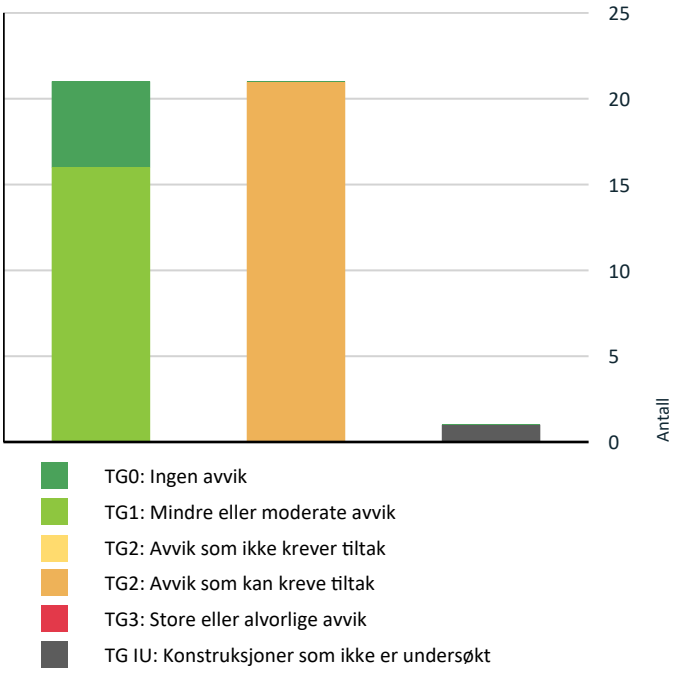
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Skillevegg mellom kjøkken og stue er flyttet på.

Det er ikke plantegninger på loftetasje. Ut fra dagens bruk og innredning vil det være søknadspliktig siden rommene benyttes og er innredet som rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	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
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Baderom 1 etg
2018	Renovering/modernisering	Baderom u etg
2024	Renovering	Vaskerom renovert grunnet vannskade. Arbeid utført som forsikringssak.
2020	Terrasser	Bygd nye terrasse på begge sider av boligen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er trolig fra byggetid. Taket er tekket med betongstein og underliggende papp. Takflater fremstår med normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd. Normal levetid på denne type tekking er ofte mellom 40-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.



Takflater



Takflater

TG 2 Nedløp og beslag

Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå/terrasse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det gjøres oppmerksom på alder og at det bør påregnes hyppig vedlikehold/oppsyn. Noe utskiftinger må kunne påregnes i nær tid. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm. Spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Tilstandsrapport



Synlig slitasje på beslag i overgang

TG 2 Veggkonstruksjon

Murvegger med pussede overflater. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje ut fra alder. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.
Alder må også hensyntas for valg av TG

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må forventes. Utskifting og/eller oppgradering dersom behov eller ønske om økt standard med tanke på isolering, overflater ol.



Inngangsside



Endevegg



Bakvegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner. Flere luker i knevegger inn til knekott som i hovedsak var lagret med diverse ting. Knekott er dermed noe begrenset kontrollert. Det ble registrert «pappskott» som er monterte mellom isolasjon og undertak på isolerte skråtak. Disse skal ha som hensikt å opprettholde luftespalte for tilstrekkelig lufting av konstruksjon og unngå kondensproblematikk. Det var ingen synlig tegn til fukt eller kondensproblematikk på befaringen ved tilgjengelige steder. Det må likevel bemerkes at det mellom flere taksperrer så ut til å være lite/begrenset lufting siden pappskott er sammenpresset.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses, men det er ikke registrert synlige forhold som tilsier kondensproblematikk. Det gjøres uansett oppmerksom på risiko eller mulighet for skjulte forhold på lukket del av konstruksjon. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.

Tilstandsrapport



Eksempel på pappskott og luftespalte mot undertak



Knekott

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Vinduer er fra byggetid. Et isolerglass i stuevindu fra 2015 samt vindu på vaskerom er skiftet i 2015.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.
Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.
Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.

TG 2 Takvinduer

To takvinduer av eldre dato basert på utseende. Ukjent alder, men kan være fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Beslag i bunn av vindu har slitasje og tegn til småhull/utetthet.
Takvinduer er utsatt bygningsdeler med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takvinduer anbefales å skiftes grunnet påpekte forhold og risiko for fuktproblematikk. Dersom utskifting avventes må beslag gås over og sjekkes/skiftes. Jevnlig oppsyn må uansett utføres på denne type bygningsdel.



Svakhet i beslag under vinu

TG 2 Dører

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok med tanke på alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering ettersom alder øker.
Garasjedør gliper mellom karm og dørblad

Dør mellom garasje og selve boligen skal være av type gasstett dør med pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.
Det vil være naturlig å måtte påregne noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.
Pakninger på dør mellom garasje og bolig bør monteres for å gjøre den gasstett.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd nye terrasser og fonyet rundt boligen på tre av sidene. Terrasse med utgang fra stuedel er av eldre dato. Epoxybelegg på terrasse bakside og under deler av terrasse på fremside er av eldre dato (ukjent årstall).

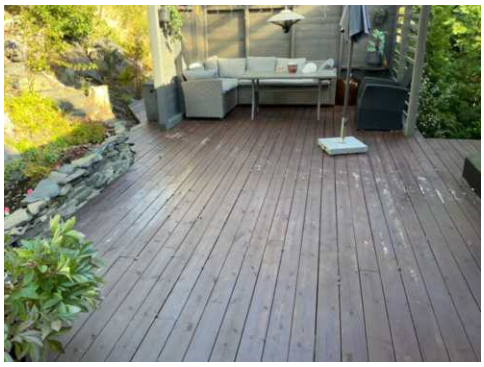
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av rekkverk har høyde under 0,8 meter.
TG 2 på deler av terrasse og epoxybelegg som er av eldre dato. På underside av sponplater (fremside) er det flere steder synlige fuktskjolder. Disse var tørre ved befaringen. Det er ikke kjent om svakheter/utettheter er "gamle" og utbedret eller om det kan oppstå fuktproblematikk ved nedbørsperioder.
På bakside er område med epoxybelegg over selve boligen og må vies ekstra oppsyn siden lekkasje her vil kunne gi følgeskader av større betydning.

Tilstandsrapport

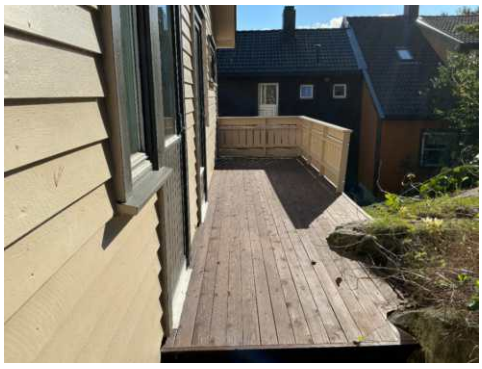
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Jevnlig oppsyn og eventuell oppgradering av epoxybelegg bør påregnes.





Del av terrasse under takutstikk med epoxybelegg



Denne terrassen er av eldre dato



Underliggende sponplater har flere steder synlige fuktskjolder som var tørre på befaringen. Tyder på eldre fuktskader eller svakheter i underliggende tekking

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

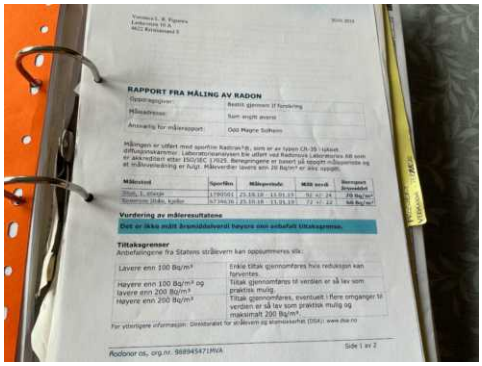
Knirk registrert i enkelte gulver.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling med resultat under grenseverdi eller behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.

Det foreligger tilsyn fra utført 2023 med følgende vurdering: "Det ble ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig." Vurdering er i hovedsak basert på resultat fra tilsyn



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Luke i vegg ble demontert i påforet vegg bodrom uten å påvise unormale forhold.

Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



Fuktmåling utført i bunnsvill uten unormale utslag registrert





Luke i vegg på bodrom ble demontert for stikkontroll

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad og toalettrom er vurdert som et sammenhengende våtrom siden det er gjennomgående belegg uten dørterskel mellom rommene. Badet ble delvis oppgradert i 2018. Våtromsplater montert av faglært som vennetjeneste. Belegg er fra byggetid og kun malt. Vvs-utsyr ble skiftet av rørlegger som kan dokumenters i følge eier. Takplater er fra byggetid.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Plater i taket fra byggetid. Våtromsplater på vegger fra 2018.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Belegg på gulvet. Lokalt fall i slukområde. Ellers hovedsakelig flat utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtromsplater på vegger fra 2018 og belegg på gulvet fra byggetid fungerer som membran/tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg. Kun fuget i overgang og ikke benyttet egnet mansjetter.
Belegg på gulvet har høy alder og ukjent tetthet/funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av dusjkabinett må opprettholdes inntil en eventuell renovering blir gjennomført. Dagens løsning med høy alder på belegg og svak samt ukjent tetthet på belegg og gjennomføringer gir økt fare for lekkasjer og følgeskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, to innredninger med vask og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventiler. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom ble modernisert/oppgradert i 2018.
Eier opplyste at belegg på gulvet er utført av Malco og kan dokumenteres. Diverse rørarbeid ble utført av firma og kan dokumenteres. Våtromsplater på vegger ble montert av faglært som vennetjeneste.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Panel i taket og våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Arbeider er utført som vennetjeneste av faglært uten videre dokumentasjon.
Luke i vegg mellom badekar tilsier at fuktpåkjenning i området må begrenses. Bruk av kabinett bør opprettholdes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Belegg på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtromsplater på vegger og belegg på gulvet fungerer som membran/tettesjikt i rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 på våtromsplater grunnet utførelse uten videre dokumentasjon som vennetjeneste.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt, men forhold opplyses.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder innredning med vask, dusjkabinett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

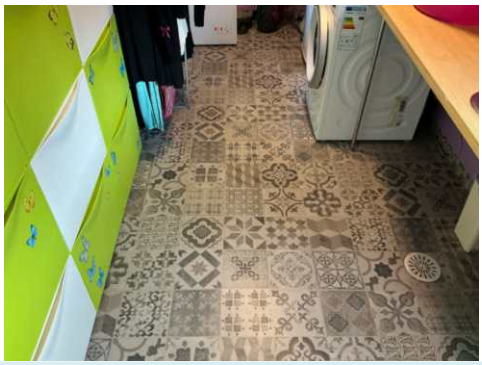
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ble renovert/oppgradert i 2024. Vannlekkasje ble oppdaget og utbedring ble utført som forsikringssak.
Videre dokumentasjon må eventuelt fås via utførende eller forsikringen.
Ved befaringen var det kun skaderapport fra lekkasje som ble fremvist.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Panel i taket. Malt strie på vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Vaskerom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.
Bedre tetting på utsatte/påpekte områder anbefales.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Malt strie på vegger. Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg samt manglende oppbrett på belegg ved dørforinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje/vannsøl i rommet. Tiltak må gjøres dersom man ønsker å lukke avviket.



Overflater på vegg og gjennomføringer har ikke tett utførelse/løsning



Belegg har ikke oppbrett ved dørforinger

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med kran på vegg. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil og ventil i vegg. Flat terskel for tilluft.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført siden rommet ble oppgradert/renovert i 2024 som forsikringssak. Fuktmåling på overflater og ved enkelte mindre åpninger ved rørgjennomføringer ble utført uten at unormale forhold ble registrert.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning av elder dato basert på utseende. Fremstår som funksjonell. Varierende alder på hvitevarer.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet høy alder

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skiftes ved behov/funksjonssvikt. Det gjøres oppmerksom på alder.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel i taket, malte flater på vegger og belegg på gulvet.
Toalett og innredning med vask. Funksjon ok.
Avtrekksventil i taket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg med varierende alder ut fra diverse oppgraderinger utført over tid. Det er likevel kun utført lokale utskiftinger. Det meste er kobberrør fra byggetid.
Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.

