

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lilleheia 38 , 4404 FLEKKEFJORD

 FLEKKEFJORD kommune

 gnr. 70, bnr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22645-1008

Referansenummer: KW1659

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



Bygg-Kontroll SørVest AS

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

# Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggtekniske konsulenttenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

## Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er betydelig oppgradert. Store deler av fasade og innvendige overflater er modernisert i senere tid. Generelt sett er tilstanden til boligen vurdert til å være i god stand, med noen avvik som er beskrevet nærmere i denne rapporten. Konstruksjoner er funnet i god stand. Det er noe bruksslitasje stedvis. Renovering av bygningsdeler som ikke enda er renoveret må påregnes.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rød dobbelkrummet takstein.  
Takstein er ny for ca. 15 år siden ifølge hjemmelshaver. Undertak er ifra byggeår, og består av undertakbord i tre. Nedløp og takrenner av hvit plast. Øvrige beslag av forskjellig utførelse.  
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledning er ny i 2022. Bordkledningen er funnet i god stand. Sperrekonstruksjon med hanebjelker. Vinduer har 2-lags glass, og er av malte karmen i tre. Nesten alle vinduene i boligen er skiftet ut, dette ble gjort for ca. 10 år siden ifølge hjemmelshaver. Vinduer som er skiftet ut, er funnet i god stand.

Det står igjen noen få vinduer ifra byggeår, disse må påregnes å skiftes ut i nær fremtid. Dører er generelt sett funnet i god stand. Dører er skiftet ut i senere tid. Balkongdør på sørsiden er slitt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater rundt om i boligen varierer. Det er utført større renoveringer av overflater i oppholdsrom, og overflater her er funnet i god stand. Normal bruksslitasje finnes, men det er ikke nevneverdige avvik utover dette. Overflater som står igjen fra byggeår bærer naturligvis preg av alderen.  
Trebjelkelag til etasjeskillere. Støpt gulv mot grunn. Mursteinspipe. Det er ikke ildsted i boligen, og pipa er ikke i bruk. Ingen fukt registrert ved hulltaking i yttervegg mot terreng. Kryp kjeller under påbygg. Malt trapp i tre, med tette trinn. De fleste innerdører er skiftet ut, og er av nyere type lettdører. Dører er generelt sett funnet i god stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk rom kjeller:  
Eldre type vaskerom i kjeller med sluk. Brukes idag som delvis bod/teknisk rom.

### Bad

Bad er totalrenoveret i 2021. Badet er funnet i god stand, og utførelse renovering er fagmessig utført. Flis på vegg i dysjnise, ellers malte plater. Malte plater i taket. Overflater er funnet i god stand. Nedsenket dysjnise med fall mot sluk. Oppkant membran rundt om på rommet. Sluk er funnet i god stand. Utstyr fremstår i god stand.

### Vaskerom 1.etasje:

Vaskerom har ikke sluk, eller godkjent membran. Rommet er ikke godkjent til bruk som våtrom. Det er ikke hulltatt, men målt direkte i åpen veggkonstruksjon.

### Bad

Bad på loftet er ifra byggeår. Badet har ikke sluk, og heller ikke membran på gulv. Rommet bør renoveres.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken montert i 2020. Moderne kjøkken med god standard. Standard ventilator i overskap. Avtrekk OK.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC rom med enkel standard i kjeller. Rommet er ifra byggeår.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er delvis oppgradert i senere tid, hvor de fleste kobberrør er skiftet ut med moderne rør-i-rør vannledninger. Det er ikke etablert fordelerskap, åpen fordeling. Noen kobberrør står fortsatt igjen. Avløp i plast. Mesteparten av avløpsrørene er skiftet ut ifm. renovering av bad. Ventilert i yttervegger og vinduer. 2 stk. varmpumper, innedel i kjeller og i 1.etasje. Nyere type varmtvannstank, 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer. Fornyet i senere tid. EL-billader i garasje med eget sikringsskap.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Ny drenering etablert på sørsiden av boligen i 2024. Drenering er ifra byggeår på øvrige sider av boligen. Støpt grunnmur og fundamenter. Skrånende tomt, med støttemur i bakkant og i forkant. Egen septiktank på tomta. Septiktank av ukjent type.

