

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Eikelyvegen 14 D, 5451 VALEN

 KVINNHHERAD kommune

 gnr. 185, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 16674-2332

Referansenummer: CI2838

Autorisert foretak: FONNATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Bård Olsen

Vår ref: Christian Ravnå



FonnaTakst AS

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.

FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen. Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet. Kompetansen i FonnaTakst AS innenfor takseringsbransjen har over 20 års erfaring. Våre oppdragsgivere er meglerforetak, banker, advokatfirma, privatkunder, Kommuner og Fylkeskommune. FonnaTakst AS leverer boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, byggelånskontroll og reklamasjonsrapporter. Vi er og sertifisert for verditaksering av landbrukseiendommer.



Rapportansvarlig

Raymond Bård Olsen
Uavhengig Takstingeniør
raymond.olsen@knett.no
920 17 717



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 byggregler

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Boligen oppført år 2018- oppført med normal standard ifølge byggeåret.

Noe tegn til hullbomlyd på fliser i rekke ytterst i front av støpt betongdekke.

Hoveddør med en lokale merker på dørblad .

Det er registrert ettpar døde skruketroll på soverom i bakkant. En av hovedårsakene til at skruketroll finnes i hus er fuktige steder. De kan imidlertid også klatre oppover husvegger og komme seg inn i boligen gjennom vinduer og ventiler.

Bad: Det er ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
Sluk noe dårlig tilpasset under slukrist.

Vaskerom: Hovedinntak for vann med noe tegn til redusert forsegling i gjennomføring på belegg.

Belegg ved tilkomstdør er kuttet uten oppkant ved terskelen v/overgang parkett i gang.

Det er ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Komfyrvakt ikke montert - ligger i overskap over ventilator.

For nærmere beskrivelse av konstruksjoner og overflater vises det til innholdet i denne rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Taknedløp i metallutførelse

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Jackson Thermomur 350(ref anbudstegninger)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og trykkfast isolasjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Store glassfelt i stue del.

Vindu med kvitmalte kammer .

Vindusfelt v/ tilkomstdører med 2-lags isolerglass.

Bygningen har malte hovedytterdører.

Utvendig betongplate med nedlagte fliser.

Takoverbygget utførelse med innfelte leddspotter.

Takoverbygg med malt puss på overflate.

Utvendig støpt plate ved hovedinnang- belagt med fliser

Det er høydeforskjell fra støpt plate til terreng- ingen sikring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Listefrie løsninger tak og vegg .

Listefrie løsninger rundt vindu.

Omramming rundt dører med kvite slette lister.

Etasjeskiller er av isolert betongdekke.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen

dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe i gangdel .

Merk:

Noe dårlig tilpasset side mot vegg/ende.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt- malte gipsplater

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 51mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

utslagsvask i rustfri utførelse .

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt-malte gipsplater

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat- nedfelt komme og vask med underlimt utførelse.

Det er kjøøl/frysenskap,oppvaskmaskin,platetopp,micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Hovedstoppekrane på vaskerom med kuleventil.

Vannmåler.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skinne med ledd spotter i kjøkken del.

Lampe på soverom, vaskerom,bad og gang . Gang og med lett spotter i

front av skyvedørsgarderobe.

Varmekabler i gang og på bad.

Det er montert røykvarsler- røykvarsler i gang piper.

Det er montert brannslukningsapparat- nytt 2025

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2017.

Støpt såleblokk som bærende konstruksjon for thermomur- ref
anbudstegninger

Det er planert rundt byggegrunn med løsmasser

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er forelagt anbudstegninger datert 09.08.2016

Plantegning i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
for bygget.

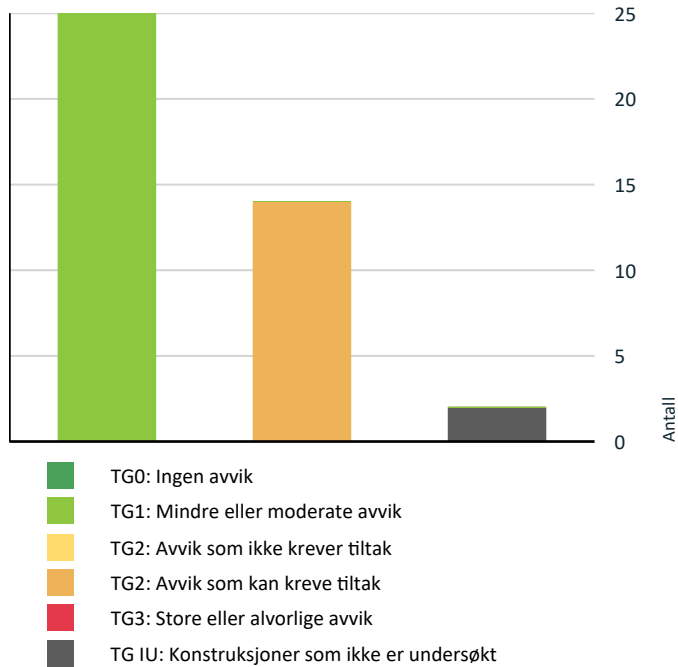
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt bygningstegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget er innredet til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Det må gjennomføres ytterligere kontroll av takteking grunnet manglende tilkomst ved befaring og ikke visuelle synlige takflater fra bakkenivå. Taktekking er en utsatt konstruksjonsoverflate og eventuelle avvik vil kunne medføre store konsekvenser og kostnader for tilstøtende underliggende konstruksjoner.

! TG I Nedløp og beslag

Taknedløp i metallutførelse

! TG I Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Jackson Thermomur 350(ref anbudstegninger)

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og trykkfast isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er beskrivelse av oppbygging ifølge anbudstegninger, ytterligere opplysninger/ dokumentasjon er ikke forelagt.

! TG I Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Store glassfelt i stue del.
Vindu med kvitmalte kammer .
Vindusfelt v/ tilkomstdører med 2-lags isolerglass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Hoveddør med en lokale merker på dørblad .

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det er behov for overflatebehandling generelt på ytterdører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig betongplate med nedlagte fliser.
Takoverbygget utførelse med innfelte leddspotter.
Takoverbygg med malt puss på overflate.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Noe tegn til hullbomlyd på fliser i rekke ytterst i front.

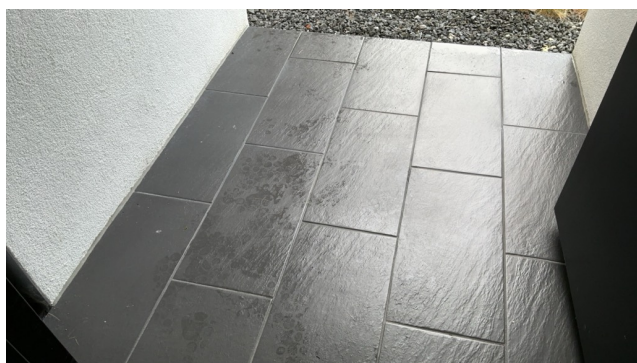
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Hullbomlyd er ikke uvanlig og trenger ikke resultere i løse fliser. Overvåk overflate ved jevne mellomrom, ved tegn til at fuger løsner, så er det indikasjon på løse fliser og tiltak må iverksettes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig støpt plate ved hovedinngang- belagt med fliser



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er høydeforskjell fra støpt plate til terreng- ingen sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dersom nivået ligger mer enn en halv meter over bakkenivå, er det krav om rekkverk. Rekkverket må bygges solid slik at det ikke gir etter for belastning, og det skal være minst 90 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Andre utvendige forhold - 2

EL-skap utvendig med manglende tildekning/ skjerming av trekkerør/kabler

Vurdering av avvik:

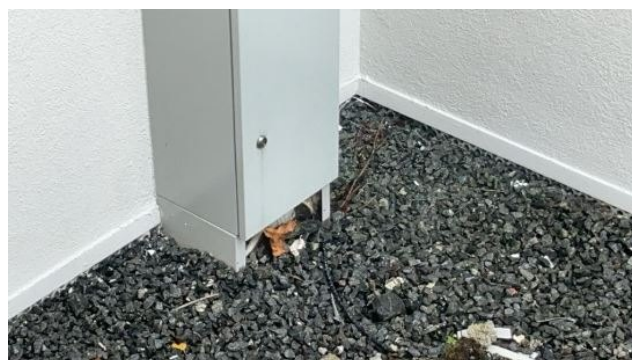
- Det er påvist andre avvik:

EL-skap med manglende tildekning/ skjerming

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

EL-skap- det bør tilrettelegges for tilstrekkelig overdekning av trekkerør/kabler.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Listefrie løsninger tak og vegg .

Listefrie løsninger rundt vindu.

Omrømming rundt dører med kvite slette lister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvlister er montert med liten dekkflate mot parkett.

Parkett legges som flytende gulv og skal ha tilstrekkelig klaring mot tilstøtende veggflater normal 7-8mm.

Ved bruk av lister med liten dekkflate vil det kunne medføre glipper mellom gulv og list- det

blir også fare for at parkett ikke blir montert med tilstrekkelig klaring, noe som igjen kan medføre buler på overflate.

Soverom med glipper mellom list og parkett- gjelder og i front stuedel..

Overflater parkett montert uten at gulvet er splittet opp i de forskjellige rom.

Det leveres også T-lister i samme treslag som parketten. Slike lister bør man benytte i åpninger mellom ulike rom der det ikke er terskler.

Årsaken er at det ofte oppstår skader dersom parketten legges sammenhengende gjennom flere rom.

Vegg kjøkken med lokal skade i hjørnet.

Vegg stue med noe hull etter tidligere oppheng

Gang med setning i tak mot kjøkkendel

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Gulvlister på soverom må presses tilstrekkelig ned mot gulv og innfestes tilstrekkelig der det er glipper.

Lokal utbeding av setning i tak på i gang.

Behov for bevegesfuger: Ref Byggforsk 541.505
Et parkettgolv, også flersjiktsparkett (lamellparkett), vil svelle og krympe avhengig av hvordan inneklimate varierer i løpet av året. For rektangulære golv med lengde inntil 20 m og bredde inntil 10 m kan man legge parkett uten bevegesfuger. Ved større rom eller rom med mer komplisert geometri, kan det være behov for å legge inn ekspansjonsfuger, se parkettprodusentens anbefaling. Ekspansjonsfuger bør også legges inn ved døråpninger eller andre innsnevringer. Fugene kan skjules av dørterskler eller spesielle overgangslister i samme tresort som parketten. Terskler må ikke limes til parketten, da vil de fastholde parketten mot bevegelser.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av isolert betongdekke.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i gangdel .

Merk:

Noe dårlig tilpasset side mot vegg/ende.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Det er registrert ettpar døde skruketroll på soverom i bakkant

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En av hovedårsakene til at skruketroll finnes i hus er fuktige steder. De kan imidlertid også klatre oppover husvegger og komme seg inn i boligen gjennom vinduer og ventiler. De trives best på fuktige steder, slik som bad og kjøkken. Når det er høy luftfuktighet innendørs, kan dette tiltrekke seg skruketroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

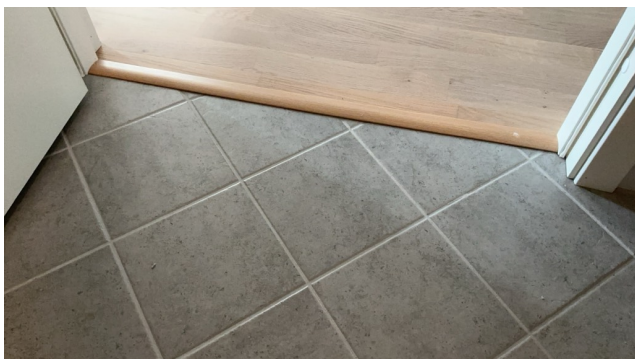
Veggene har fliser. Taket er malt-malte gipsplater

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
Sluk noe dårlig tilpasset under slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ein skal gjennomføre uavhengig kontroll av fuktsikring ved bygging av våtrom i bustader. Kontrollen slår inn når våtrom er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav a og b. Dette inneber kontroll av våtrom i nye bustader og ved søknadspliktig ombygging av våtrom



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt- malte gipsplater

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 51mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedinntak for vann med noe tegn til redusert forsegling i gjennomføring på belegg.
Belegg ved tilkomstdør er kuttet uten oppkant ved terskelen v/overgang parkett i gang..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved svekkelser på våtromsgulv, så vil underliggende konstruksjoner og overflater kunne bli utsatt for fuktpåkjenninger.
Tiltak med lokal utbedring må kunne påregnes.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtromets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

Ein skal gjennomføre uavhengig kontroll av fuktsikring ved bygging av våtrom i bustader.

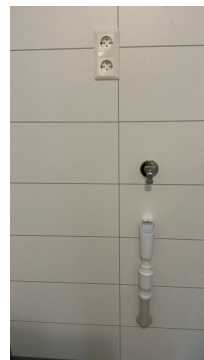
Kontrollen slår inn når våtrom er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav a og b. Dette inneber kontroll av våtrom i nye bustader og ved søknadspliktig ombygging av våtrom



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
utslagsvask i rustfri utførelse .