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

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

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er hovedsakelig fra byggetid. Trolig utført noe lokale utskiftinger/oppgraderinger over tid.

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

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

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Flexit Sentralventilasjonssystem for bad 1. etg, bad kjeller, toalett kjeller og vaskerom. Funksjon ok ved befaringen. Videre kontroll/service må utføres av fagkyndig.



Motor til avtrekksystem plassert i knekott

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2022. Ingen tegn til svikt.



Datostemplet 2022

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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.
   Varierende alder. Det ble utført oppgradering i 2018 og noe mindre arbeider senere.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger diverse dokumentasjon/samsvarserklæringer på diverse arbeider utført ved min tid som eier og tidligere eier/e. Ikke kjennskap til øvrige historikk på el-anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid foruten grunnmursplast på øvre del (ca 50 cm). Alder tilsier at det bør være montert grunnmursplast på del fra byggetid også. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.

Følgende informasjon er gitt av eier på det som er utført i 2019: "Vi gravde selv opp langs huset på baksiden og la på 50 cm med knotteplast over eksisterende knotteplast. Dette for å få plasten godt over terreng. Vi fylte så på med stein og grus. 2019"

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.


Synlig grunnmursplast over terreng


Synlig grunnmursplast over terreng. Taknedløp ledes til overvannsrør

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 2 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varierende platåer og fallforhold på terreng rundt boligen. Stedvis vil det være sannsynlig at vann kan ha noe svak avrenning og ledes langs husvegg. Dette vil være vanskelig å unngå med type terreng og plassering av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg. På øvre del ble det fylt på med grus/pukk på øvre del av terreng.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

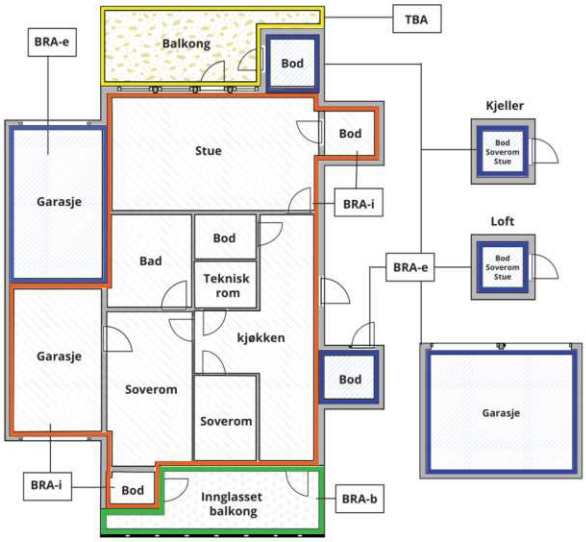
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	34			34	
1 Etasje	108			108	86
Underetasje	110			110	
SUM	**252**				**86**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, loftstue, soverom 2		
1 Etasje	Vindfang, bad, soverom, stue, gang, kjøkken, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Gang/bod, bod, garasje, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, vaskerom		

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord og epoxybelegg inntil boligen er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal og er kun grovmålt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Skillevegg mellom kjøkken og stue er flyttet på.

Det er ikke plantegninger på loftetasje. Ut fra dagens bruk og innredning vil det være søknadspliktig siden rommene benyttes og er innredet som rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vaskerom renovert 2024 (forsikringssak). Terrasser bygd ca 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Veronica Lima R Figueira	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	94		0	787.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lerkeveien 10A

Hjemmelshaver
Pedersen Joakim Melby, Figueira Veronica Lima Ramos

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	22.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NQ3396

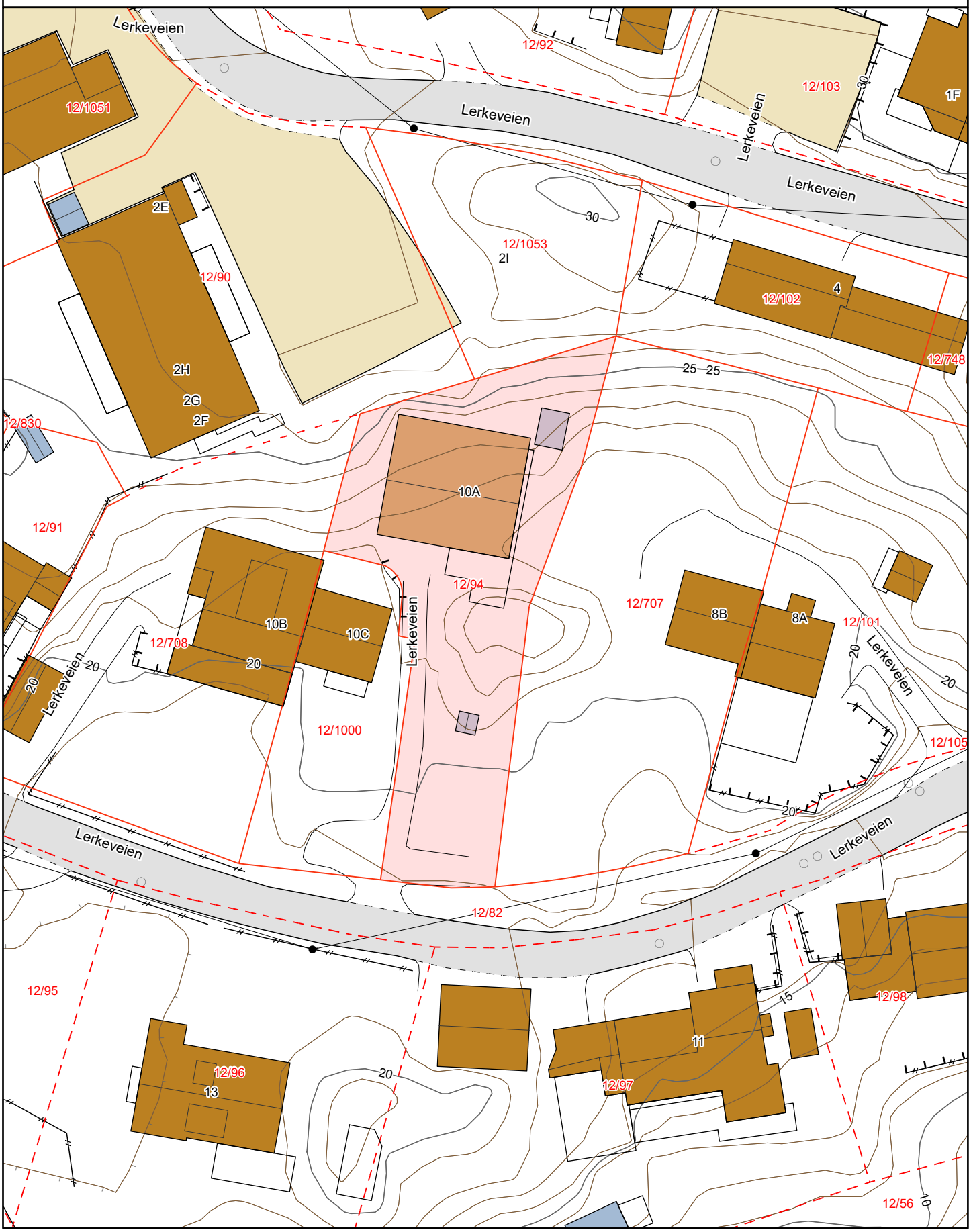
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oversiktskart

Adresse: **Lerkeveien 10A, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/12/94/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 787 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.09.2025



Matrikkelkart

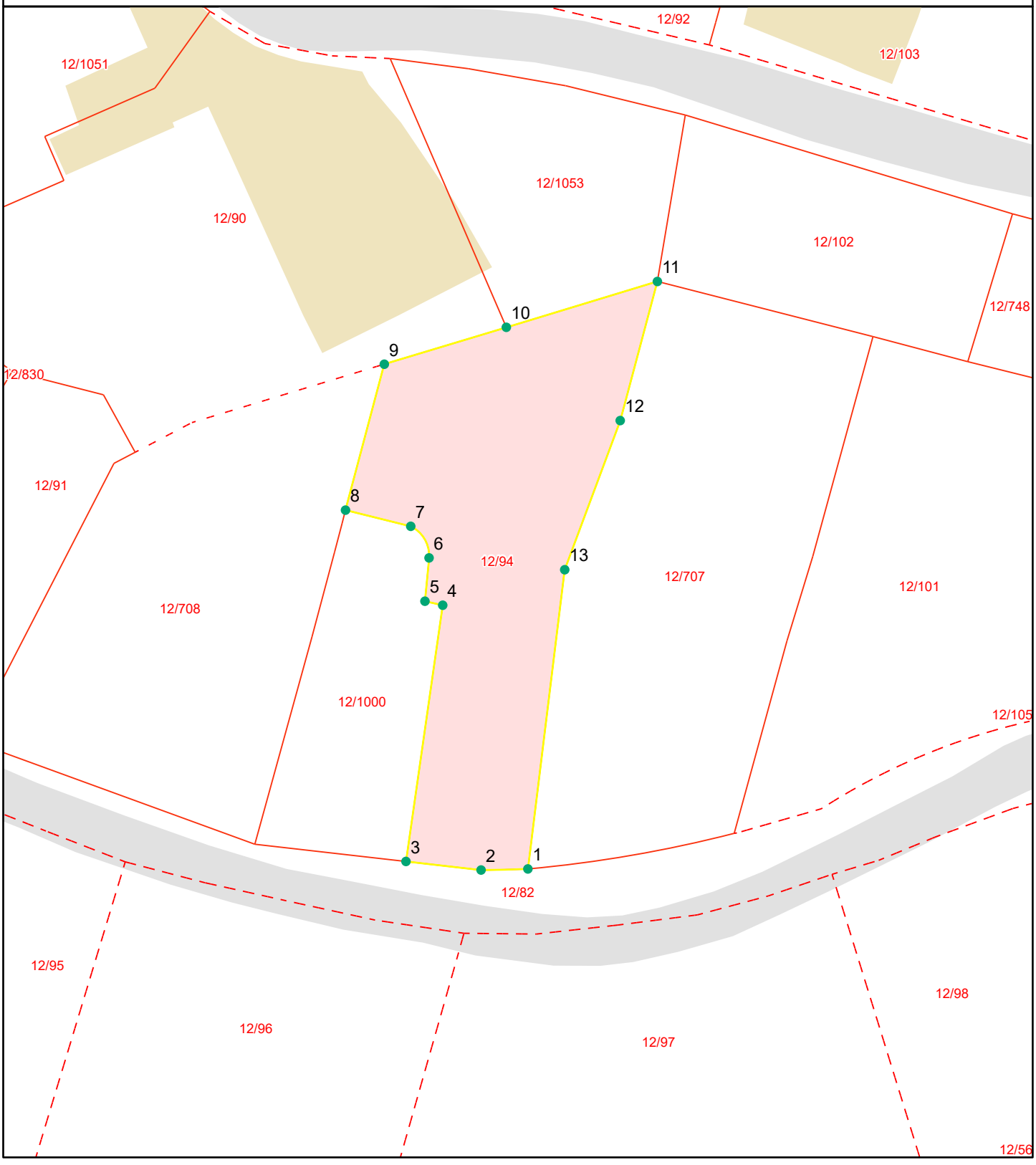
Adresse: **Lerkeveien 10A, 4622 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/12/94/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 787 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 787 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6442178.89	438295.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	4.33	0
2	6442178.79	438291.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.99	0
3	6442179.58	438284.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	23.89	0
4	6442203.18	438287.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.68	0
5	6442203.55	438286.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	4.02	0
6	6442207.54	438286.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	3.58	3.006
7	6442210.45	438284.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.21	0
8	6442211.94	438278.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	13.94	0
9	6442225.38	438282.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.79	0
10	6442228.78	438293.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.59	0
11	6442233	438307.56	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.29	0
12	6442220.19	438304.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.69	0
13	6442206.45	438299.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	27.83	0

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerkeveien	10 A	12	94	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
bybygg	enebolig		dato sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svenn Anton Halvorsen og Astrid Espeland Halvorsen	Lerkeveien 10 A, 4622 Kr.sand S.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Svein Thomassen	Svartefjell 41, 4649 Flekkerøy	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: under + 1. etasje

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innredning av loftsetasjen.
Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen

Kristiansand S., den 28. des. 1989

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ brannvesenet

☐

☐

bygningssjef

Alf Martin Olsen

avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Astrid E. Espeland Halvorsen og Svenn Anton Halvorsen
Lekkeveien 10 A
4622 KRISTIANSAND S.