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

[Gå til side](#)

Se avvik beskrevet i rapporten.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

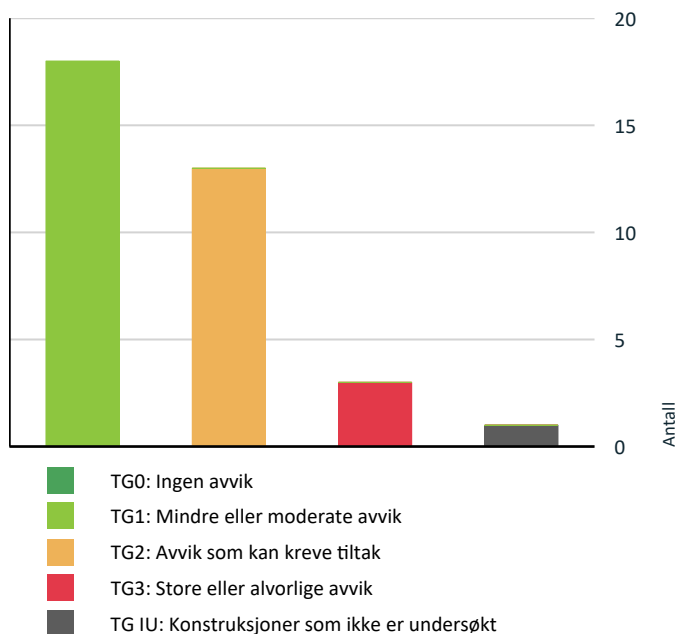
Dets som er tegnet inn som et arbeidsrom i 1.etg. brukes idag som vaskerom.

Vaskerommet er ikke et godkjent våtrom.

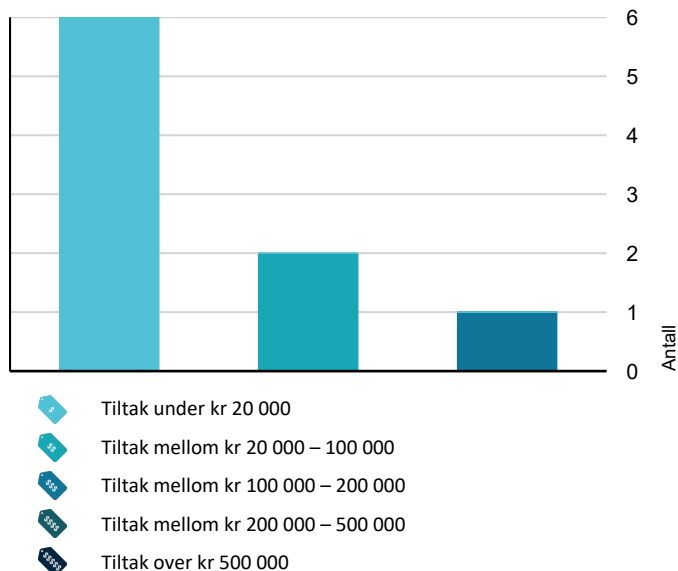
Opprinnelig matbod brukes idag som kjellerstue, det er gjort noe om på inndeling av rom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomt og deler av utvendige overflater var snødekt på befaringsdagen.  
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1961

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Store deler av boligens overflater har vært igjennom renovering de siste årene.

Noen overflater er fortsatt ifra byggeår.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

Boligen fremstår godt holdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Rød dobbelkrummet takstein.

Takstein er ny for ca. 15 år siden ifølge hjemmelshaver.

Undertak er ifra byggeår, og består av undertaksbord i tre.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er snødekt på befaringsdagen, og en fullverdig inspeksjon var ikke mulig å gjennomføre. Det som kunne registreres via stikkprøver fra enkelte områder var at takstein er i god stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaksbord er ifra byggeår, og har passert over halvparten av levetiden.

Det bør avsjekkes at det ikke er skader på taktekingen når snøen er borte ifra taket.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og takrenner av hvit plast.

Øvrige beslag av forskjellig utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp på baksiden av huset er ikke forskriftsmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp bør monteres på vegg og kobles til drenerør for bortledning av takvann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.

Utvendig overflate består av liggende kledning.

Kledning er ny i 2022 ifølge hjemmelshaver.

Bordkledningen er funnet i god stand.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med hanebjelker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert noe muggsopp og fuktskjolder rundt om på innsiden av tak-konstruksjonen.