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skruketroll på soverom mot vaskerom- døde insekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunnlag av observasjon av skruketroll, så anbefales det en ytterligere kontroll/ kartlegging.

Skruketroll tiltrekkes av fukt.

Fukt kan og komme utefra og trenger ikke være fra våtrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat- nedfelt komme og vask med underlimt utførelse.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt ikke montert - ligger i overskap over ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Hovedstoppekrane på vaskerom med kuleventil.

Vannmåler.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skinne med ledd spotter i kjøkken del.
Lampe på soverom, vaskerom, bad og gang . Gang og med lett spotter i front av skyvedørgarderobe.
Varmekabler i gang og på bad.

Tilstandsrapport

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.
2018

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

**Samsvarserklæring datert 20.08.2018. Kvinnerad Elektro AS
Komplett elektroinstallasjon ihht NEK 400 av 5 stk boliger i rekke.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

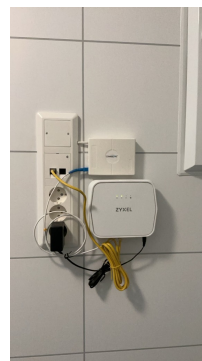
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør 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



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

Det er montert røykvarslere- røykvarslere i gang piper.
Det er montert brannslukningsapparat- nytt 2025

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såleblokk som bærende konstruksjon for thermomur- ref
anbudstegninger

! TG 2 Terrengforhold

Det er planert rundt byggegrunn med løsmasser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering, lagring, hobby

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport med støpt plate

Sperr og undertak med OSB- plater- overliggende tekking med takpapp

Takkonstruksjon med opplegg mot tresøyler mot støpt dekke.

Inndelt rom- bindingsverk og spaltekledning

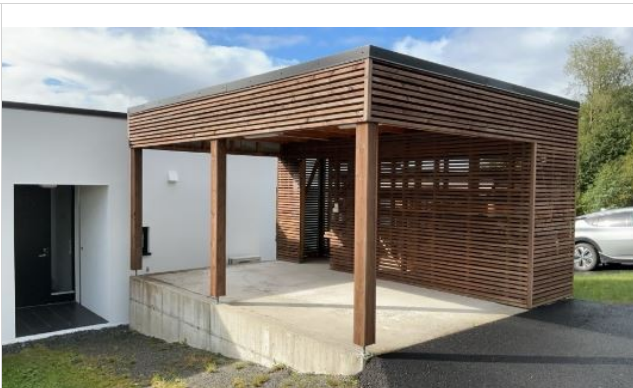
Lysarmatur og stikk.

Merk:

Betong med setninger i dekket .

Avdelt rom med noe gjenstående tilpassing av spalte kledning ved åpning inn til avdelt rom

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

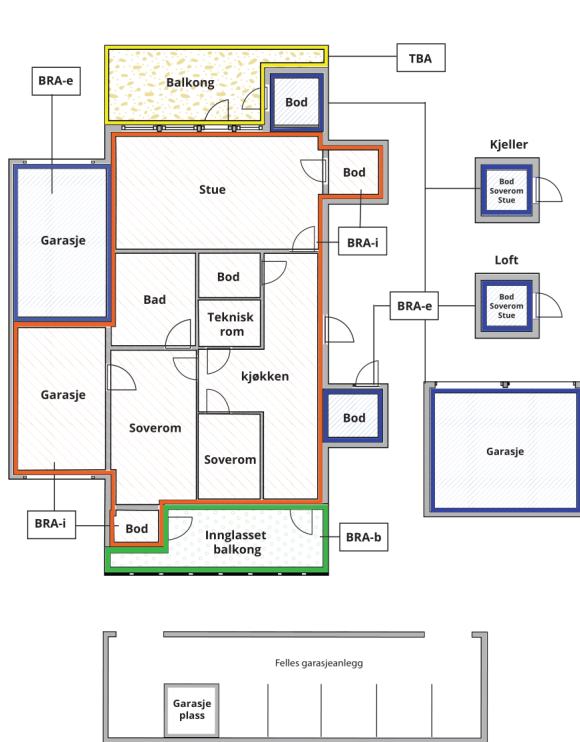
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86			86	16
SUM	86				16
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er forelagt anbudstegninger datert 09.08.2016

Plantegning i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Carport m/ bod, bod	

Kommentar

Carport 17m2- carport med åpent areal regnes ikke som målbare areal og er derfor ikke oppgitt i arealbeskrivelsen.

Avdelt rom/ bod med areal 7m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt bygningstegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	86	0
Garasje	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Raymond Bård Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	185	236		0	225.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eikelyvegen 14 D

Hjemmelshaver

Michael Investeringer AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Valen- sjøutsikt og gode solforhold.
Kort gangavstand til skole, barnehage, butikk og Valeparken aktivitetsanlegg.
Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Privat felles tilkomstvei- asfaltert kjørebane.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 20030029
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Eikelyvegen - Valen 185/197 m.fl.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 26.05.2005
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Arealformålsområde
Arealformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Om tomten

Bolig med gruset uteområde i gangbaner
Asfaltert nedkjørsel til carport
Uteområdet front og på bakside med plen.

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 15/07-2025 21:00Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2025/824367-1/200
Omsetningstype: Fritt salg
Michael Investeringer AS
Org.nr: 930 078 905

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Dagbokført: 08/03-2010Best. om vann/kloakkledn
Doknr: 2010/176745-3/200
Rettighetshaver:Knr:4617 Gnr:185 Bnr:192
Rettighetshaver:Knr:4617 Gnr:185 Bnr:193
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra teknisk etat, Kvinnherad kommune org. 964967636.
Overført fra: Knr:4617 Gnr:185 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 08/03-2010Bestemmelse om veg
Doknr: 2010/176745-5/200
Rettighetshaver:Knr:4617 Gnr:185 Bnr:192
Rettighetshaver:Knr:4617 Gnr:185 Bnr:193
Overført fra: Knr:4617 Gnr:185 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 30/06-2014Bestemmelse om veg
Doknr: 2014/537498-1/200
Rettighetshaver:Knr:4617 Gnr:185 Bnr:223
Overført fra: Knr:4617 Gnr:185 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 13/12-2017 21:00Erklæring/avtale
Doknr: 2017/1400178-1/200
Rettighetshaver:Byggeland AS
Org.nr: 916 818 602
Tilknytning til felles vei, vann og avløp. Diverse om gjerdeplikt og øvrige plikter og rettigheter
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 03/06-2025 15:18Pantedokument
Doknr: 2025/624732-1/200
Panthaver:Nordsjø AS
Org.nr: 818 473 672
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens areal
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 22.3.2018
Plannavn: Arealplan til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Arealformål
Arealbruk: Boligbebyggelse

Bestemmelsesomr.
Navn#A
Hjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Grunndata

Dagbokført: 13/12-2017 09:41Registrering av grunn
Doknr: 2017/1396851-1/200
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:185 Bnr:197
Elektronisk innsendt

Matrikelopplysninger

TypeBEST.GRUNNEIENDOM
Bruksnavn
Etableringsdato13/12-2017
TinglystJa
Arealmerknad
MatrikelførtJa
Har festegrunnNei
Skyld
LandbrukNei
Næringsgruppe
Antall teiger1
SeksjonertNei
Areal225.3 m²
ArealkildeBEREGNET AREAL

Bygningsopplysninger

NæringsgruppeBOLIG
BygningsstatusIGANGSETTINGSTILLATELSE
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer300612943
Bebygd areal122,0
BRA bolig86,0
BRA annet
BRA totalt86,0
Har heisNei
Rammetillatelse
Igangset.till28/02-2017
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger1
Antall etasjer1

NæringsgruppeANNET SOM IKKE ER NÆRING
BygningsstatusMIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer300613012
Bebygd areal26,0
BRA bolig
BRA annet6,5
BRA totalt6,5
Har heisNei
Rammetillatelse
Igangset.till28/02-2017
Ferdigattest
Midl.brukstill.21/06-2018
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		En side er ikke leselig	Gjennomgått	8	Ja
Ordregrunnlag	16.09.2025		Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse	16.09.2025		Fremvist	1	Nei
Infoland.no	18.09.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	09.08.2016		Fremvist	12	Ja
Salgsprospekt	09.12.2024		Fremvist	29	Nei
Norkart AS	18.09.2025		Innhentet	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

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 dampsperrer 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/Ci2838>