1481/88 9.1.89
AHO/rh

LERKEVEIEN 10 A - ENEBOLIG MED GARASJE

Bygningssjefen dispenserer fra bygningslovens § 70 og godkjenner Deres byggemelding av 7. desember 1988 på følgende vilkår:

Ingeniørvesenets påtegning av 13. desember 1988 vedlegges.

Byggherren foretar avmerking av bygningens høyde og plassering i mærken. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll når avmerking er foretatt, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:3.

Avstand til nåværende bygg må min. være 8.0 m. Vinduer må ikke komme nærmere nabogrense enn 4.0 m og gesims og tak mot nord må utføres i B 30 konstruksjon.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Det må betales tilkoplingsavgifter etter gjeldende satser.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres forsvarlig i topp og bunn.
Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må varmeisoleres etter byggeforskriftenes kap.53.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring. Jfr. byggeforskr.kap.43:23.

I boliger skal alle brannceller ha røykvarsler, jfr.byggeforskriftene kap. 31:4.

I garasjen må trevirke kles med tennvernende plater og dør til bod B15.

Ventilasjonen i garasje inntil 50 m^2 utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 20 cm^2 pr. m^2 av golvflaten. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

Gebyr kr. 2.000.- bes innbetaltpå regning nr. 60042

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

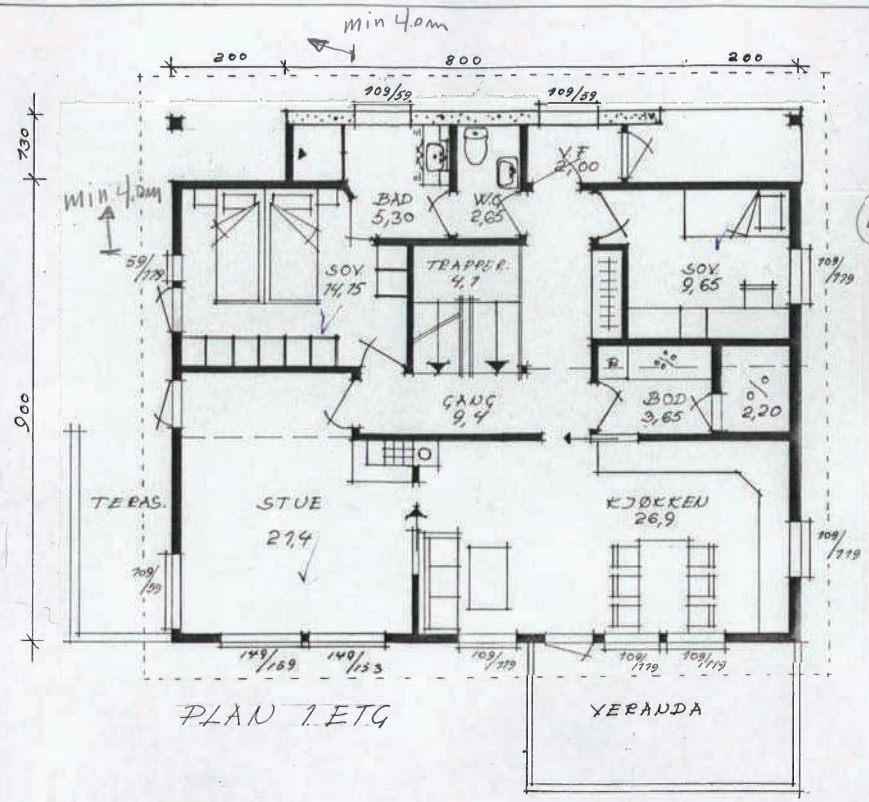
P. Dalen

P. Dalen

Alf-Martin Olsen

Vedlegg

Gjenpart. ingeniørvesenet v/Kvåle
Tegneloftet, Skippergt. 21, 4611 Kr.sand, ~~m/regning~~

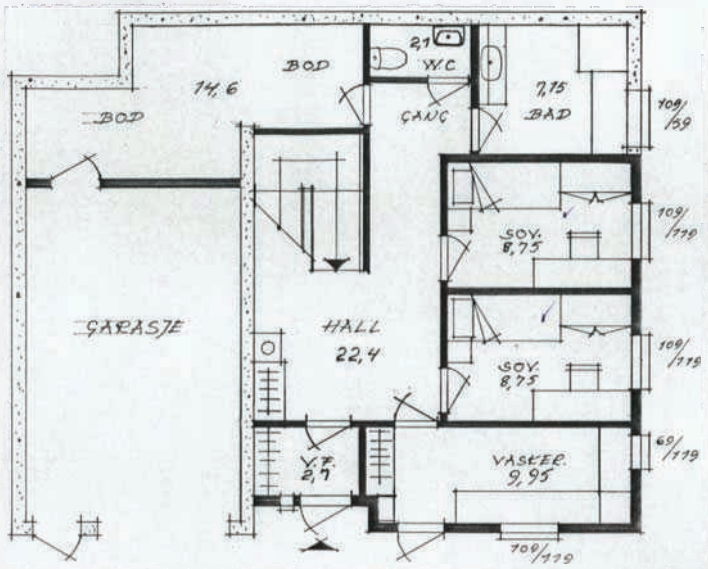


PLAN 1. ETG

$(11.6 \times 8.6) + (6.3 \times 1.2)$

$99.76 + 7.56 = 107 m^2$

Loft: $11.5 \times 3.0 = 35 m^2$

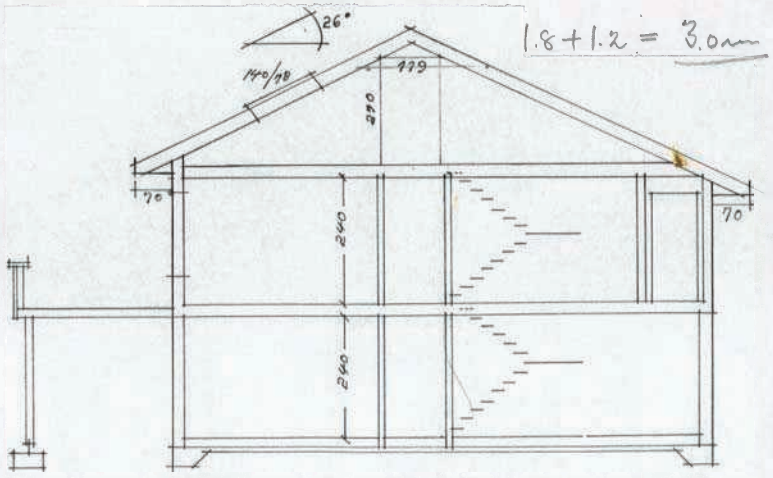


PLAN KJELLER ETG.

$(11.4 \times 8.3) + (9.3 \times 1.10) - (3 \times 0.5)$

$94.62 + 10.23 - 1.5$

$103 m^2$



SNITT

$1.8 + 1.2 = 3.0$ m

AREAL:

1. ETG.	109,3
KJELLER (0,5)	39,6
BA	148,9

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 0 8 DES. 1988
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

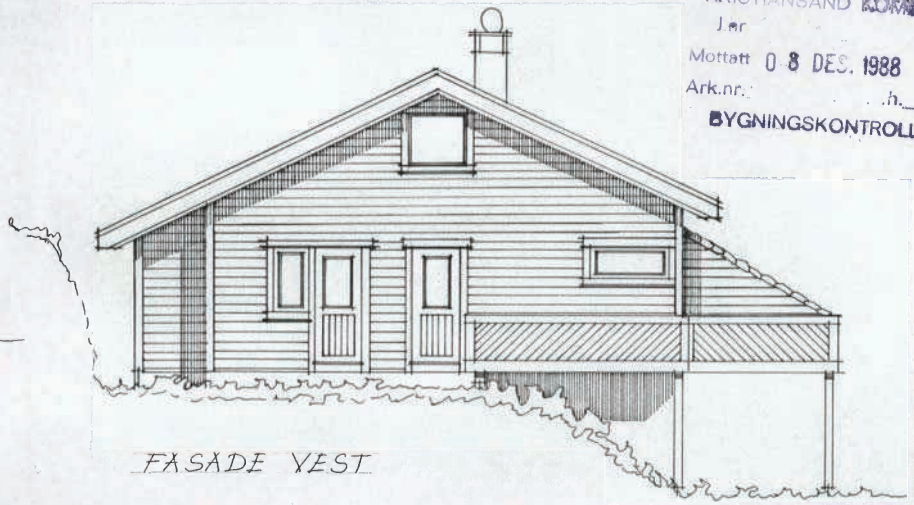
Byggherre: SYVERN ANTON HALVORSENS ASTRID ESPELAND HALVORSEN	
G nr. B nr.	Kommune: KRISTIANSAND S
Byggeplass: LERKEVN 10 A	
SNITT & PLAN AV 1. ETG OG KJ. ETG.	
Målestokk 1:100	Dato 2-12-88
Tegn. nr. 30/1	Tegn. av ODDRUN BORTELID HOEN

TEGNELOFTET
SKIPPERGT. 21 · TELF.: (042) 25768

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE ØST



FASADE VEST

KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr.
Mottatt 0 8 DES. 1988
Ark.nr. .h.
BYGNINGSKONTROLLEN

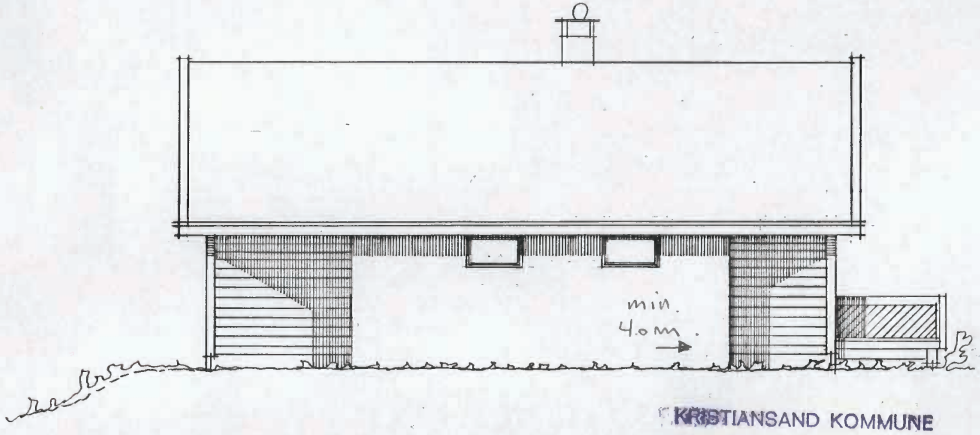
Byggherre: SVENN ANTON HALVORSEN & ASTRID ESPELAND HALVORSEN	
G nr. B nr.	Kommune: KRISTIANSAND S
Byggeplass: LERKEVN 70A	
FASADE ØST OG VEST	
Målestokk: 1:100	Dato: 2-12-88
Tegn. nr.: 30/3	Tegn. av: ODDRUN BORTELID HOEN

TEGNELOFTET
SKIPPERGT. 21 · TELF.: (042) 25768

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE SYD



FASADE NORD

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 0 8 DES. 1988
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggherre
SVENN ANTON HALVORSEN &
ASTRID ESPELAND HALVORSEN

G nr. B nr.