Fuktskjolder stammer sannsynligvis fra lekkasjer tilbake i tid, før taktekingen ble skiftet.

Fuktmåling i konstruksjonen viste ingen avvik/tegn til lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Muggsopp bør vaskes bort, og ventilering bør utbedres.

Bedre luftsirkulasjon vil sørge for et tørrere klima og hindre oppblomstring av mugg og fukt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Hvite områder på sperr og undertak er mugg.

# Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt på innsiden av undertak, uten å registrere avvik.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer har 2-lags glass, og er av malte karmene i tre.  
Nesten alle vinduene i boligen er skiftet ut, dette ble gjort for ca. 10 år siden ifølge hjemmelshaver.  
Vinduer som er skiftet ut, er funnet i god stand.

Det står igjen noen få vinduer ifra byggeår, disse må påregnes å skiftes ut i nær fremtid.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra byggeår er preget av alderen, og har passert over halvparten av levetiden sin.

### Konsekvens/tiltak

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



Eldre vindu som står igjen.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dører er generelt sett funnet i god stand.  
Dører er skiftet ut i senere tid.

Balkongdør på sørsiden er slitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på sørsiden er slitt, og har avskallinger/fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av slitt balkongdør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Balkongdør sørsiden.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med terrassebord av tre på nordsiden av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svertesopp/grønske i bærebjelker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/vask må påregnes.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Overflater rundt om i boligen varierer.

Det er utført større renoveringer av overflater i oppholdsrom, og overflater her er funnet i god stand.  
Normal bruksslitasje finnes, men det er ikke nevneverdige avvik utover dette.

Overflater som står igjen fra byggeår bærer naturligvis preg av alderen.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag til etasjeskillere.  
Støpt gulv mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevnheter ift. dagens standard på enkelte gulvoverflater, noe som må påregnes mtp. boligens alder og byggeskikk.  
Noe knirk finnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke ansett som nødvendig.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Mursteinspipe.  
Vedovn i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rennermerker i kjelleren ut av sotluke, og påvist fukt på kjellergulvet ved pipa.  
Dette tyder på at pipehatt/gjennomføring pipe ikke er tett.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak lekkasje pipe må avklares, sannsynligvis må ny pipehatt monteres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Rennermerker ut av sotluke, og fukt på gulvet ved pipa.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Ingen fukt registrert ved hulltaking i yttervegg mot terreng.

## TG 1 Krypkjeller

### Beskrivelse

Krypkjeller under påbygg.  
Besiktiget ifra luke, adkomst videre inn i kjelleren var ikke tilgjengelig.



Krypkjeller

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt trapp i tre, med tette trinn.  
Trappa er ifra byggeår, men er overfladisk renovert.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

De fleste innerdører er skiftet ut, og er av nyere type lettdører.  
Dører er generelt sett funnet i god stand.

## VÅTROM

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Eldre type vaskerom i kjeller med sluk.  
Brukes idag som delvis bod/teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er åpent røropplegg som kan inspiseres for lekkasjer.  
Ikke funnet avvik.

## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad er totalrenovert i 2021.  
Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.  
Badet er funnet i god stand, og utførelse renovering er fagmessig utført.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegg i dysjnise, ellers malte plater.  
Malte plater i taket.  
Overflater er funnet i god stand.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvoverflater er funnet i god stand.  
Nedsenket dysjnise med fall mot sluk.  
Oppkant membran rundt om på rommet.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er funnet i god stand.  
Nytt sluk ifm. renoveringen av rommet.



Sluk.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyr fremstår i god stand.  
WC er utført med sealingbag ifølge hjemmelshaver.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ny elektrisk vifte ifm. renovering av rommet.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er åpent i vegg fra vaskerom, og fuktmålt i vegg derfra.  
Ingen avvik registrert.



Målt i åpning vegg mot bad.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom har ikke sluk, eller godkjent membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke hulltatt, men målt direkte i åpen veggkonstruksjon.  
Ikke registrert avvik.

LOFT > BAD

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad på loftet er ifra byggeår.  
Badet har ikke sluk, og heller ikke membran på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Baderom loft.

LOFT > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er søkt etter fukt med fuktmåler, ingen lekkasjer/fukt registrert.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Nytt kjøkken montert i 2020.  
Moderne kjøkken med god standard.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Standard ventilator i overskap.  
Avtrekk OK.

## SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

## ! TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

WC rom med enkel standard i kjeller.  
Rommet er ifra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Lekkasjesikring og avtrekk er ikke tilfredsstillende ift. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Etablere manglende lekkasjesikring og elektrisk avtrekk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannledninger er delvis oppgradert i senere tid, hvor de fleste kobberrør er skiftet ut med moderne rør-i-rør vannledninger. Det er ikke etablert fordelerskap, åpen fordeling. Noen kobberrør står fortsatt igjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobberrør som står igjen har passert over halvparten av levetiden sin.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut kobberrør som står igjen ifra byggeår.

## TC 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløp i plast.

Mesteparten av avløpsrørene er skiftet ut ifm. renovering av bad.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventiler i yttervegger og vinduer.

## TC 1 Varmesentral

### Beskrivelse

2 stk. varmpumper.

Innedel i kjeller og i 1.etasje.

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Nyere type varmtvannstank, 200 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Fornytt i senere tid.

EL-billader i garasje med eget sikringsskap.

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.  
**2020**
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**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Elektrisk anlegg er funnet i god stand.

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Ny drenering etablert på sørsiden av boligen i 2024.  
Drenering er ifra byggeår på øvrige sider av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De deler av dreneringen som ikke er skiftet ut, har passert over halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering bør holdes under oppsyn, utskiftning kan bli nødvendig i nær fremtid.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt grunnmur og fundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss er påvist på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss i mur.

## TG IU Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt, med støttemur i bakkant og i forkant.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Egen septiktank på tomta.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank av ukjent type.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongdør på sørsiden må sikres, da denne ikke har noen balkong på utsiden.

Fare for fall ved bruk av døra.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport



Balkongdør må sikres.



Rekkverk takterrasse og balkong er under 1 meter høye.



Håndløper trapp mangler

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

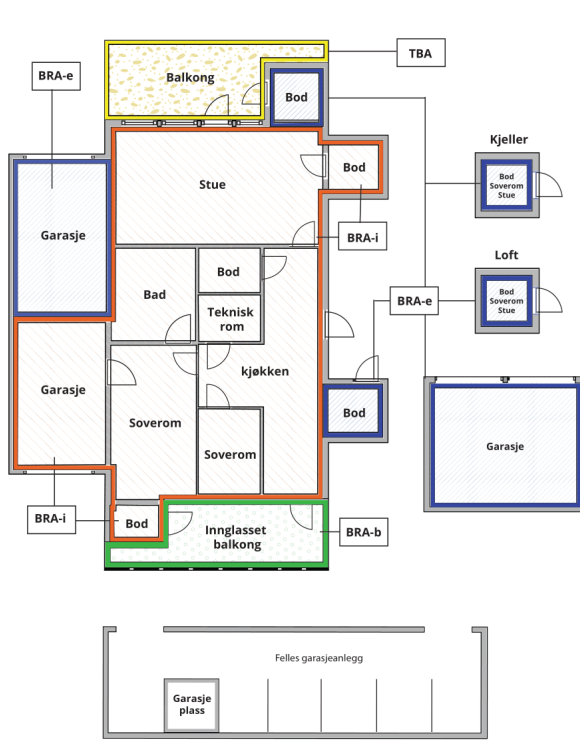
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	43			43			43
Etasje	78			78	13		78
Loft	30			30		14	44
<b>SUM</b>	<b>151</b>				<b>13</b>	<b>14</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, toalettrom, kjellerstue, annet rom med sluk		
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, tv-stue, vaskerom		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Dets som er tegnet inn som et arbeidsrom i 1.etg. brukes idag som vaskerom.

Vaskerommet er ikke et godkjent våtrom.

Opprinnelig matbod brukes idag som kjellerstue, det er gjort noe om på inndeling av rom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Renovering av fasade, etterisolering, og diverse tekniske oppgraderinger.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	70	118		0	599.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lilleheia 38

### Hjemmelshaver

Fedog Per Julian Westbye

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et byggefelt på Lilleheia i Flekkefjord.

### Adkomstvei

Via asfaltert kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Egen septiktank.

### Om tomten

Skrånende tomt, med støttemur i bakkant og i forkant.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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