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

Andre bilder



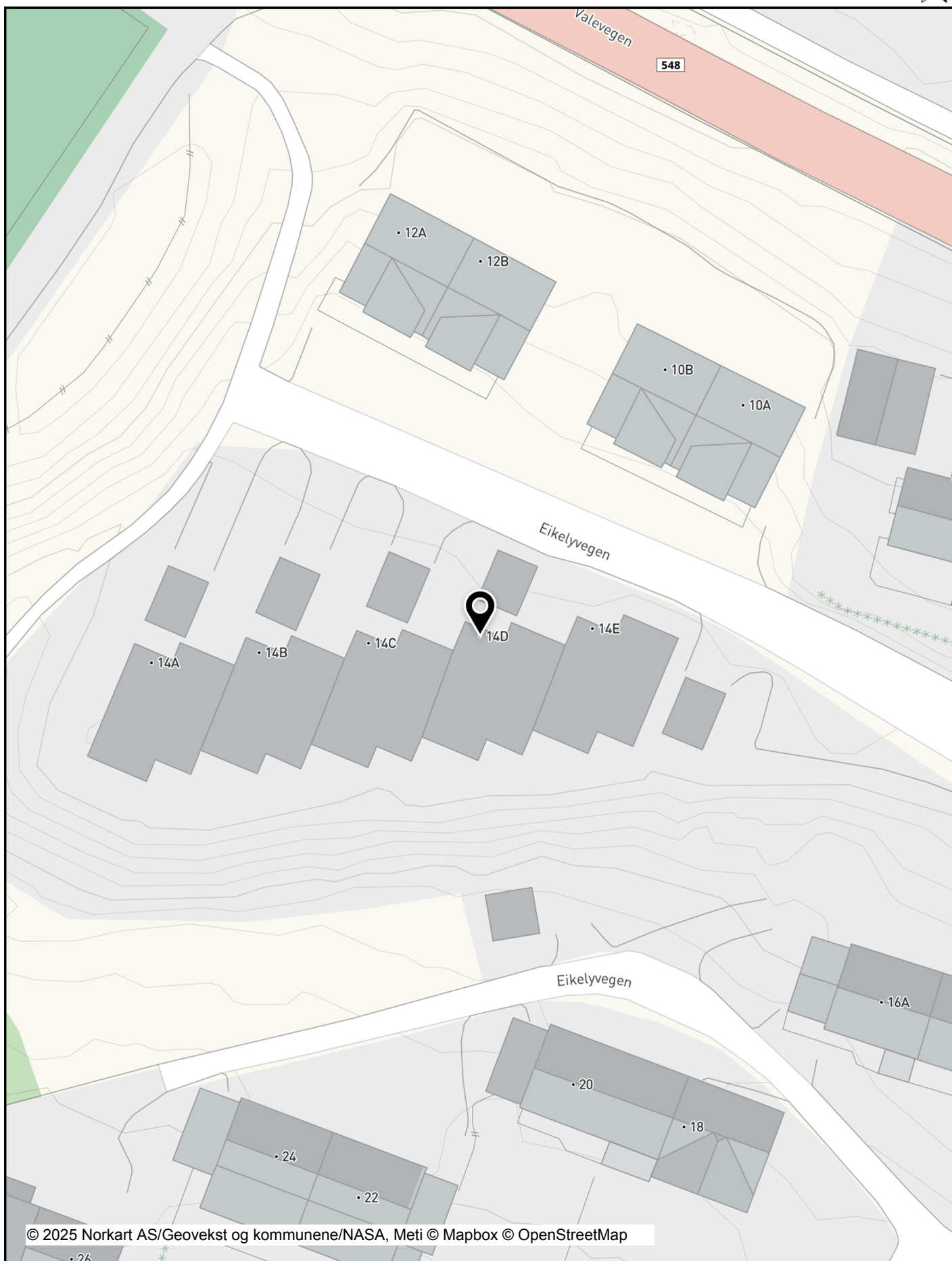


Eikelyvegen 14D

Dato: 18.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnförklaring

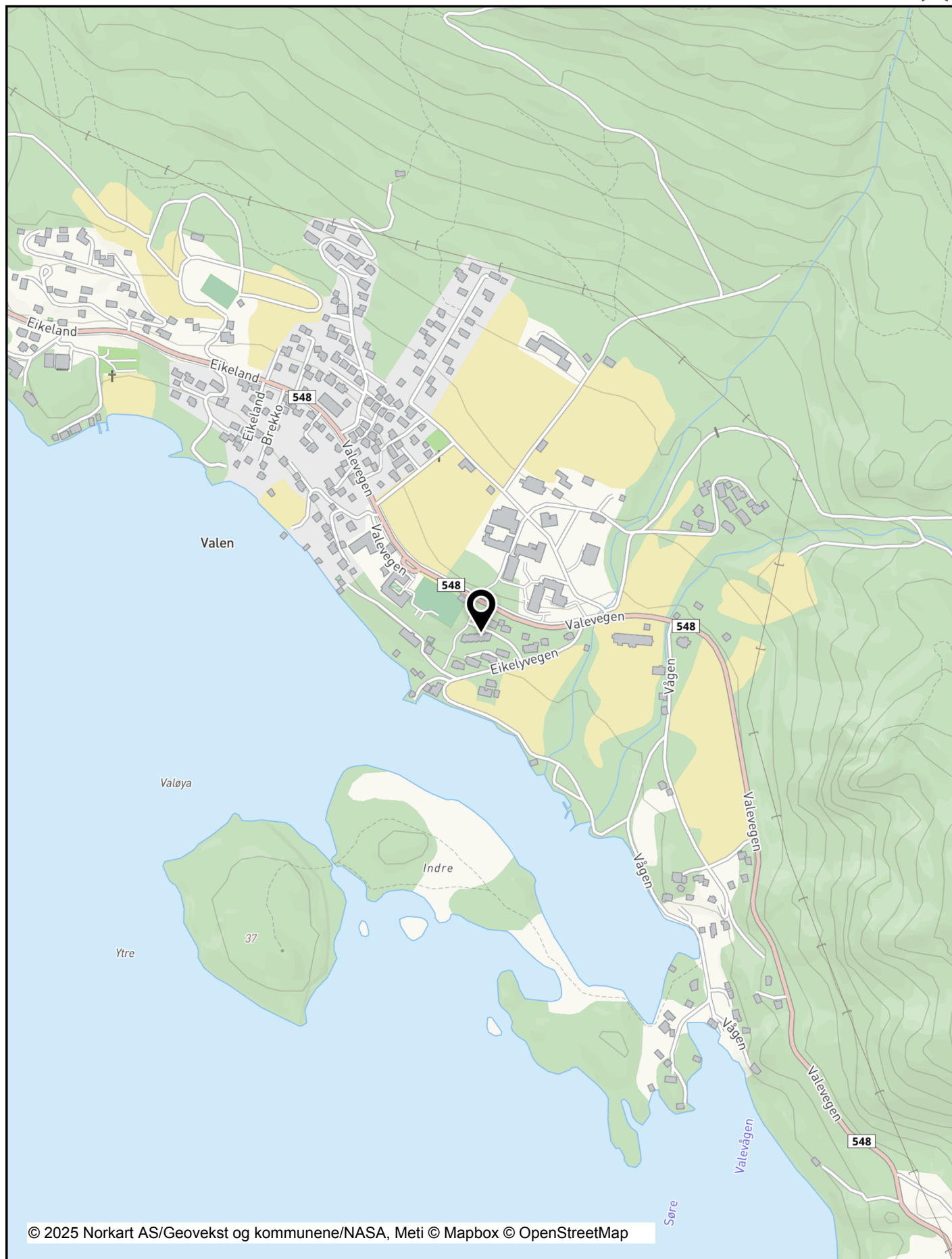


Eikelyvegen 14D

Dato: 18.09.2025

Målestokk: 1:10000

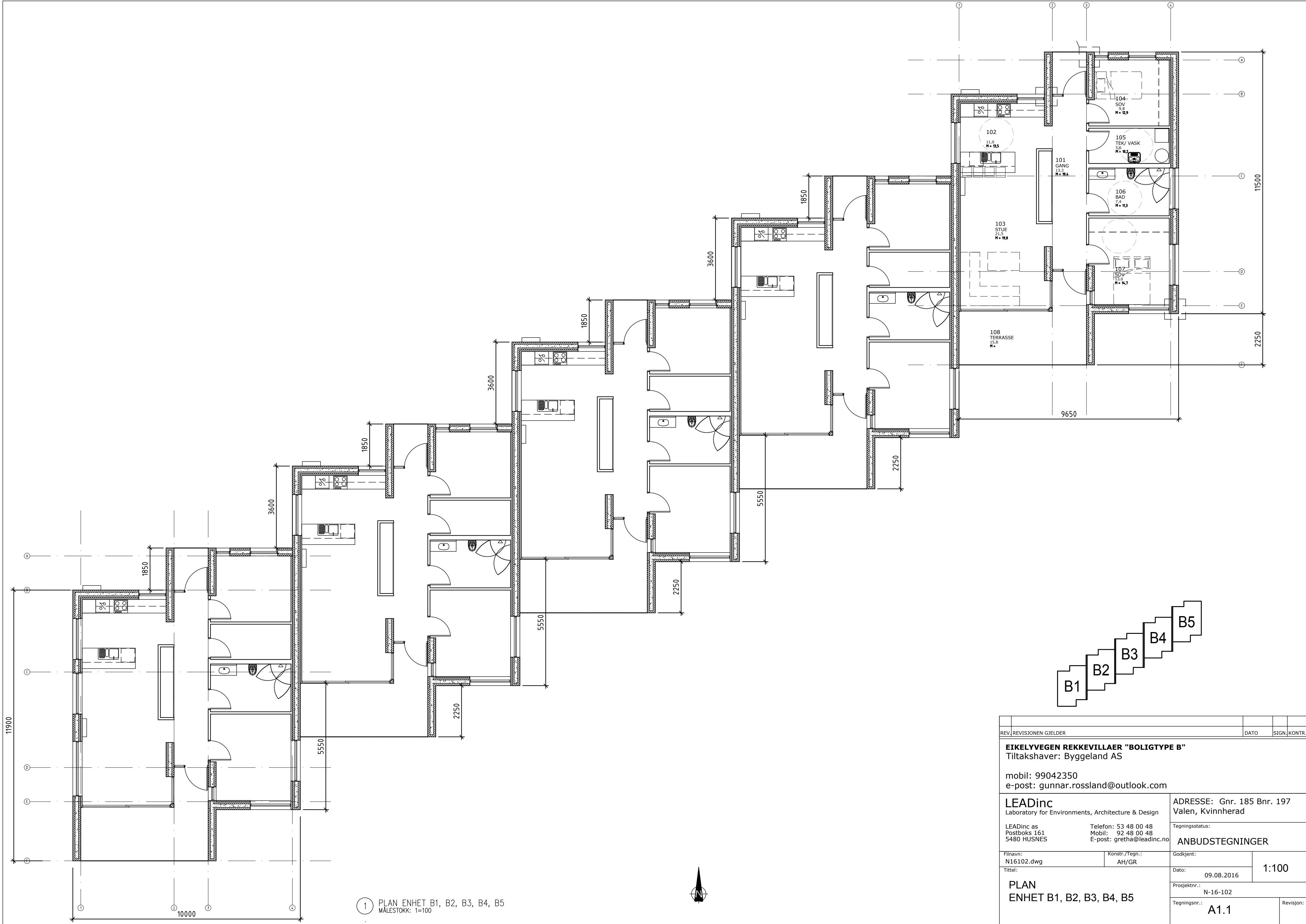
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

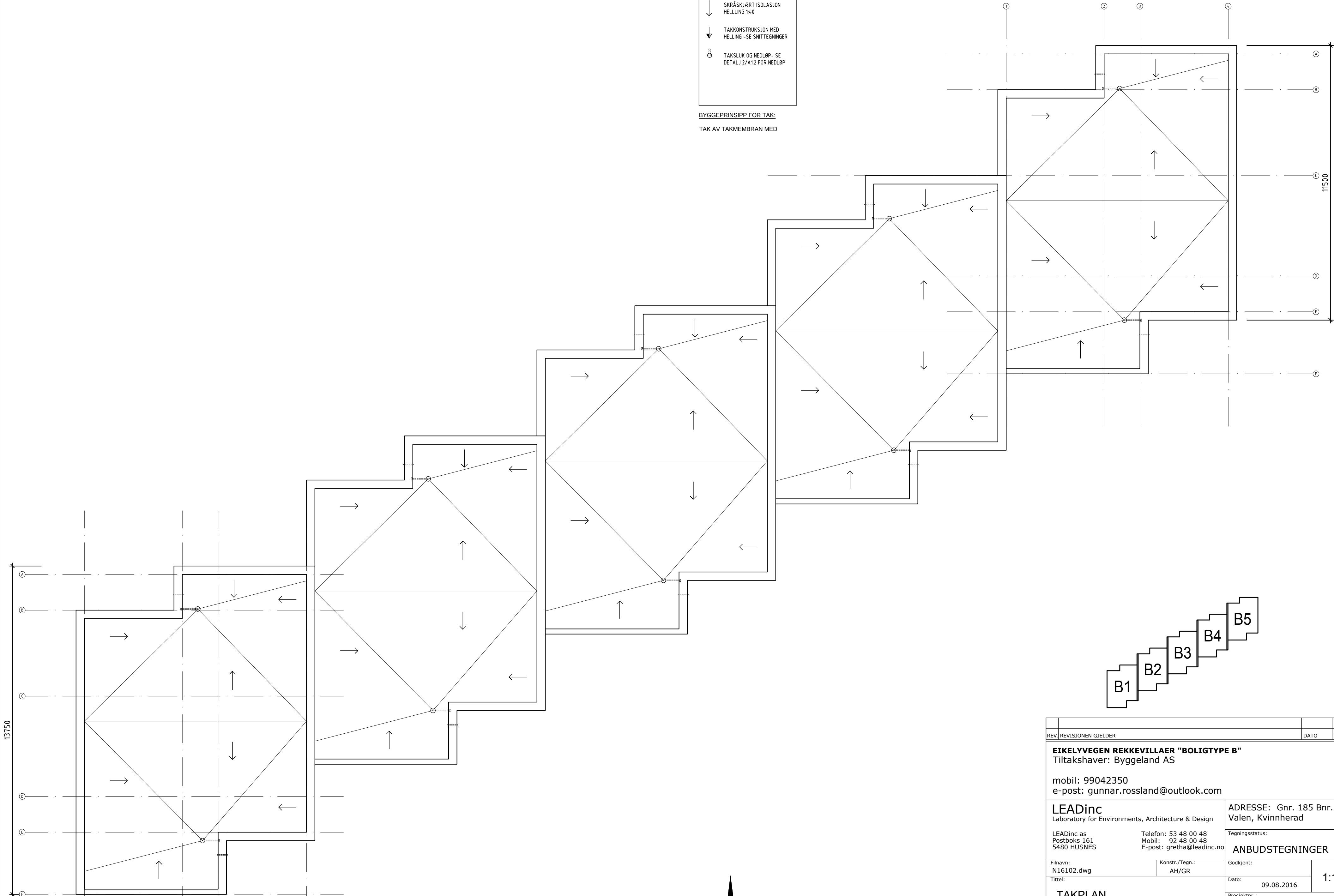
Tegnförklaring



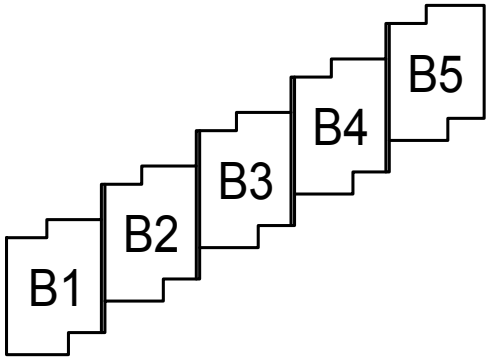
REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELVVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS			
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg	Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:	1:100
Tittel: PLAN ENHET B1, B2, B3, B4, B5		Dato: 09.08.2016	
		Prosjektnr.: N-16-102	Revisjon:
		Tegningsnr.: A1.1	

- SYMBOL TAKPLAN
- ↓ SKRÅSKJÆRT ISOLASJON
HELLING 1:40
 - ↓ TAKKONSTRUKSJON MED
HELLING -SE SNITTEGNINGER
 - ⊙ TAKSLUK OG NEDLØP - SE
DETALJ 2/A12 FOR NEDLØP