Kommune
KRISTIANSAND S

Byggeplass
LERKEVN 70 A

FASADE SYD OG NORD

Målestokk
1:100

Dato
2-12-88

Tegn. nr.
30/2

Tegn. av
ODDRUN BORTELID HOEN

TEGNELOFTET
SKIPPERGT. 21 · TELF.: (042) 25768

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristiansand kommune

Veronica Lima Ramos Figueira
Lerkeveien 10 A
4622 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03943-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.09.2021

Lerkeveien 10 A, Ferdigattest ifm veranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 94
Tiltakshaver: Veronica Lima Ramos Figueira

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av veranda og slik saken er beskrevet i tillatelse av 09.10.2020.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Dalibor Premivic
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kristiansand kommune

Veronica Lima Ramos Figueira
Lerkeveien 10 A
4622 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03943-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.10.2020

Lerkeveien 10A - Tillatelse til oppføring av veranda

Eiendom (gnr/bnr: 12 / 94
Tiltakshaver: Veronica Lima Ramos Figueira

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksenheten etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om oppføring av terrasser og bod godkjennes.
Søknaden omfatter bygging av flere terrasser rundt huset og oppføring av en frittstående bod i hagen.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan sørges for av tiltakshaver, jf. PBL § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Kort om søknaden:
Søknad om oppføring av terrasser og bod ble først mottatt i kommunen 23.05.2020, men på grunn av en del mangler ble ikke søknaden komplett før 24.08.2020.

Vi beklager at det har tatt litt tid å behandle saken, det skyldes stor arbeidsmengde.

Gjeldende planstatus:
Tiltaket hører inn under kommunedelplanen for Kristiansand kommune gjeldende for perioden 2011 – 2022.
Området er uregulert og tiltaket anses å ikke være underlagt plankrav.

Overvann:
Overvann:
For å unngå problemer med at overvann finner nye fluktveier som kan føre til skade på naboens eiendom og på vei, henstiller vi eierne til å benytte mest mulig permeable overflater på tomta. Det vil si et dekke som trekker til seg fuktighet og

ikke leder vann over på udrenerte flater. Permeable flater er overflater som opptar og bidrar til at vann og fuktighet håndteres på egen tomt slik som gress, grus og enkelte betongdekker. Asfalt er som regel ikke permeabel.

Gebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
(fyll inn sakstype)	5555	8 400
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		9 400

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Tegning Før Etter Fasade Nord
Tegning Før Etter Fasade Syd
Tegning Før Etter Fasade Øst
Tegning Før og etter fasade
Tegning snitt bod
Vedlegg Situasjonskart og tegninger

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadgang, hvem kan klage?
Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

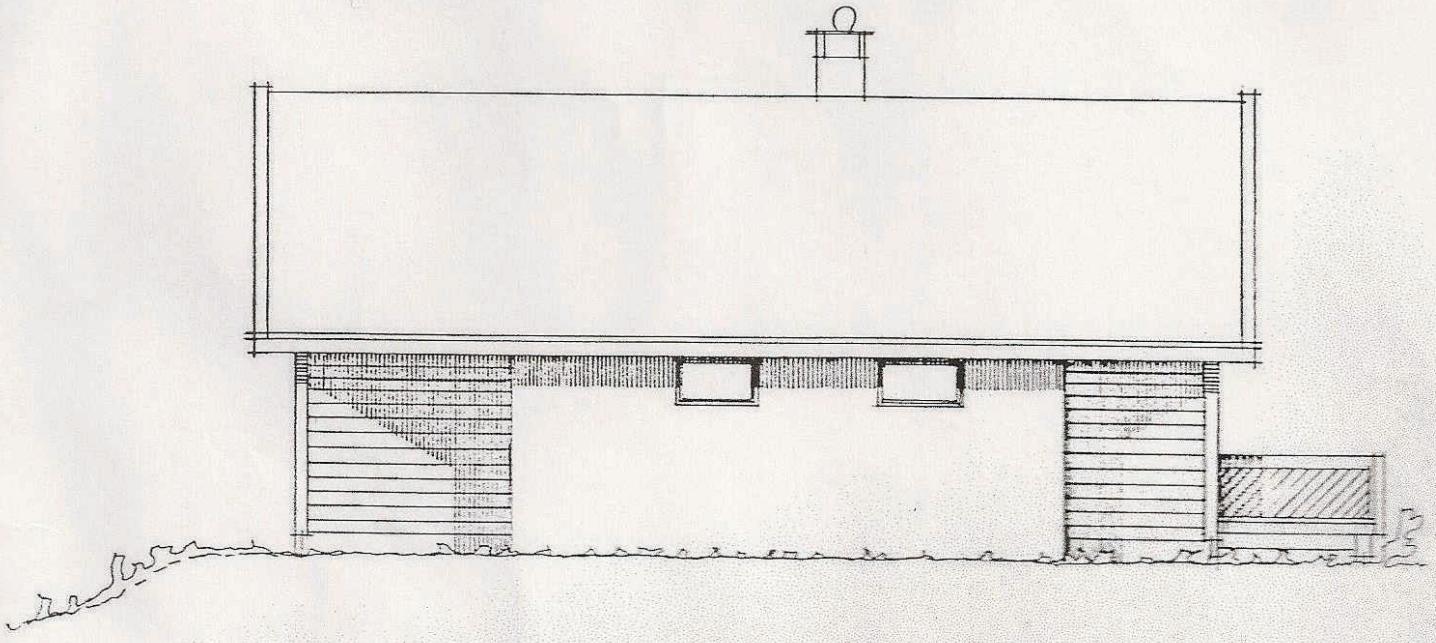
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-,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

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

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

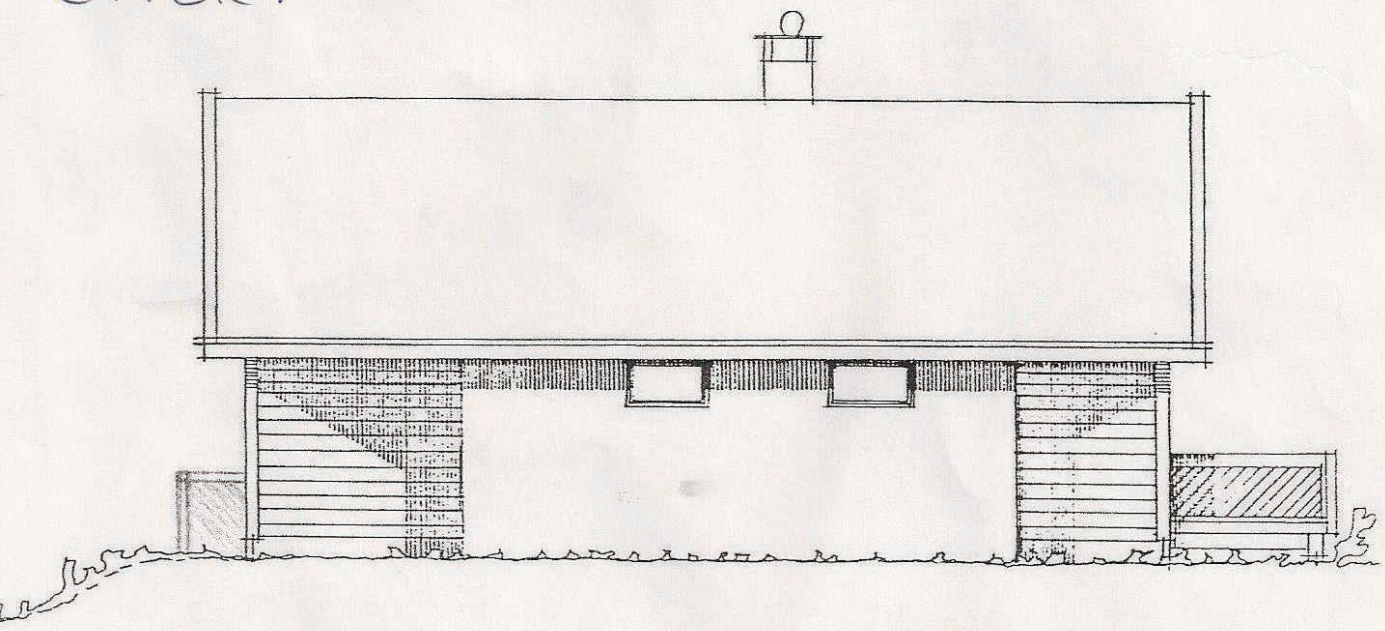
Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

FØR: Vedlegg 4



FASADE NORD

ETTER:



FASADE NORD

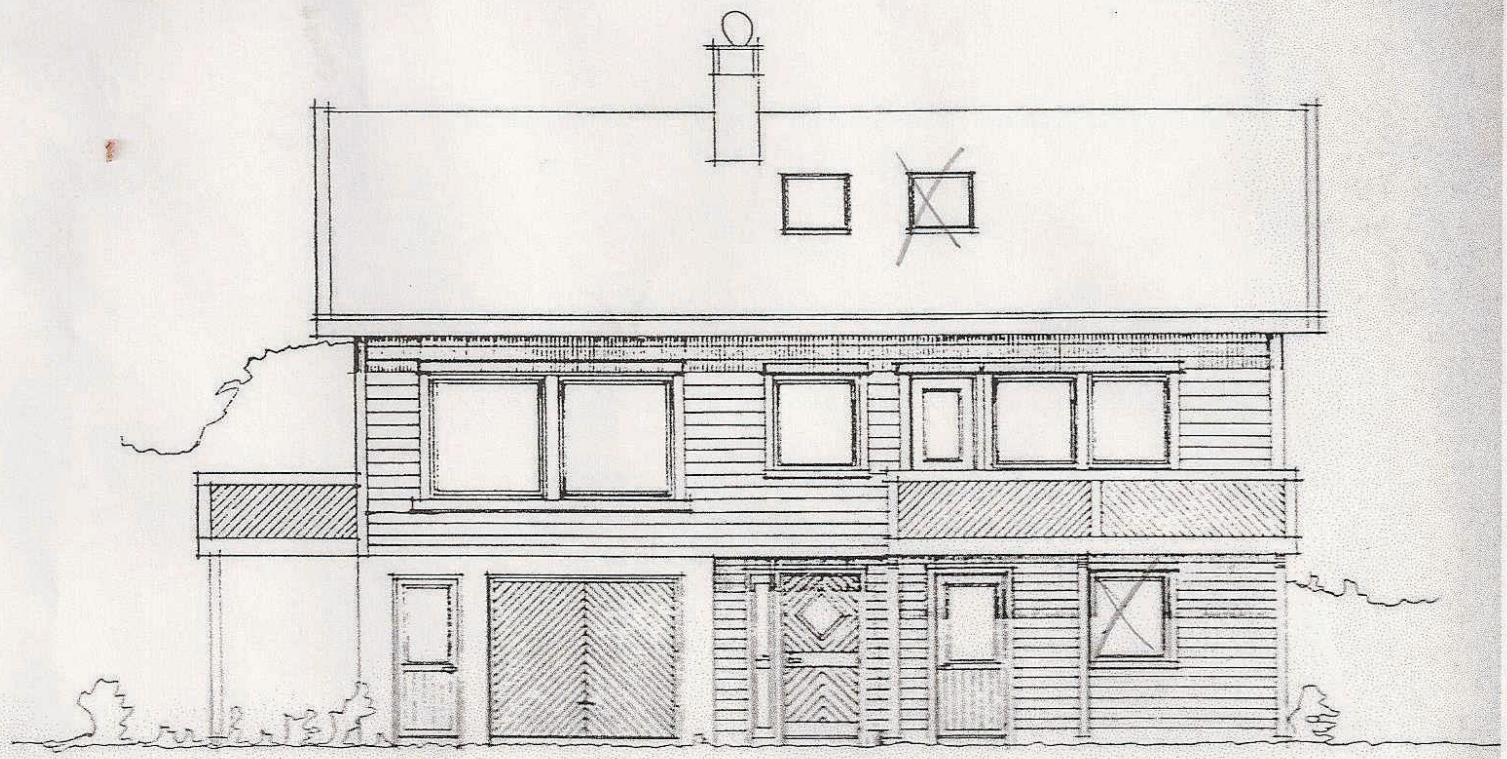
GNR 12 BNR 94
LERKEVEIEN 10A
4622 KRISTIANSAND

Byggherre

[redacted]

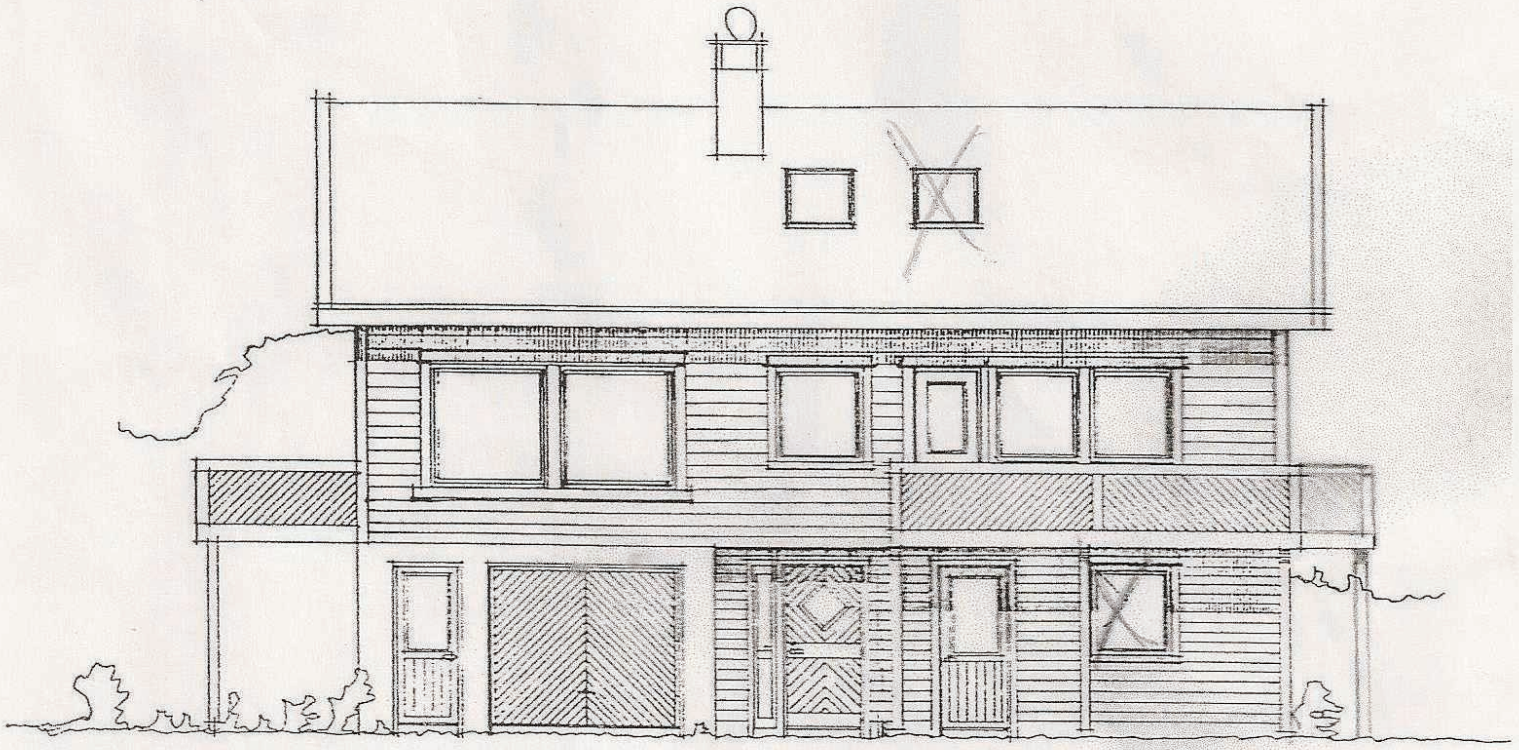
Vedlegg 2

FØR:



FASADE SYD

ETTER:

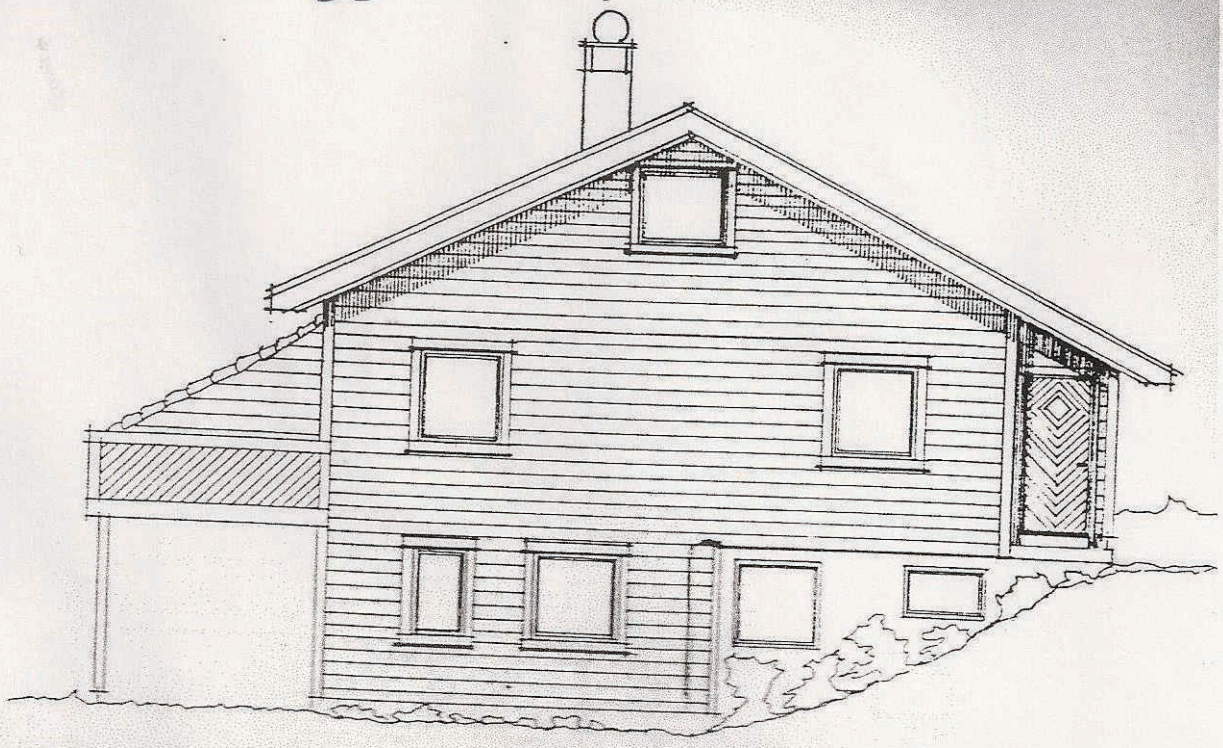


FASADE SYD

GNR 12 BNR 94
LERKEVEIEN 10A
KRISTIANSAND

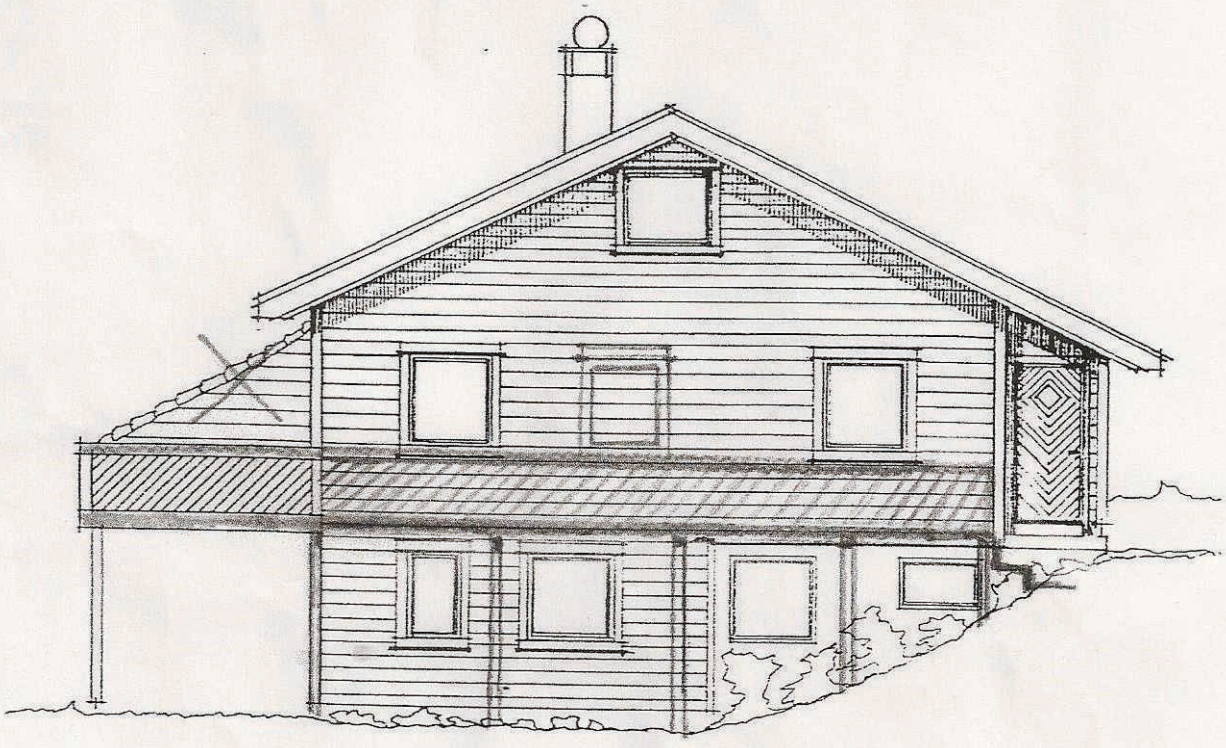
Vedlegg 3

FØR:



FASADE ØST

ETTER:

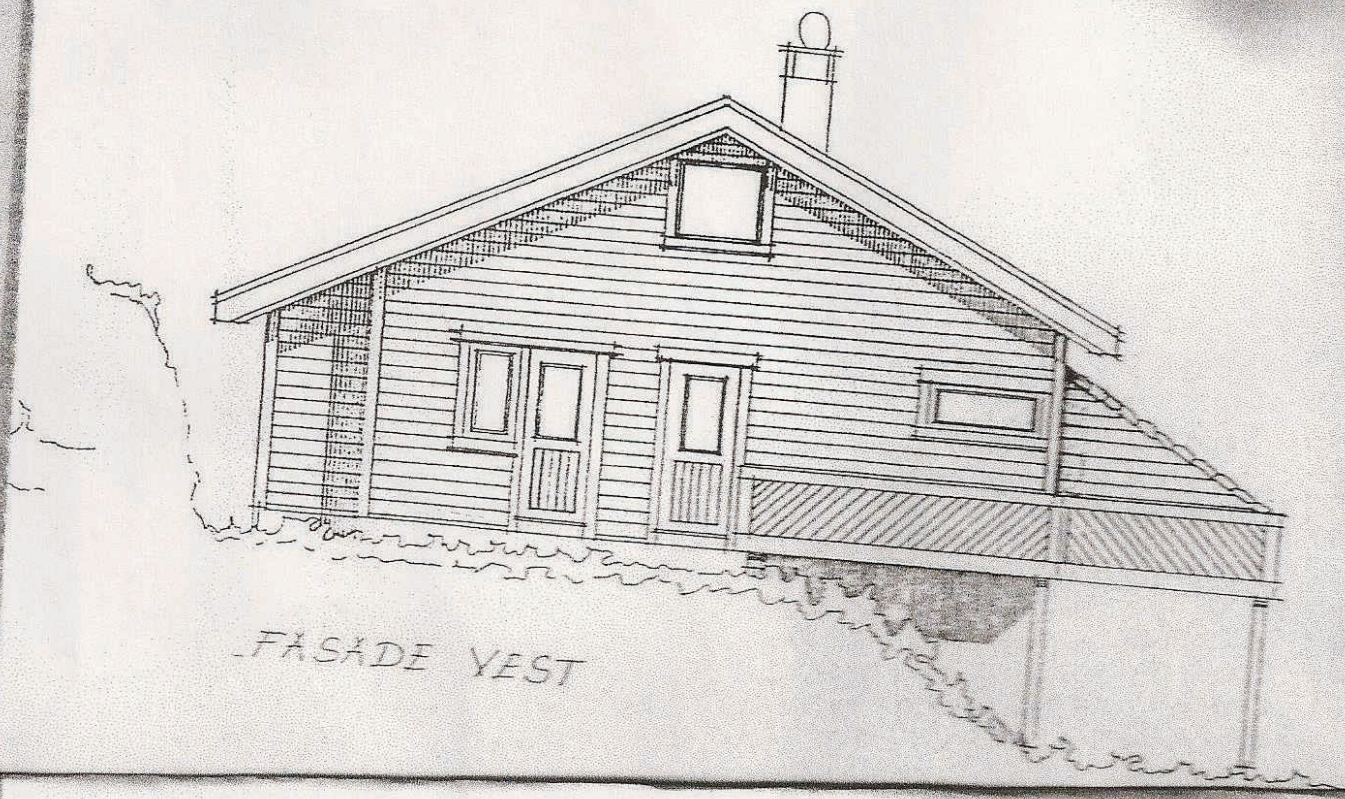


FASADE ØST

GNR 12 BNR 94
LERKEVEIEN 10A
4622 KRISTIANSAND

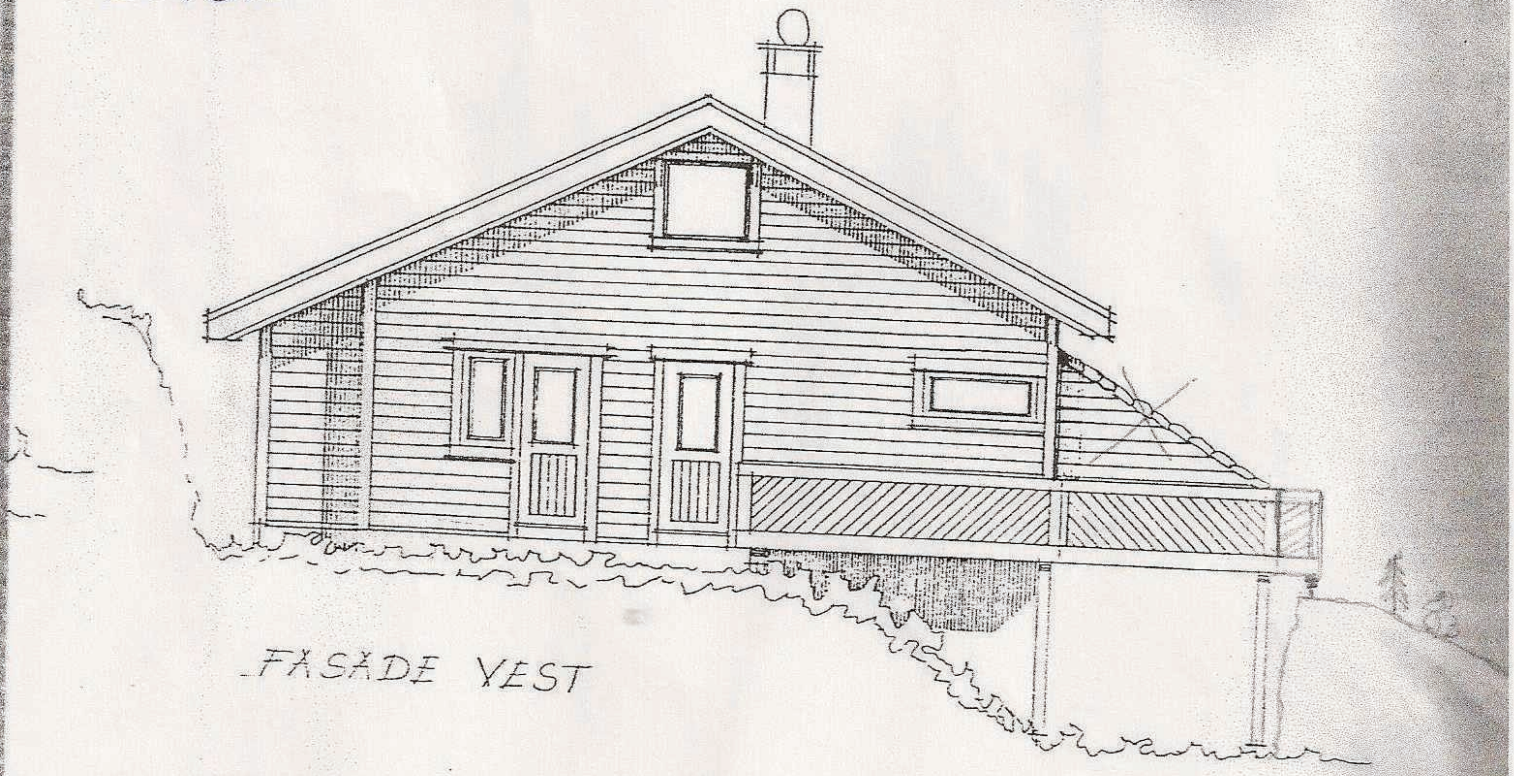
Vedlegg 5

FØR:



FASADE VEST

ETTER:

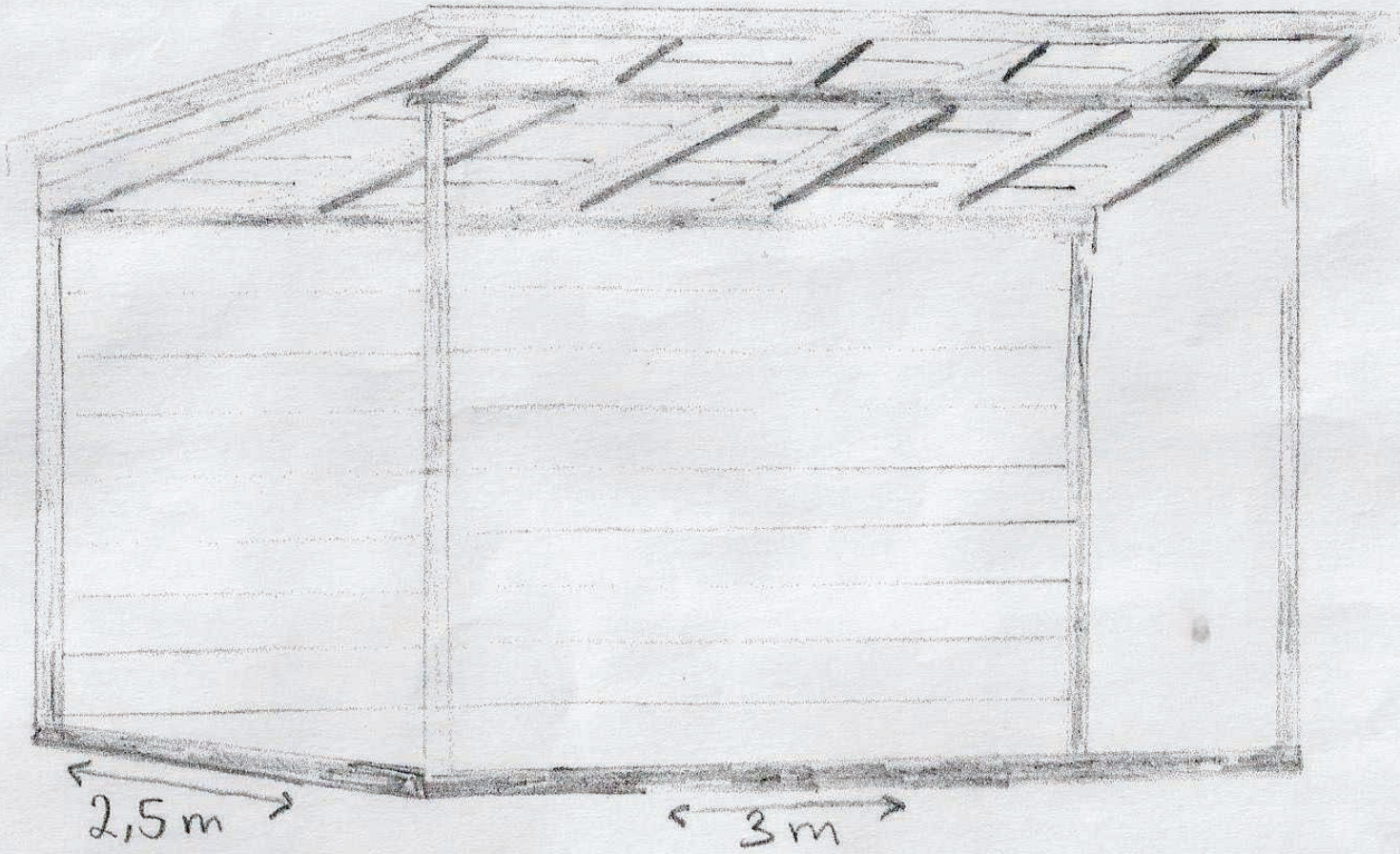


FASADE VEST

GNR 12 BNR 94
Lerkeveien 10A
4622 KRISTIANSAND

Vedlegg 6

FRITTSTÅENDE HAGEBU



LERKEVEIEN

GNR 12 BNR 94

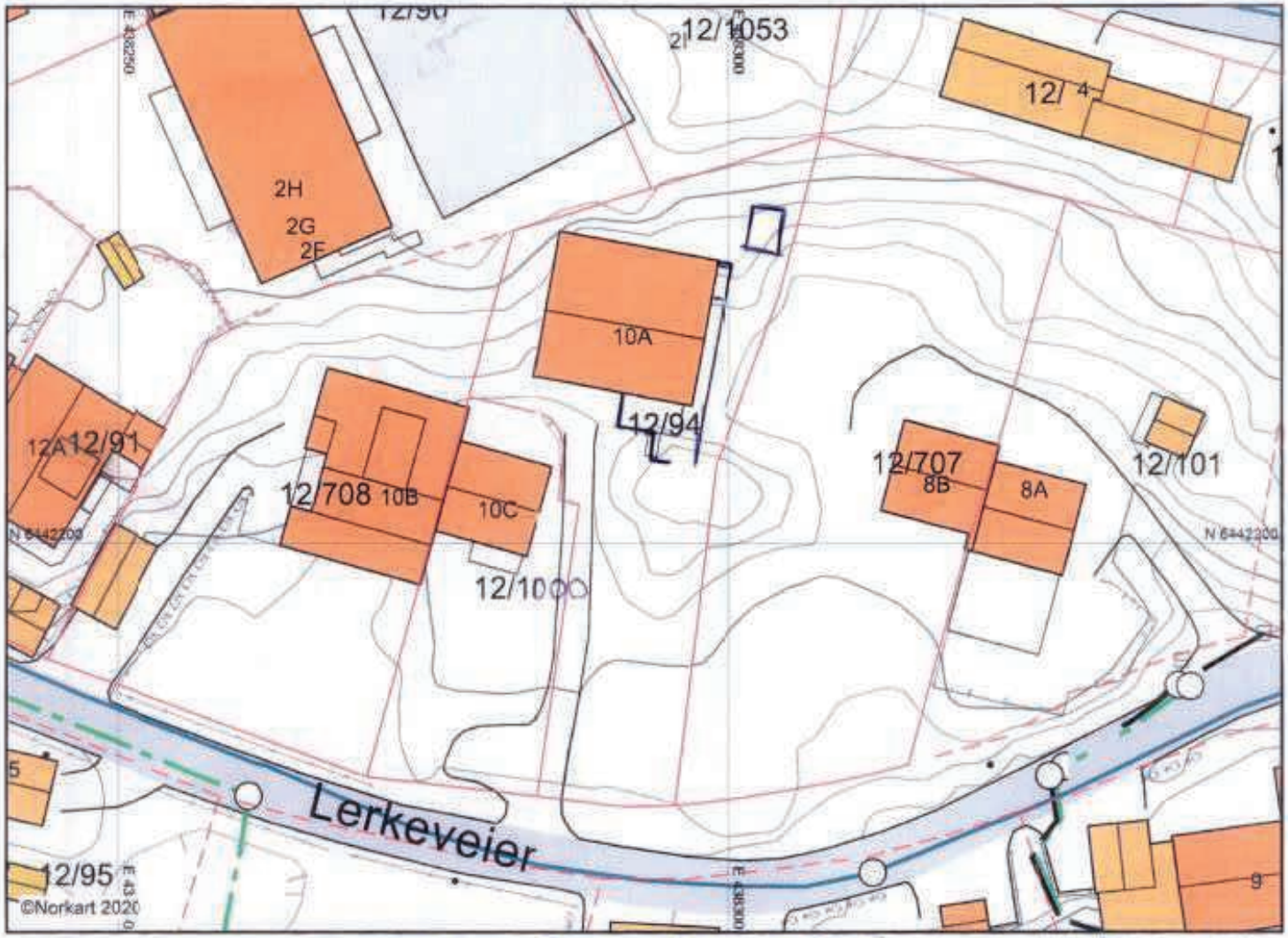
Situasjonskart

Kristiansand

Eiendom:
12/94

Dato:
21.06.2020

Målestokk:
1:500



UTM-32

Byggherre: Veronica Figueira og Joakim M. Pedersen
GNR BNR 12/94
Lerkeveien 10A
4622 KRISTIANSAND

DATO: 28/6-20

ETTER :

vedlegg 22



FASADE VEST
Mål på nybygg

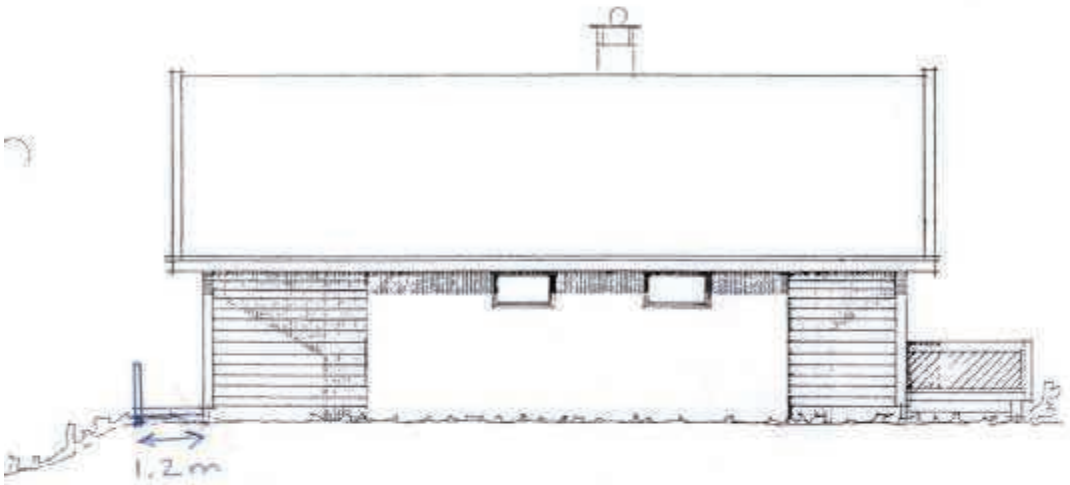
REVIDERT DATO: 18/6 -20

Byggherre: VERONICA FIGUEIRA JOAKIM M. PEDERSEN	
G nr. B nr: 12/194	Kommune: KRISTIANSAND S
Byggested: LERKEVEI 20A	
FASADE ØST OG VEST	
Målestokk: 1:100	Dato: 2-12-88
Tegn. nr: 30/3	Tegn. av: ODDBJØRN BØRTELID HOL

TEGNELOFTET

Vedlegg 25

ETTER:



FASADE NORD

Byggherre: VERONICA FIGUEIRA JOAKIM M. PEDERSEN	
G.nr. B.nr. 12/94	Kommune KRISTIANSAND S
Byggeplass LERKEVEI 70 A	
FASADE ~~SYD~~ NORD	
Målestokk 1:100	Dato 2-12-08
Tegn. nr. 30/2	Tegn. av ODDBJØRN BØRTELID HOEN

TEGNELOFTET
SKIPPERGT. 21 · TELF.: (042) 25768

REVIDERT DATO: 18/6-20

ETTER:

Vedlegg 19

TERRENGPROFIL



FASADE ØST

BYGGHERRE: VERONICA FIGUEIRA OG JOAKIM M. PEDERSEN

GNR BNR 12/94

LERKEVEIEN 10A

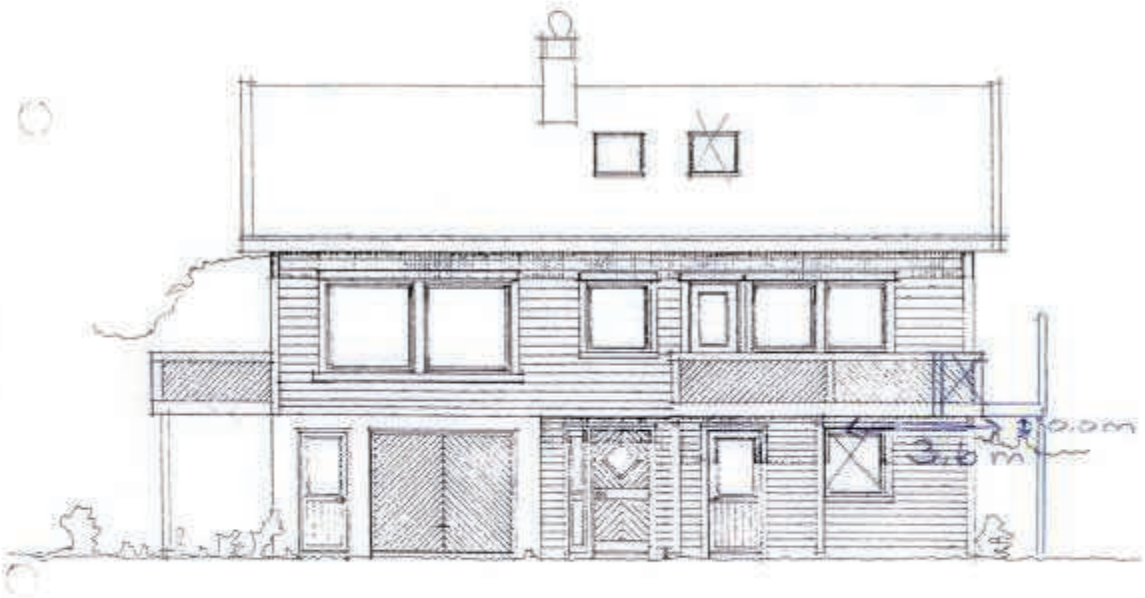
4622 KRISTIANSAND

FASADE ØST

REVIDERT DATO: 16-20

MÅLESTOKK 1:100

ETTER : Vedlegg 15



FASADE SYD
Mål på nybygg

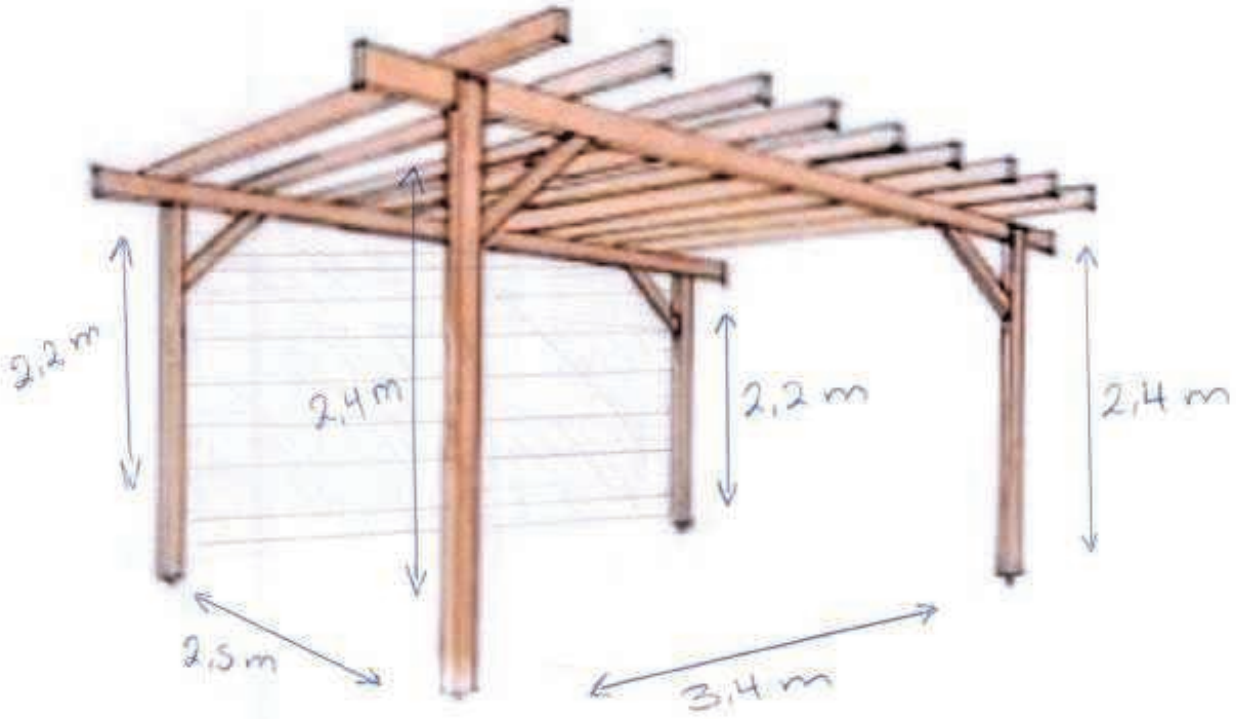
BYGGHERRE : Veronica Figueira og Joakim M. Pedersen
Gnr. B.nr: 12/94
Lerkeveien 10A
4622 KRISTIANSAND