BYGGEPRINSIPP FOR TAK:
TAK AV TAKMEMBRAN MED



1 TAKPLAN ENHET B1, B2, B3, B4, B5
MÅLESTOKK: 1=100

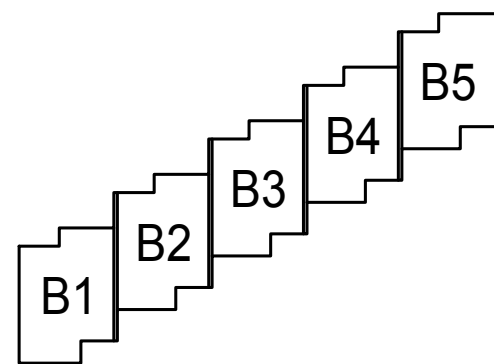


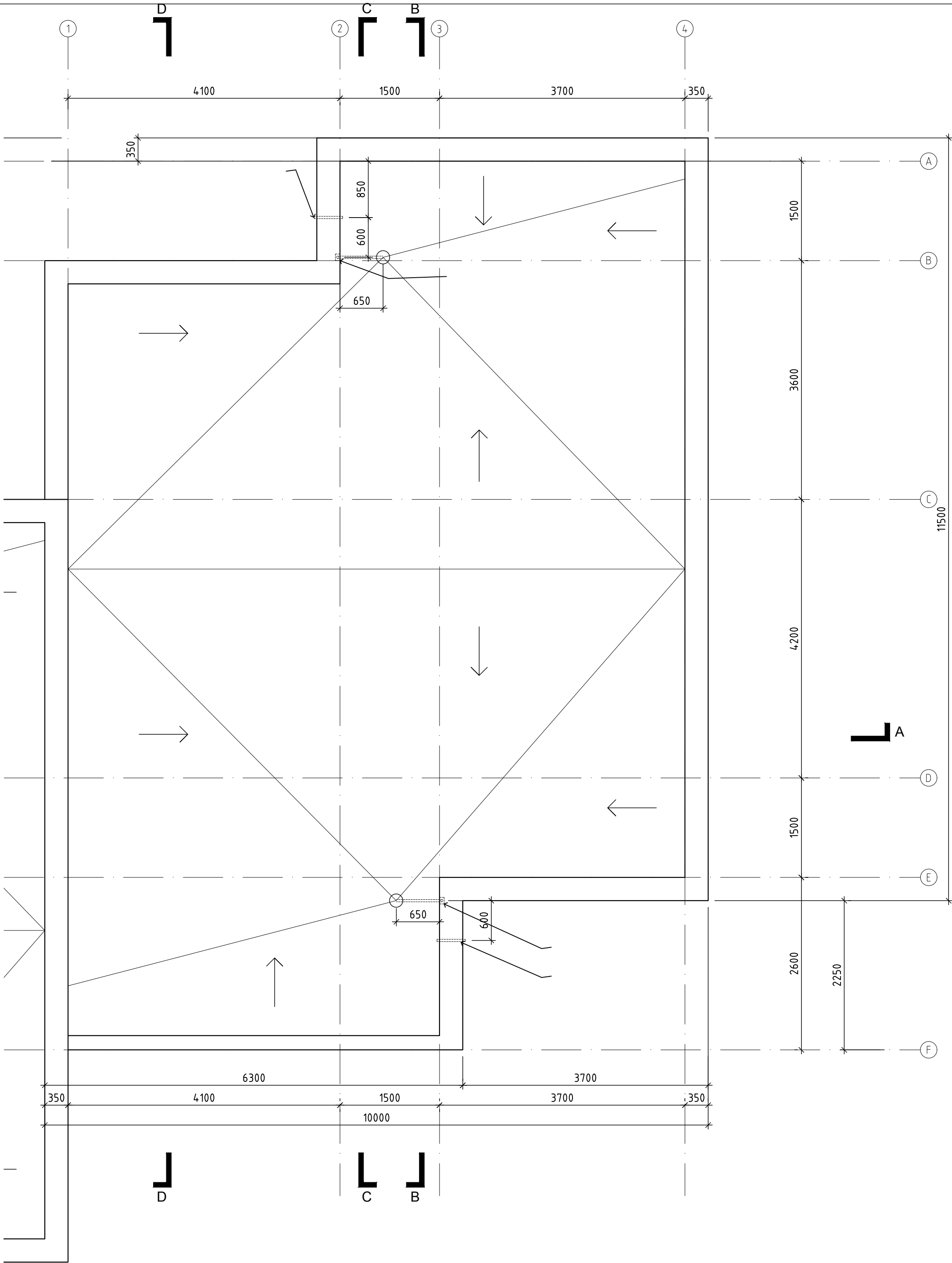
REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES Telefon: 53 48 00 48 Mobil: 92 48 00 48 E-post: gretha@leadinc.no		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg	Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:	1:100
Tittel: TAKPLAN ENHET B1, B2, B3, B4, B5		Dato: 09.08.2016	
		Prosjektnr.: N-16-102	Revisjon:
		Tegningsnr.: A1.2	



NOTATER:

- ALLE ENHETER IDENTISKE, MED UNNTAK AV VINDUER PÅ VESTVENDT VEGG ENHET B1 OG VINDUER ØSTVENDT VEGG ENHET B5.
- NB! ALLE MÅL SJEKKE PÅ Plassen FØR BESTILLING!
- SE EGNE TEGNINGER FOR CARPORT.

[illegible]

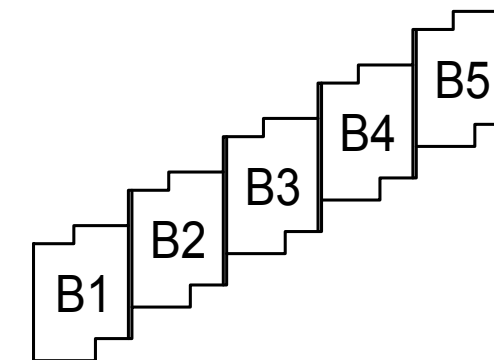


SYMBOL TAKPLAN

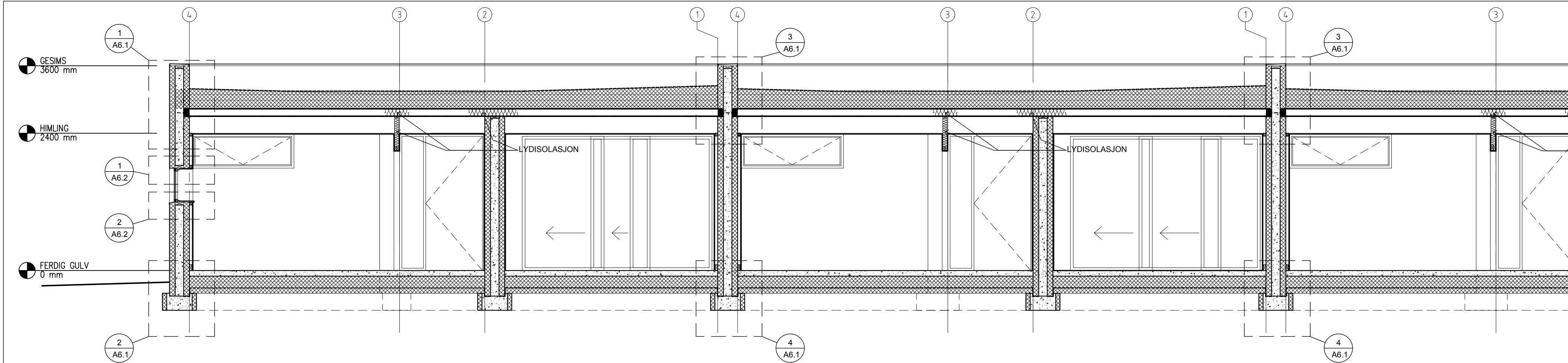
- ↓ SKRÅSKJÆRT ISOLASJON
HELLING 1:40
- ↓ TAKKONSTRUKSJON MED
HELLING -SE SNITTEGNINGER
- TAKSLUK OG NEDLØP- SE
DETALJ 2/A1.2 FOR NEDLØP

BYGGEPRINSIPP FOR TAK:

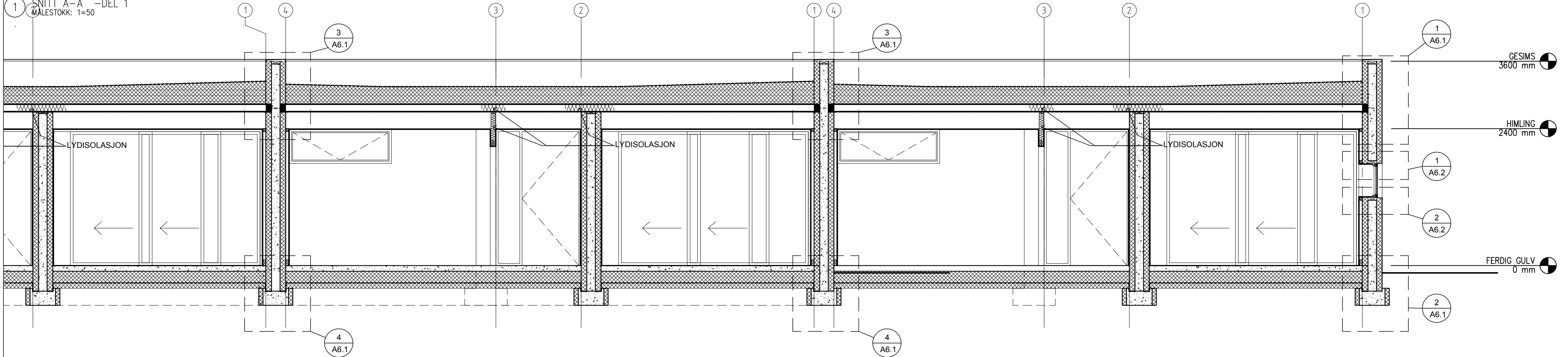
TAK AV TAKMEMBRAN MED



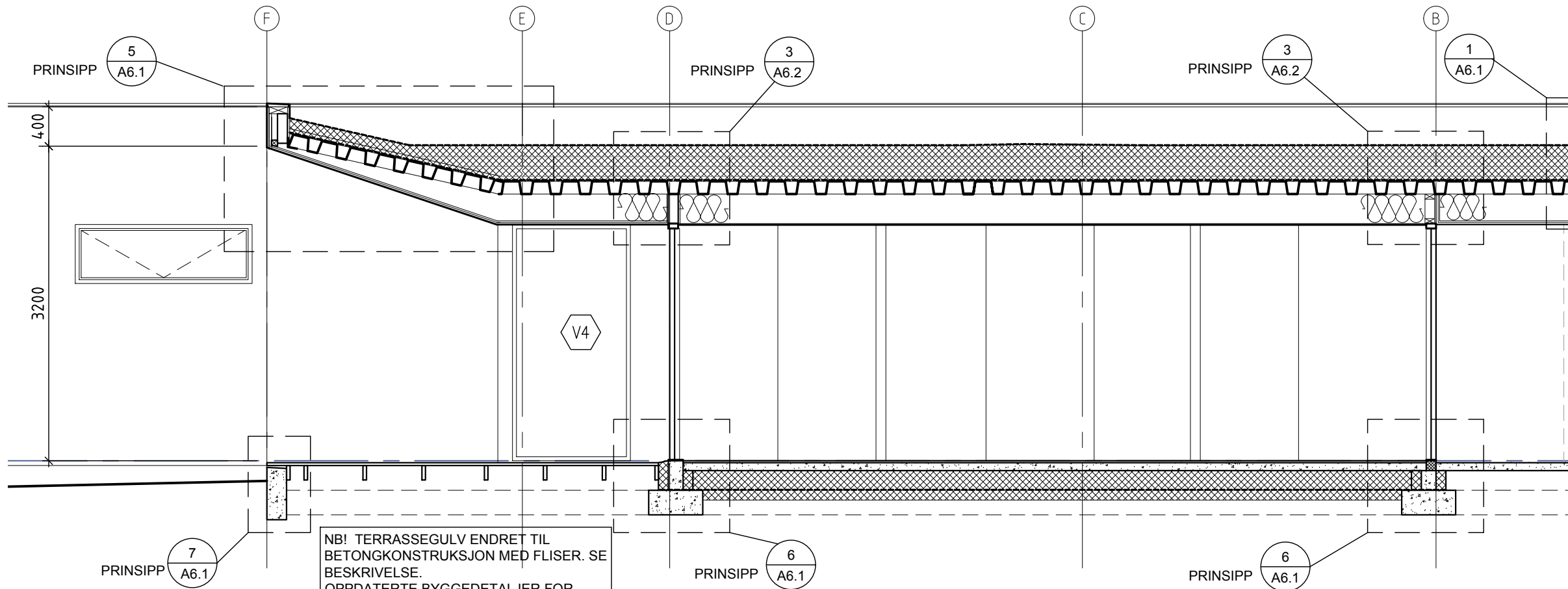
REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS			
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg	Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:	1:50
Tittel: TAKPLAN ENHET B5		Dato: 09.08.2016	
		Prosjektnr.: N-16-102	
		Tegningsnr.: A1.4	Revisjon:



1 SNITT A-A -DEL 1
MÅLESTOKK: 1=50

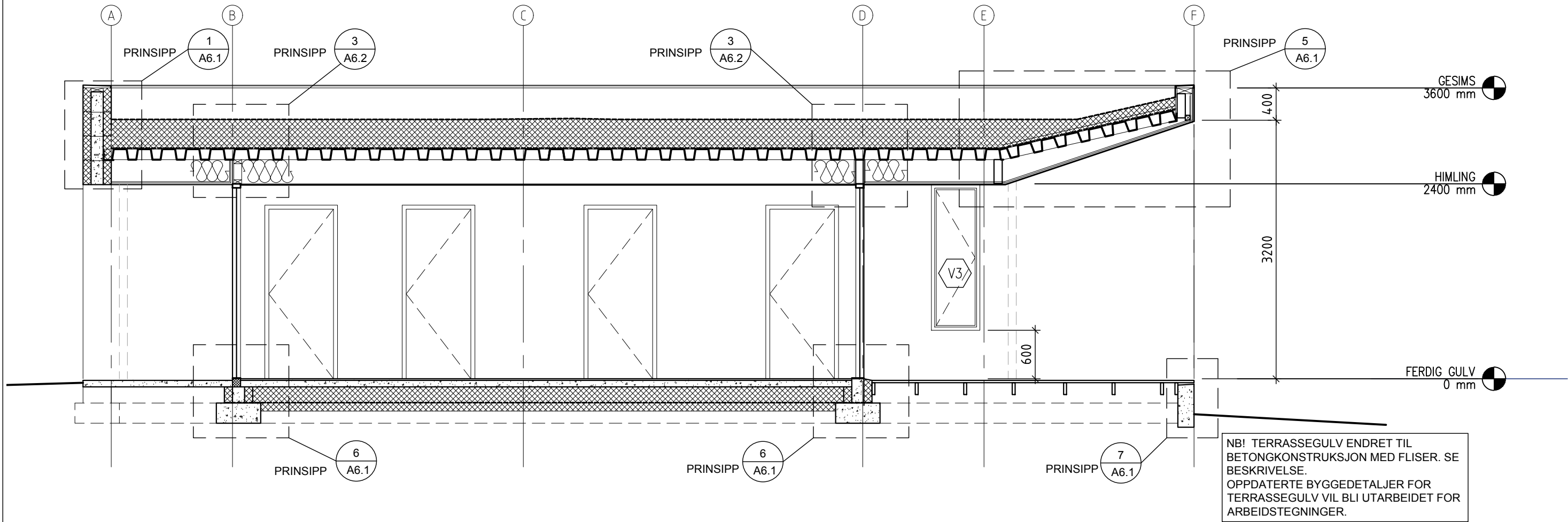


2 SNITT A-A -DEL 2
MÅLESTOKK: 1=50

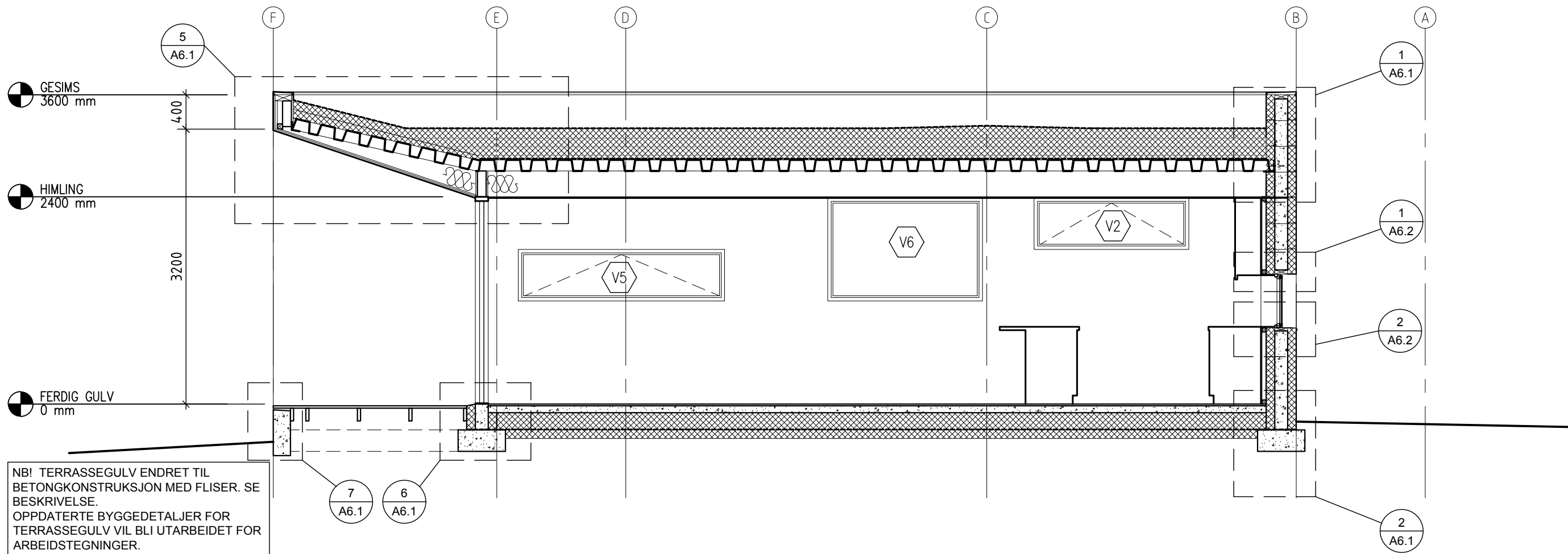


3 SNITT B-B
MÅLESTOKK: 1=50

REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS			
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg		Godkjent:	
Tittel: SNITT A-A, B-B		Dato: 09.08.2016	
		1:50	
		Prosjektnr.: N-16-102	
		Tegningsnr.: A2.1	
		Revisjon:	

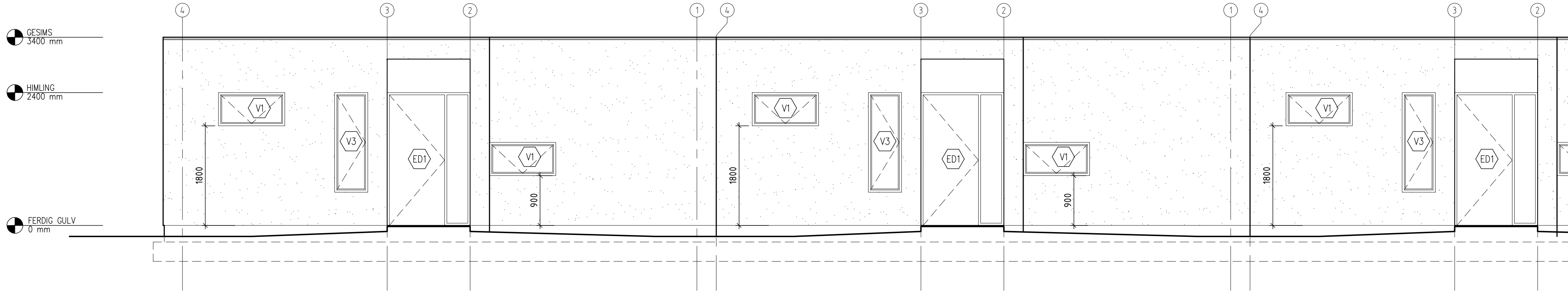


1 SNITT C-C
MÅLSTOKK: 1=50

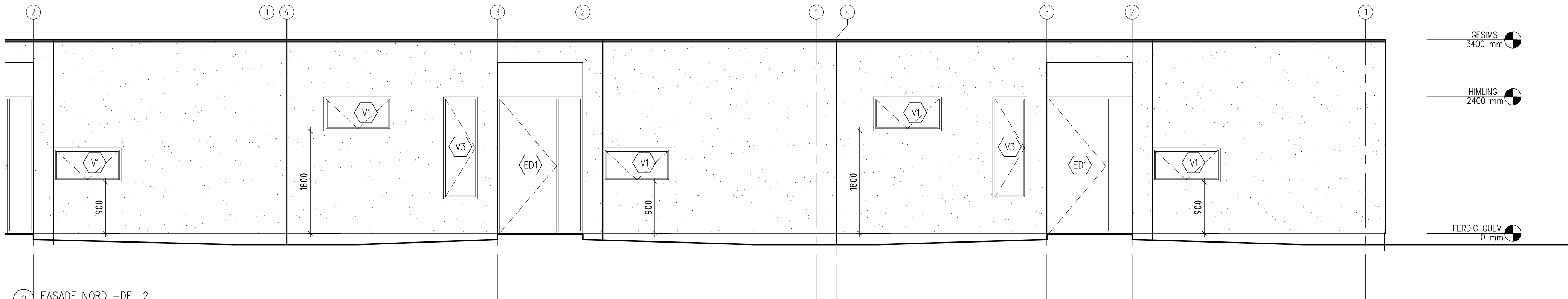


2 SNITT D-D
MÅLSTOKK: 1=50

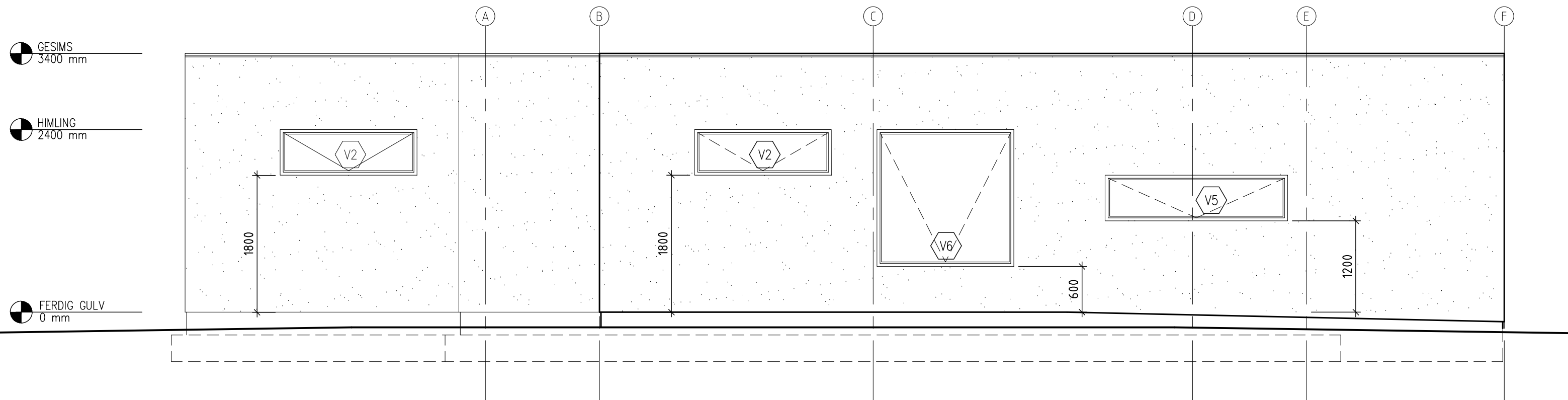
REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS			
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg	Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:	1:50
Tittel: SNITT C-C, D-D		Dato: 09.08.2016	
		Prosjektnr.: N-16-102	
		Tegningsnr.: A2.2	
		Revisjon:	



1 FASADE NORD –DEL 1
MÅLSTOKK: 1=50

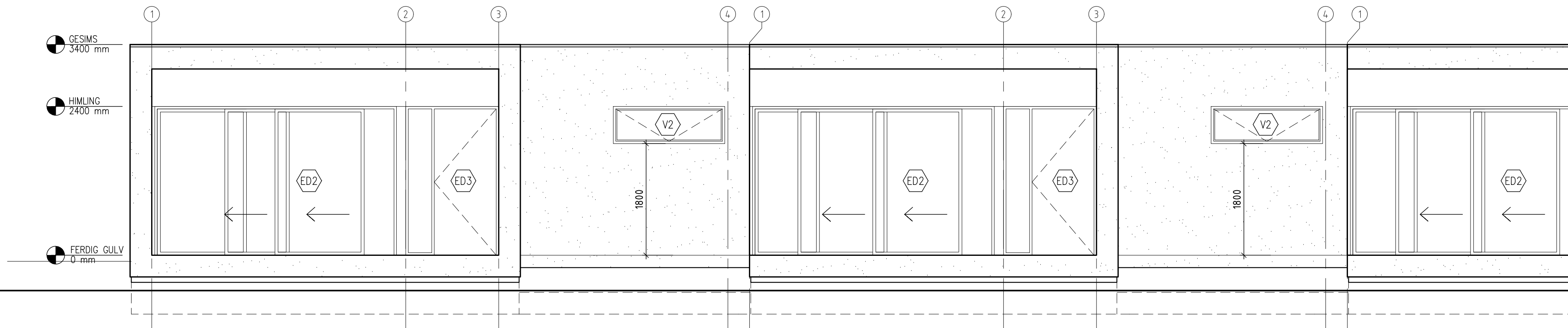


2 FASADE NORD –DEL 2
MÅLSTOKK: 1=50

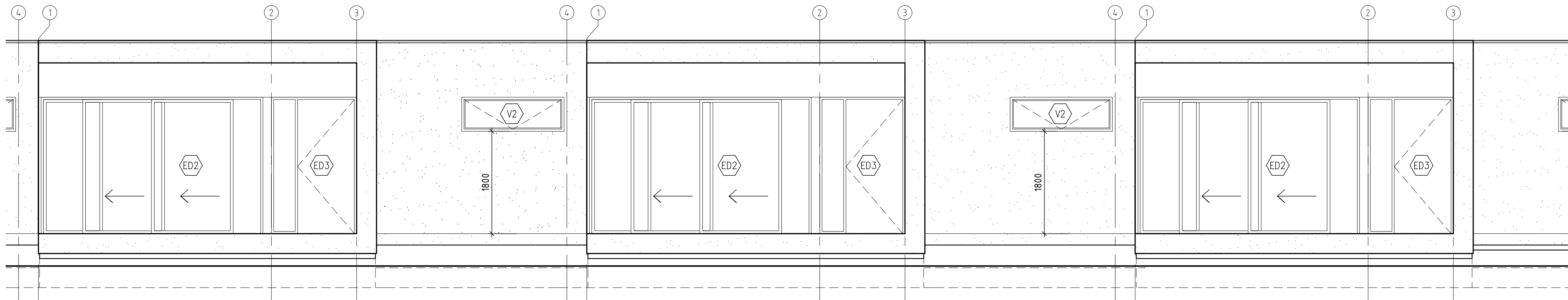


3 FASADE VEST
MÅLSTOKK: 1=50

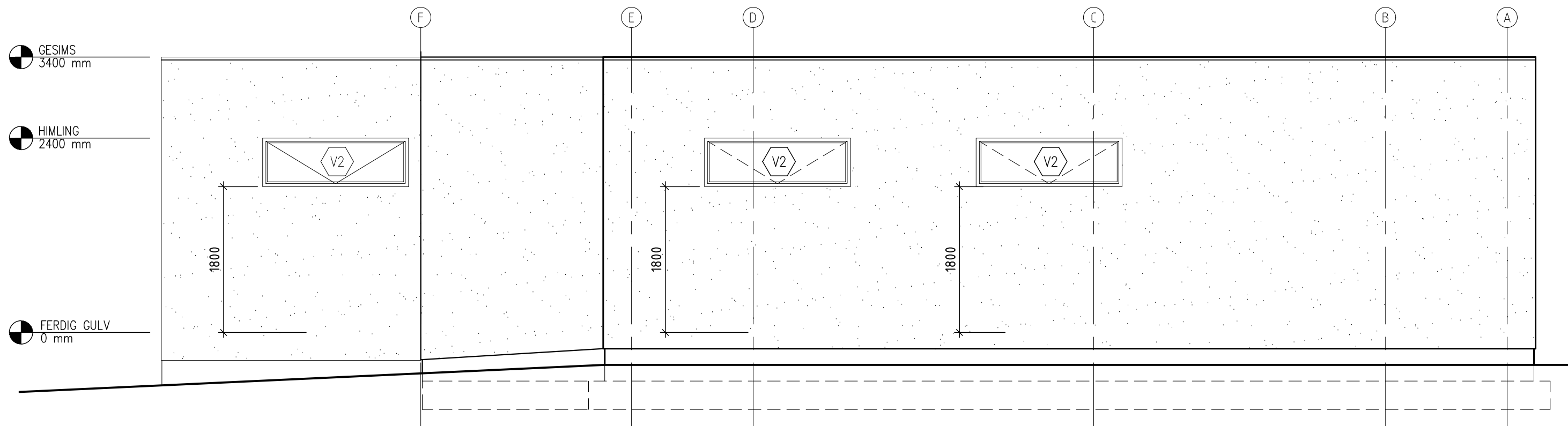
REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS			
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg		Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:
Tittel: FASADER NORD OG VEST		Dato: 09.08.2016	1:100
		Prosjektnr.: N-16-102	
		Tegningsnr.: A3.1	Revisjon:



1 FASADE SØR -DEL 1
MÅLESTOKK: 1=50

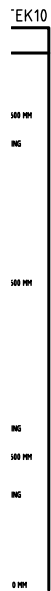
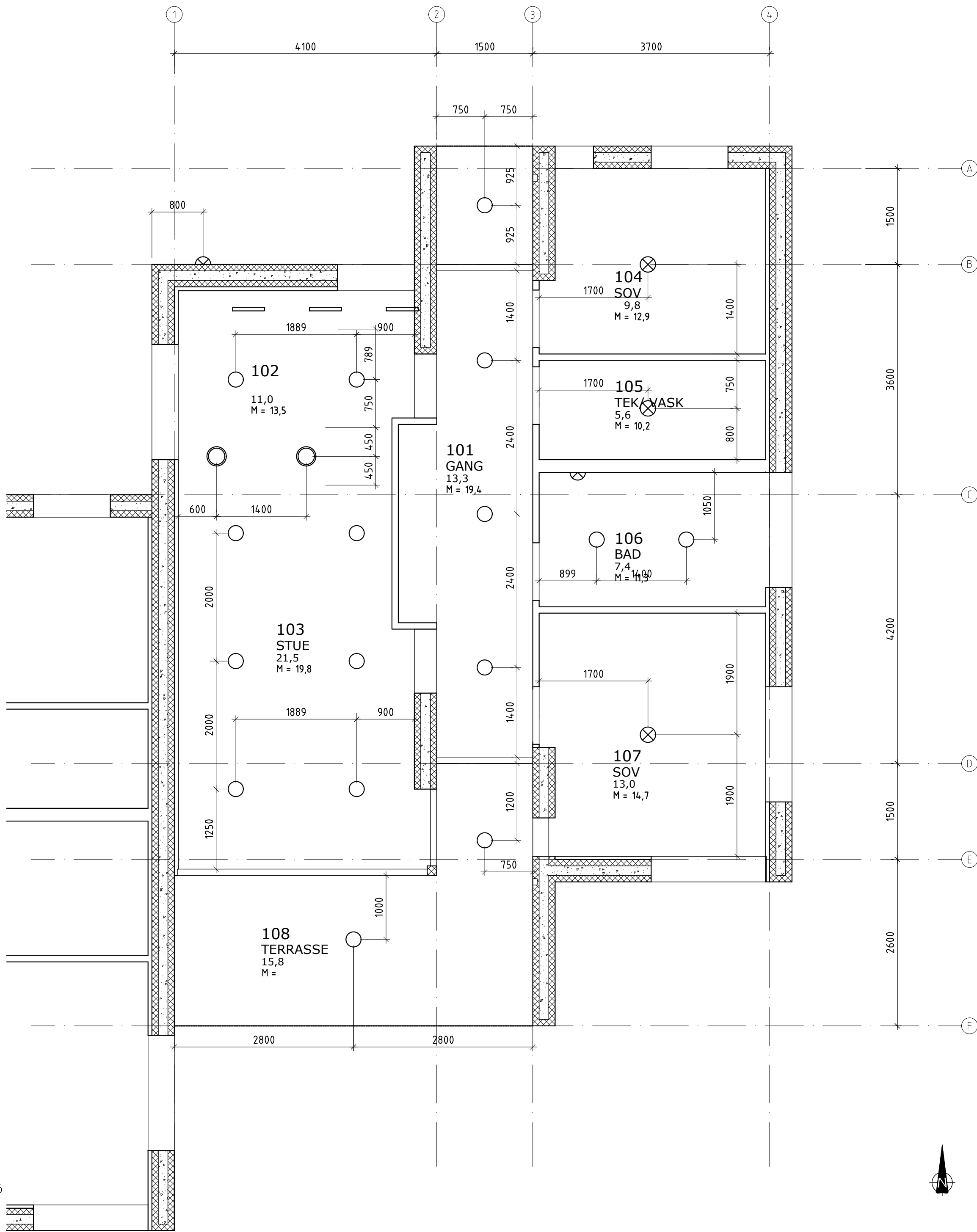


2 FASADE SØR - DEL 2
MÅLESTOKK: 1=50

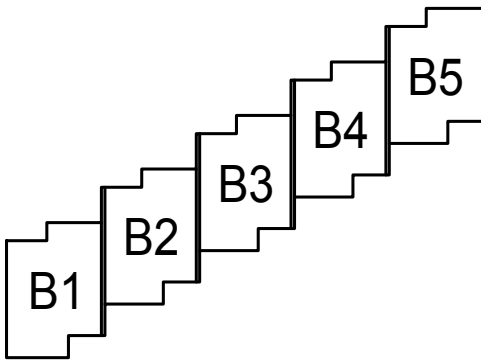


3 FASADE ØST
MÅLESTOKK: 1=50

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTROLT
EIKELVVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS				
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com				
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design			ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES			Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg		Konstr./Tegn.: AH/GR		Godkjent:
Tittel:		Dato: 09.08.2016		1:100
		Prosjektnr.: N-16-102		
		Tegningsnr.: A3.2		Revisjon:

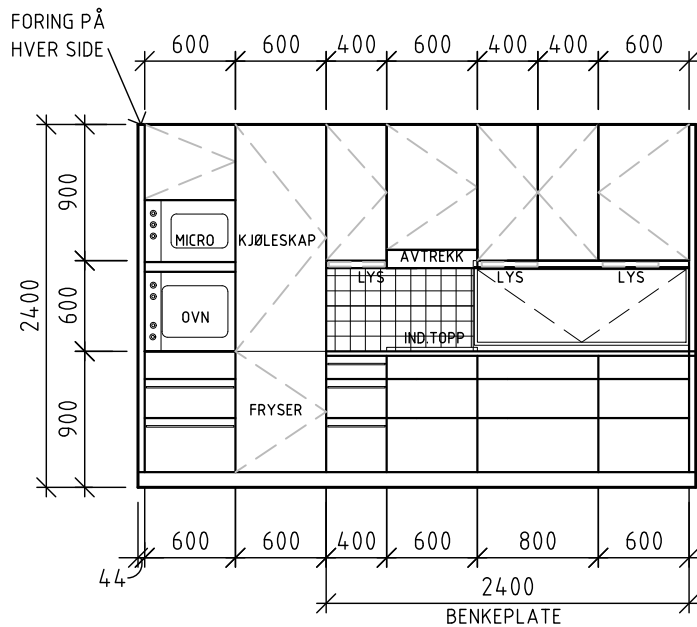


LYSPLANSYMBOL	
	HIMLINGSMONTERT LYS
	PENDEL
	INNFELT DOWNLIGHT
	LYSRØR
	VEGGHENGTT LYSARMATUR

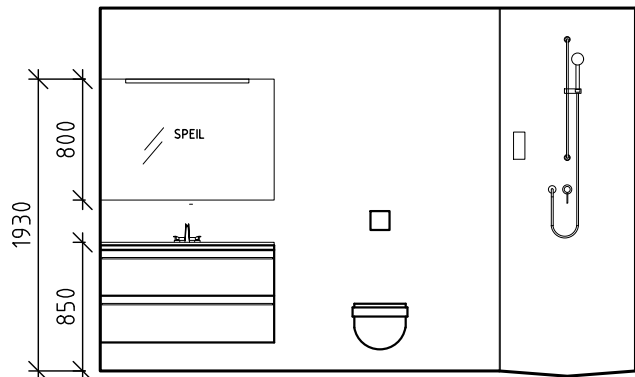


1 LYSPLAN/ HIMLINGSPLAN ENHET B5
MALESTOKK: 1=50

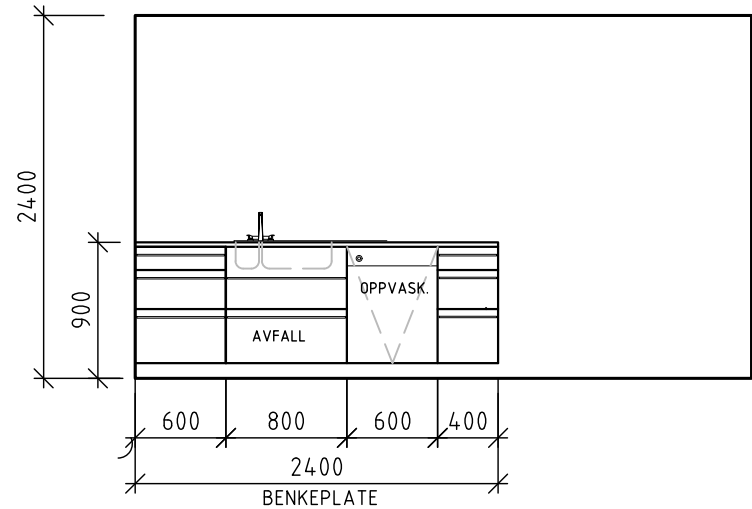
REV	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS				
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com				
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad		
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER		
Filnavn: N16102.dwg		Konstr./Tegn.: AH/GR		Godkjent:
Tittel: HIMLINGSPLAN/ LYSPLAN ENHET B5		Dato: 09.08.2016		1:50
		Prosjektnr.: N-16-102		
		Tegningsnr.: A4.1		Revisjon:



1 KJØKKENINNREDNING– Rm 102 Kjøkken
MÅL: 1=50

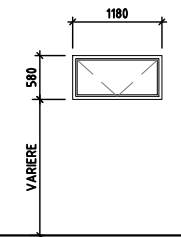
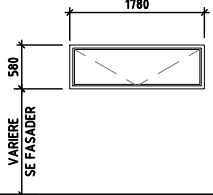
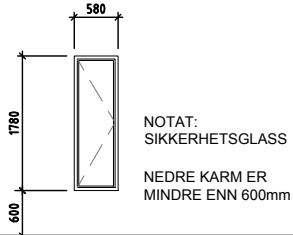
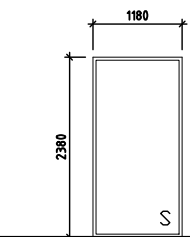
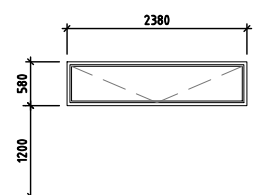


3 BADEROMSINNREDNING– Rm 106 Bad
MÅL: 1=50



2 KJØKKENØY– Rm 102 Kjøkken
MÅL: 1=50

NOTATER FOR INNREDNING:
-KJØKKENINNREDNING FRA IKEA -SE BESKRIVELSE
-BADEROMSINNREDNING IKKE INKLUDERT (SEPARAT ANBUD)
-VVS OG ELEKTRISK IKKE INKLUDERT (SEPARAT ANBUD)
-SJEKK PRODUKTLEVANDØR FOR MÅL OG UTFØRELSE FOR MONTERING
-NB! ALLE MÅL SJEKES PÅ Plassen FØR BESTILLING!