DATO REVIDERT :
18/6-20

FASADE SYD
MÅLESTOKK: 1:100

Vedlegg 27

PERGOLA / (SNITT, VESTVENDT)
HAGEBU

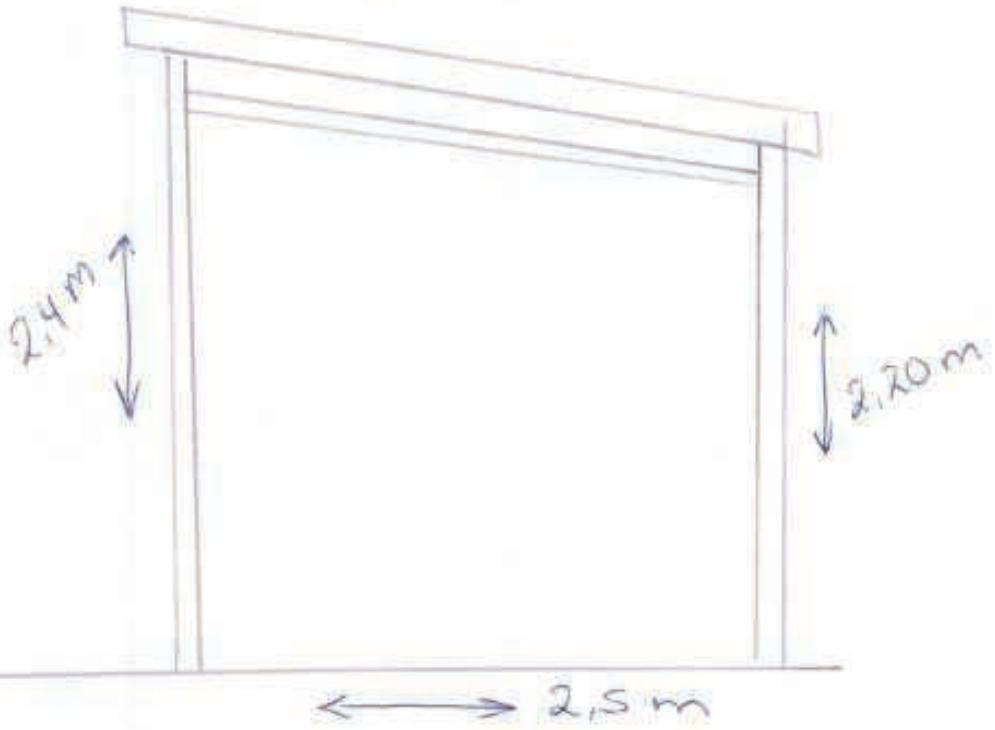


BYGGHERRE: Veronica Figueira og Joakim M. Pedersen
GNR. BNR. 12/94
Lerkeveien 10A
4622 KRISTIANSAND

vedlegg 28

PERGOLA / ~~HAGEBU~~

FASADE SYD

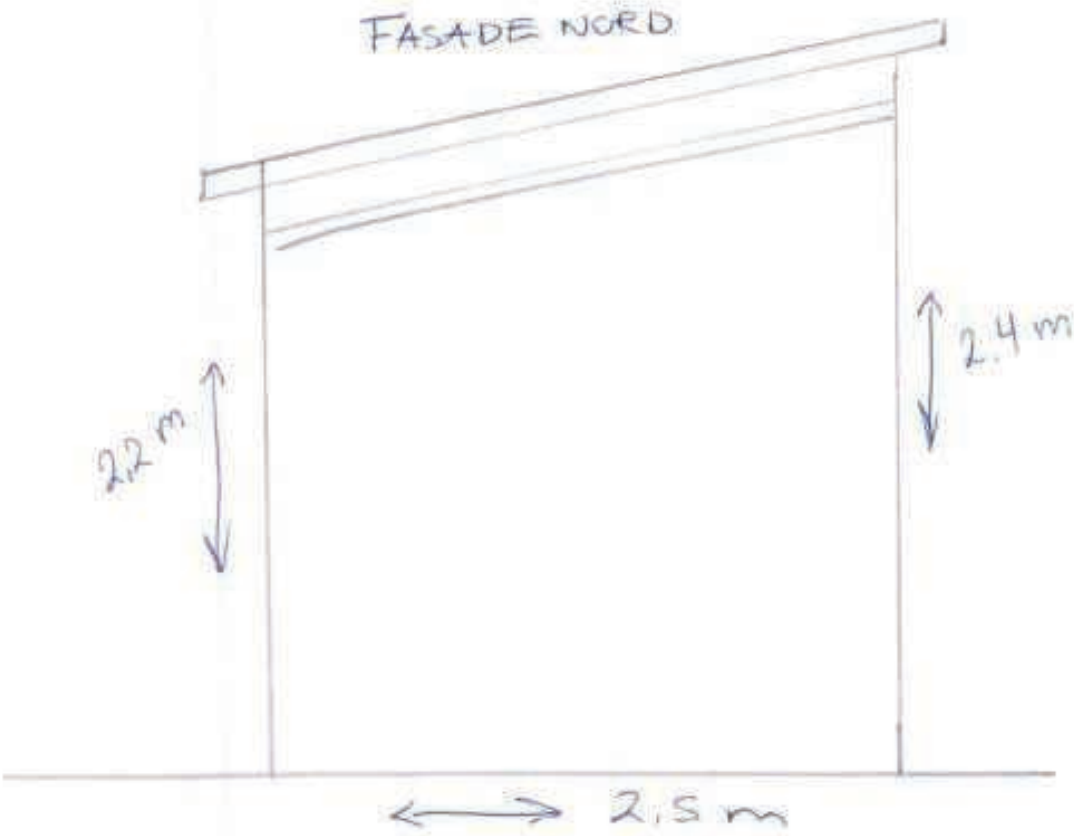


BYGGHERRE: VERONICA FIGUEIRA OG JOAKIM H. FEDERSEN
GNR BNR 12/94
LERKEVEIEN 10 A
4622 KRISTIANSAND

DATO 18/6 -20

vedlegg 29

PERGOLA / HAGEBU



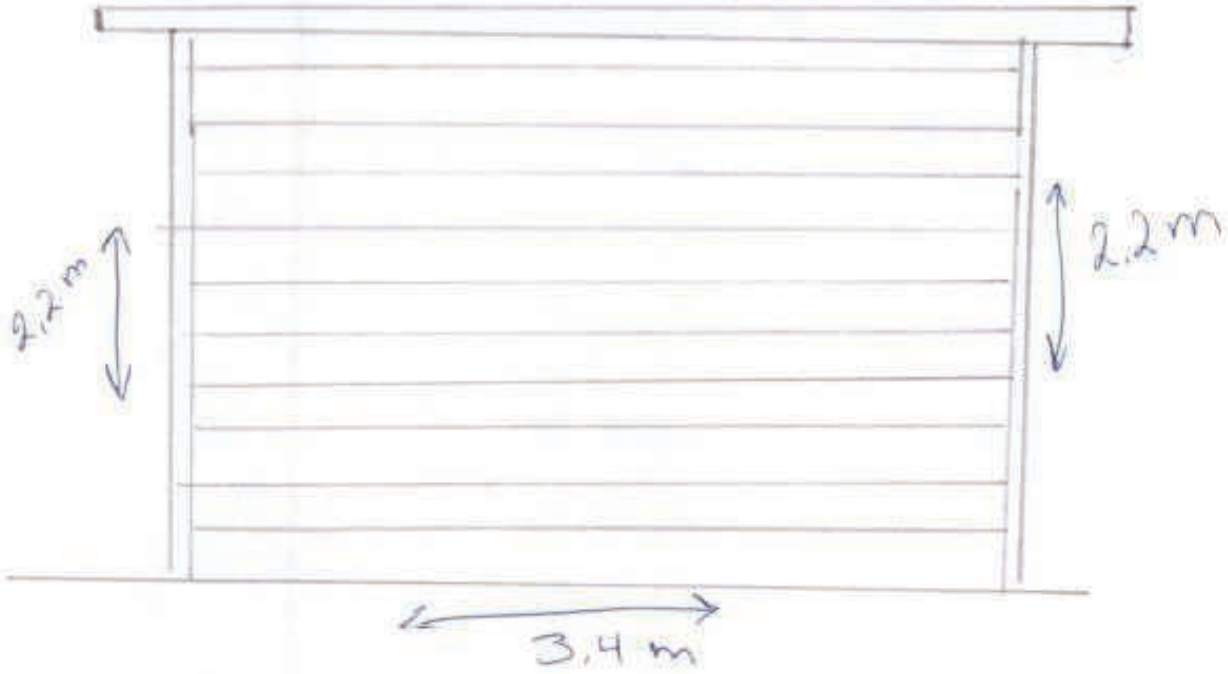
BYGGHECKE: VERONICA FIGUEIRA OG JOAKIM M. PEDERSEN
GNR BNR 12/94
LEKKEVEIEN 10A
4622 KRISTIANSAND

DATO 18/6-20

vedlegg 30

PERGOLA / HAGEBU

FASADE ØST



BYGGHERRE: VERONICA FIGUEIRA OG JAKIM M. PEDERSEN
GNR BNR 12/94
LERKEVEIEN 10 A
4622 KRISTIANSAND

DATO 18/6-20

Lerkeveien 10A

Nabolaget Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl....	6 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	18 min 1.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Vågsbygd Normallader	15 min
AMFI Vågsbygd	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Auglandslia Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 5 km
Kristiansand Kjevik	25 min

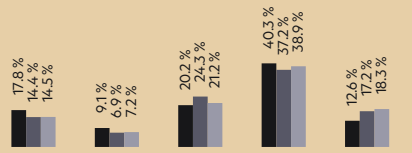
BARNEHAGER

Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	6 min 0.5 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Åsane	14 min
Rema 1000 Vågsbygd	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygda søndre/Kjos ha...	1 630	664
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Auglandslia balløkke	3 min
Vågsbygd Idrettsplass	3 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	6 min
Bear Cave Treningssenter	15 min

«Det er trivelig å bo her, stille og rolig og forholdsvis nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

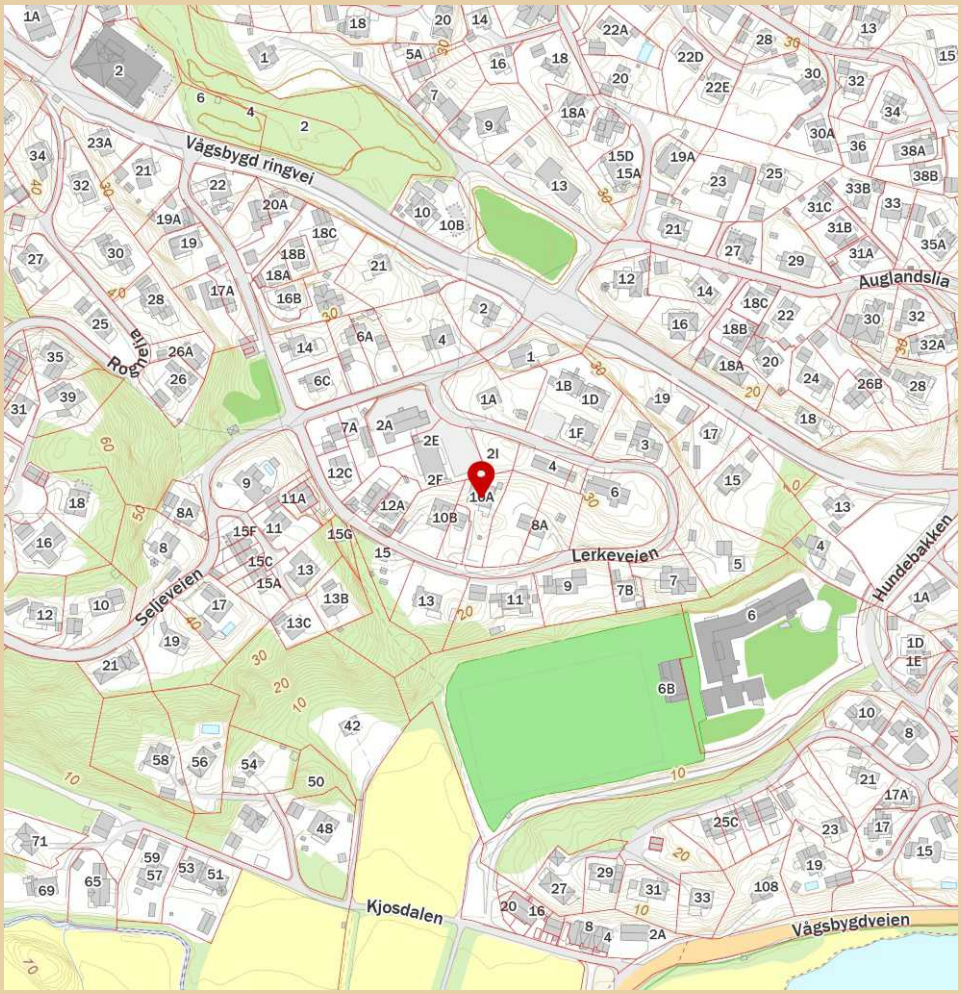
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Gateparkering
Lett 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.