KJØKKEN/SØV		Vindusnummer V1		STUE		Vindusnummer V6		VASK/TEK		Dørnummer ID2					
		Antall 10 stk		Modulmål		Antall 1 stk		Modulmål		Antall 5 stk		Beslag			
		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig		Karm- og ramme Malt tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig			
		Lukke/fast karm Lukke		Hengsler Glidehengslet, topp		Lukke/fast karm Lukke		Hengsler Glidehengslet, side		Dørblad Malt		Hengsler			
		Ventil -		Glass Trelags isolerrute		Ventil -		Glass Trelags isolerrute		Terskel Ingen		Glass -			
		Anmerkninger				Anmerkninger				Anmerkninger -					
KJØKKEN/BAD/SØV		Vindusnummer V2		HØVEDINNGANG		Dørnummer YD1									
		Antall 12 stk		Modulmål		Antall 5 stk		Beslag							
		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig		Karm- og ramme NCS S 3502-Y		Overflatebehandling Fabrikkferdig							
		Lukke/fast karm Lukke		Hengsler Glidehengslet, topp		Dørblad NCS S 9000-N (svart)		Hengsler Fabrikant vurderer							
		Ventil -		Glass Trelags isolerrute		Terskel Edeltre		Glass Trelags isolerrute							
		Anmerkninger				Anmerkninger									
SØVEROM		Vindusnummer V3		HAGEINNGANG		Dørnummer YD2									
		Antall 10 stk		Modulmål		Antall 5 stk		Beslag							
NOTAT: SIKKERHETSGLASS		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig		Karm- og ramme NCS S 3502-Y		Overflatebehandling Fabrikkferdig							
		Lukke/fast karm Lukke		Hengsler Glidehengslet, side		Dørblad NCS S 9000-N (svart)		Hengsler Fabrikant vurderer							
		Ventil -		Glass Trelags isolerrute		Terskel Edeltre		Glass							
		Anmerkninger				Anmerkninger									
STUE		Vindusnummer V4		STUE		Dørnummer YD3									
		Antall 5 stk		Modulmål		Antall 5 stk		Beslag							
		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig							
		Lukke/fast karm Fast		Hengsler -		Dørblad Aluminium/Tre/Glass		Hengsler							
		Ventil -		Glass Trelags isolerrute		Terskel Edeltre		Glass Trelags isolerrute							
		Anmerkninger				Anmerkninger									
STUE		Vindusnummer V5		SØVEROM, BAD		Dørnummer ID1									
		Antall 1 stk		Modulmål		Antall 15 stk		Beslag							
		Karm- og ramme Aluminium/Tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig		Karm- og ramme Malt tre		Overflatebehandling Fabrikkferdig							
		Lukke/fast karm Lukke		Hengsler Glidehengslet, topp		Dørblad Malt		Hengsler Fabrikant vurderer							
		Ventil -		Glass Trelags isolerrute		Terskel Ingen		Glass -							
		Anmerkninger				Anmerkninger -									

YD

YTTERDØR

ID

INNERDØR

V

VINDU

NOTATER FOR VINDUER:

ALLE VINDU MÅL ER NETTO MÅL

VINDUER SETT FRA UTSIDEN

ALLE MÅL KONTROLLERES FØR PRODUKSJON

GJENNOMGANG MED GLASSLEVERANDØR FØR PRODUKSJON

S = SIKKERHETSGLASS

FARGE VELGES AV ARKITEKT

ALLE ÅPNINGSVINDUER ÅPNES UTOVER OG KAN VENDES FØR RENGJØRING PRA INNSIDEN.

VINDUSSTANDARD:
ALUMINIUMSBELAGT TRE (TRE INNVEDNIG, ALU UTVEDNIG)
VINDUER MED ISOLERT KARM OG RAMME
TRELAGS ENERGIRUTE MED ARGON

LAVENERGISTANDARD
U-VERDI= UNDER 1,0 W/m2K FOR HELE VINDU, INKLUDERT KARM OG RAMME

NOTATER FOR DØRER:

KONTROLL HENGSELSIDE DØRER MED PLANTEGNING

YTTERDØRER SETT FRA UTSIDEN

ALLE MÅL KONTROLLERES FØR PRODUKSJON

S = SIKKERHETSGLASS

ALLE BESLAG SJEKES MED ARKITEKT

YD YTTERDØR

ID INNERDØR

V VINDU

NOTATER FOR VINDUER:

ALLE VINDU MÅL ER NETTO MÅL

VINDUER SETT FRA UTSIDEN

ALLE MÅL KONTROLLERES FØR
PRODUKSJON

GJENNOMGANG MED
GLASSLEVERANDØR FØR
PRODUKSJON

S = SIKKERHETSGLASS

FARGE VELGES AV ARKITEKT

ALLE ÅPNINGSVINDUER ÅPNES
UTOVER OG KAN VENDES FOR
RENGJØRING PRA INNSIDEN.

VINDUSSTANDARD:
ALUMINIUMSBELAGT TRE (TRE
INNVEDNIG, ALU UTVEDNIG)
VINDUER MED ISOLERT KARM OG
RAMME
TRELAYS ENERGIRUTE MED ARGON

LAVENERGISTANDARD
U–VERDI= UNDER 1,0 W/m2K FOR
HELE VINDU, INKLUDERT KARM OG
RAMME

NOTATER FOR DØRER:

KONTROLL HENGSELSIDE
DØRER MED PLANTEGNING

YTTERDØRER SETT FRA
UTSIDEN

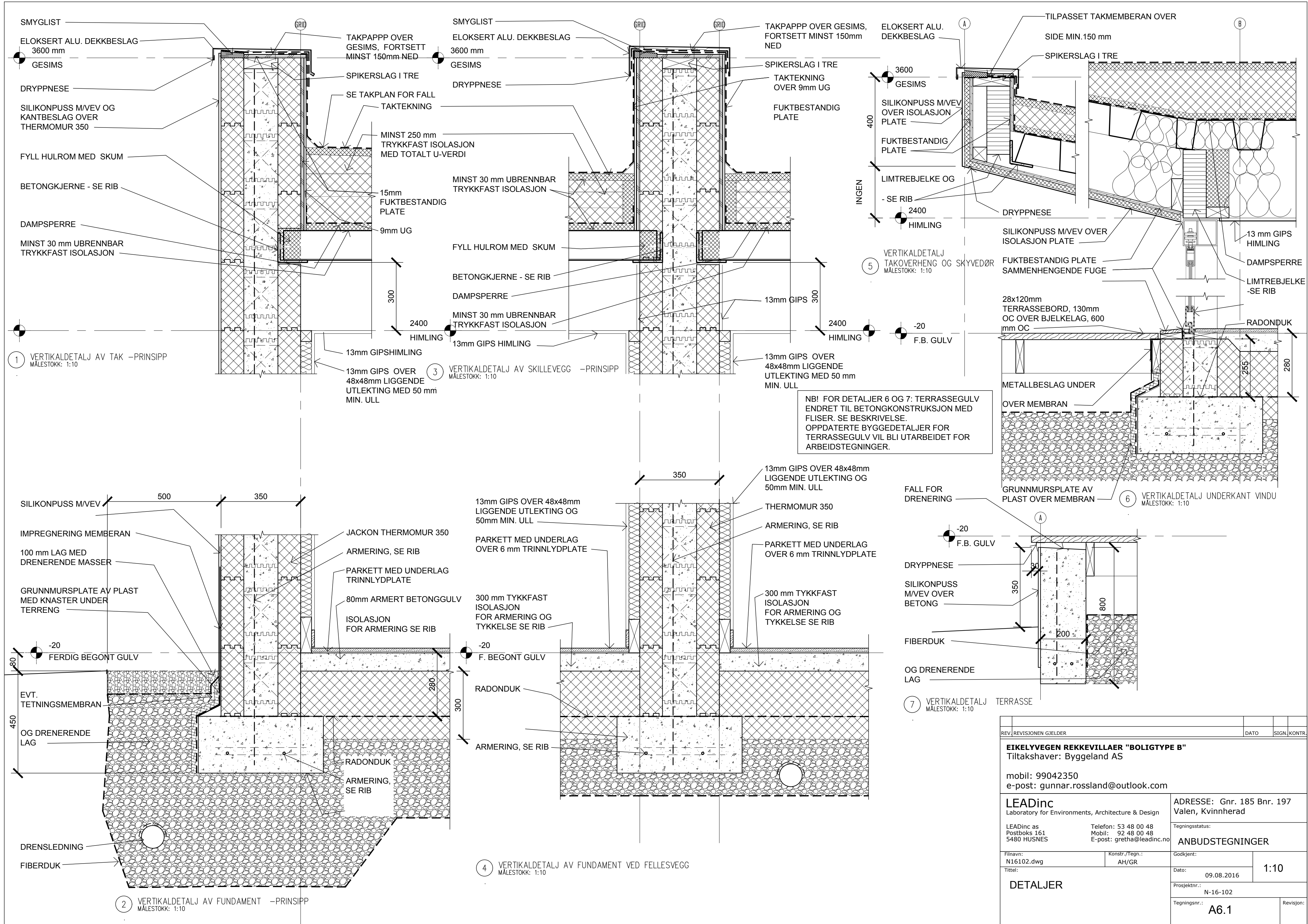
ALLE MÅL KONTROLLERES
FØR PRODUKSJON

S = SIKKERHETSGLASS

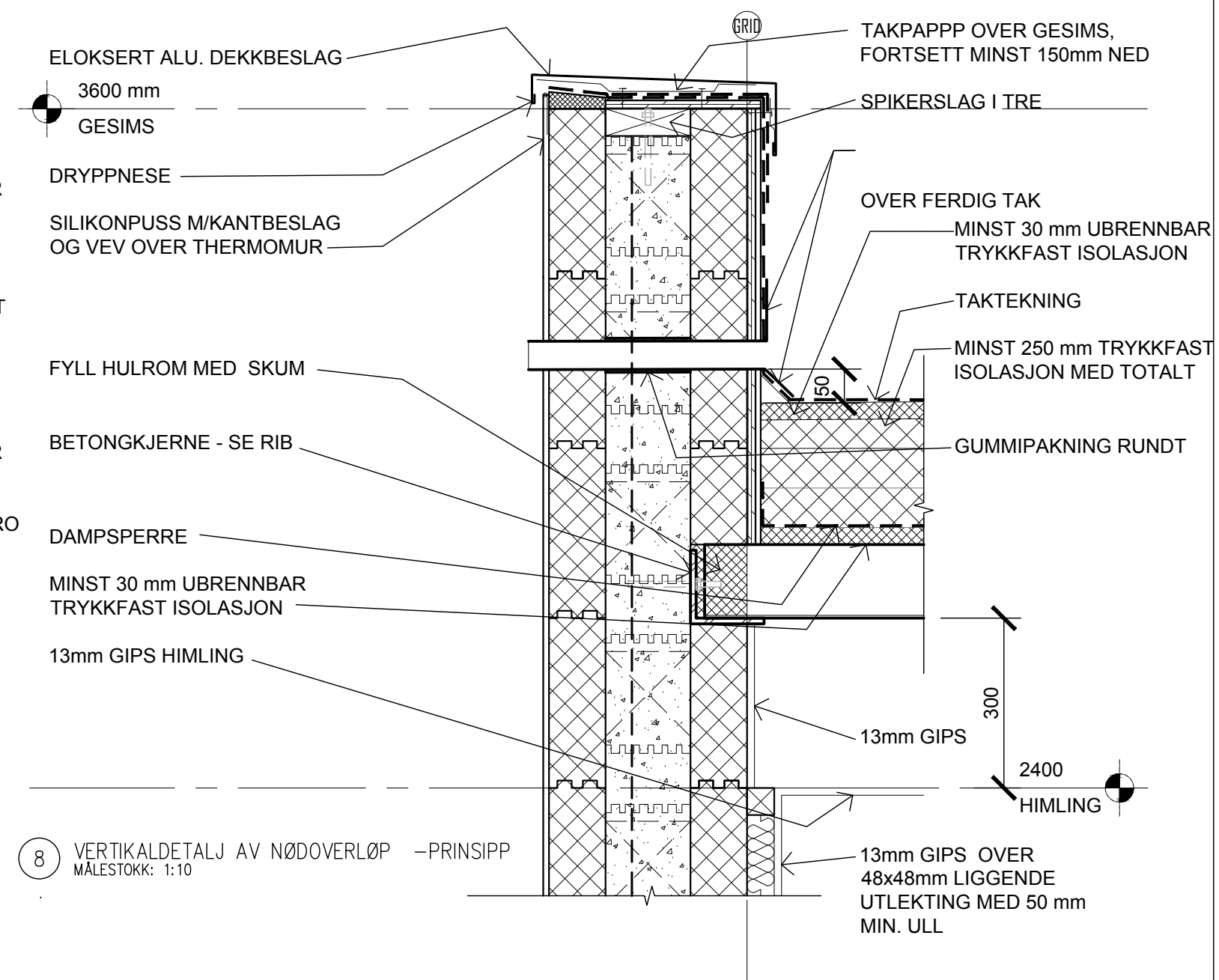
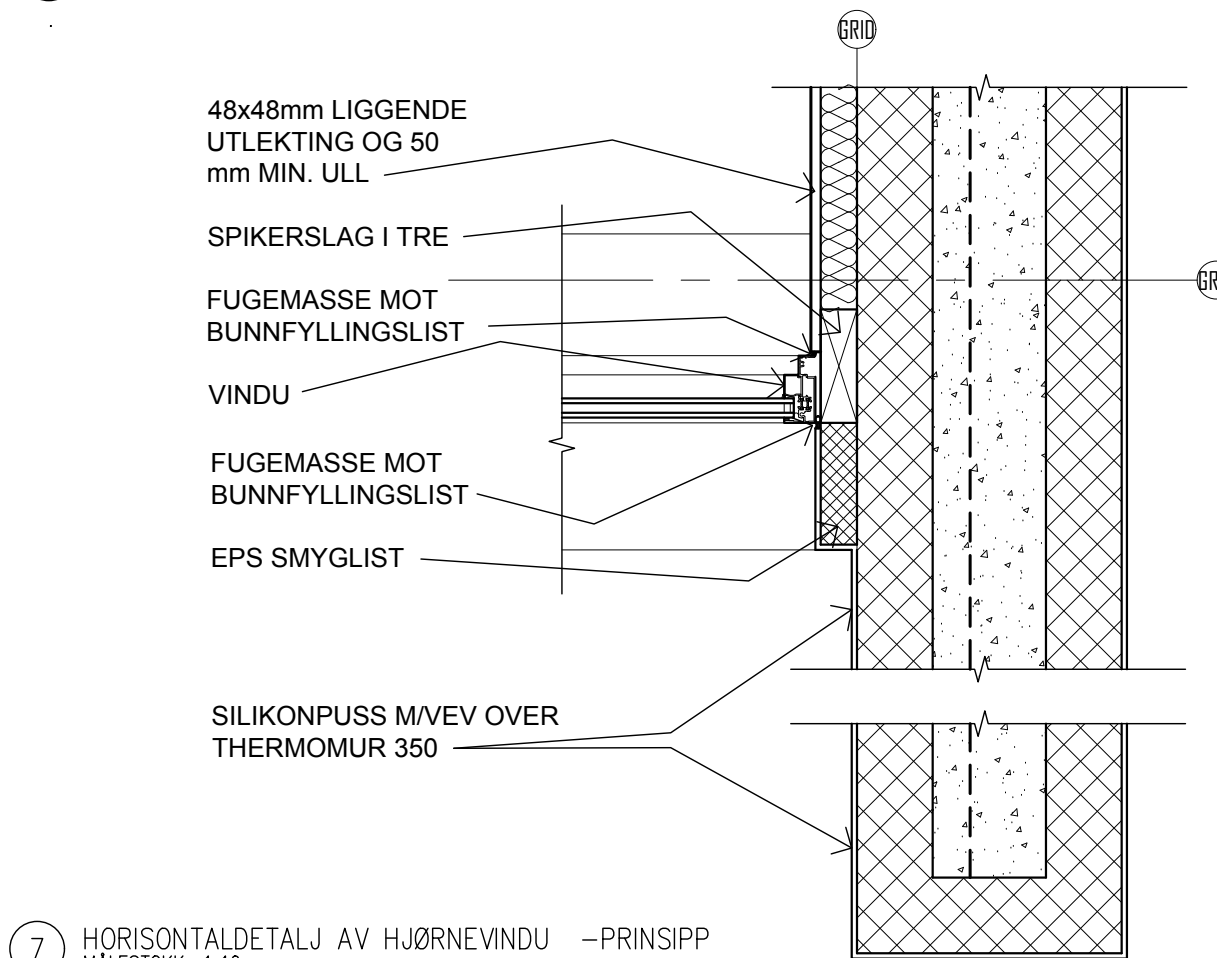
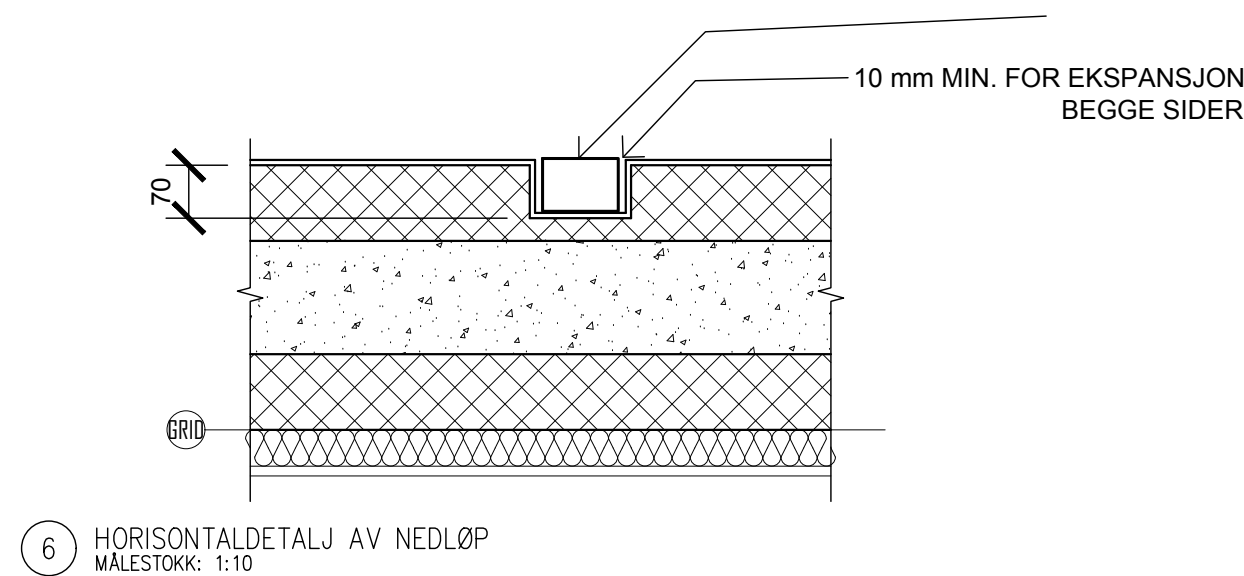
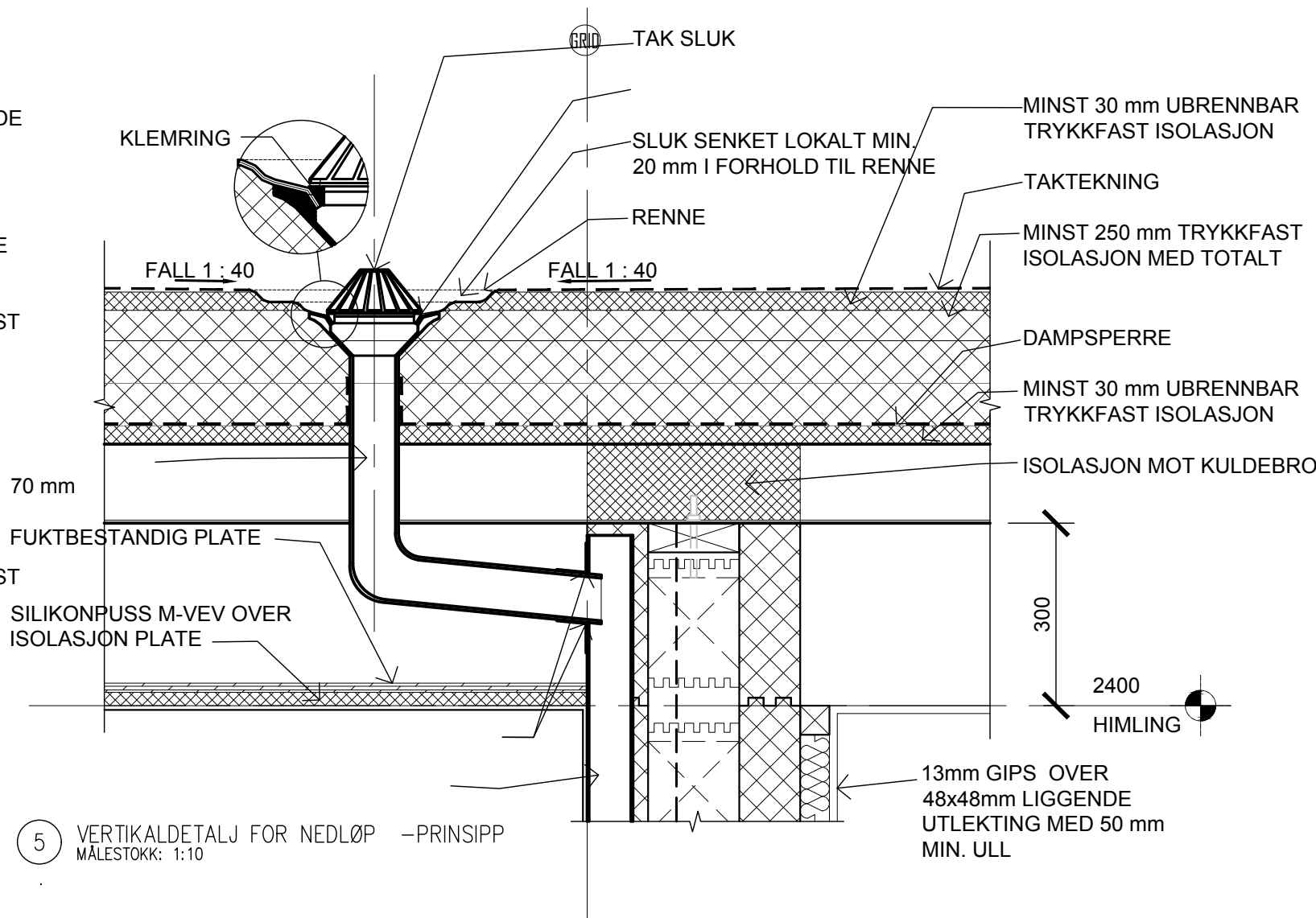
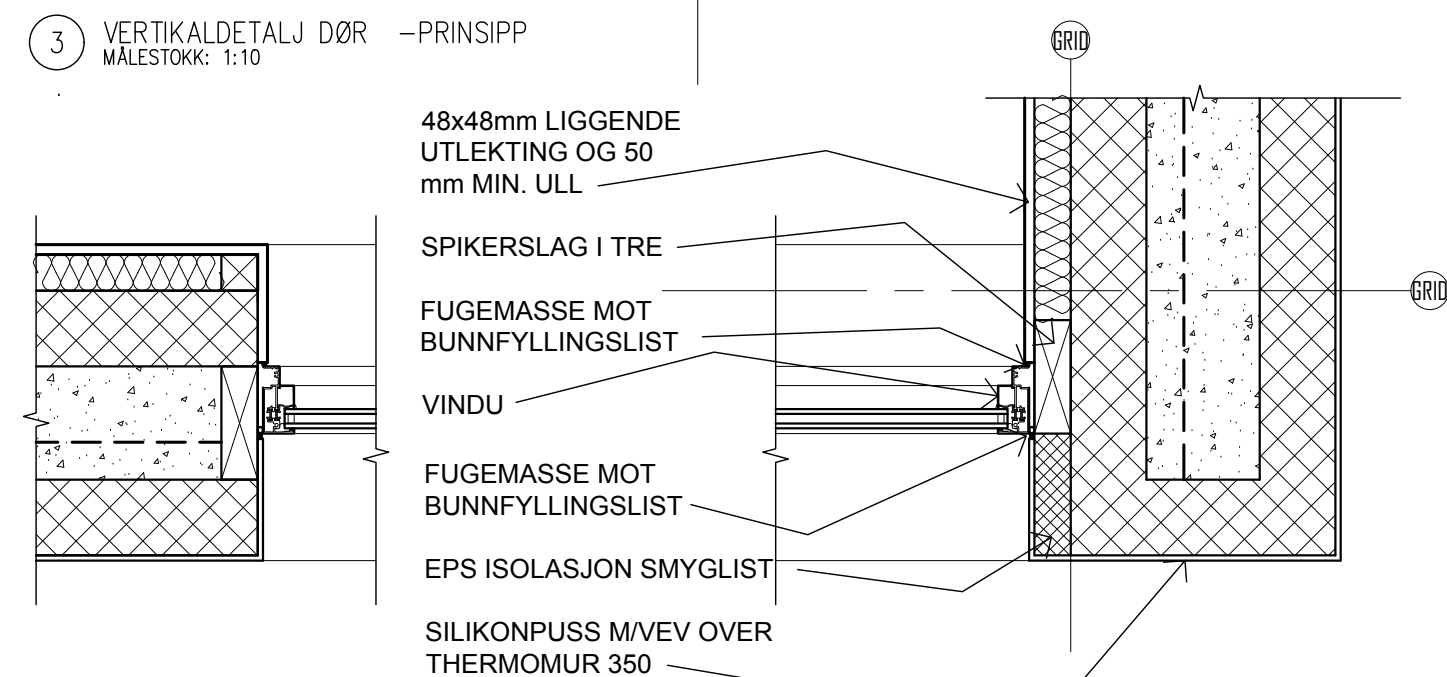
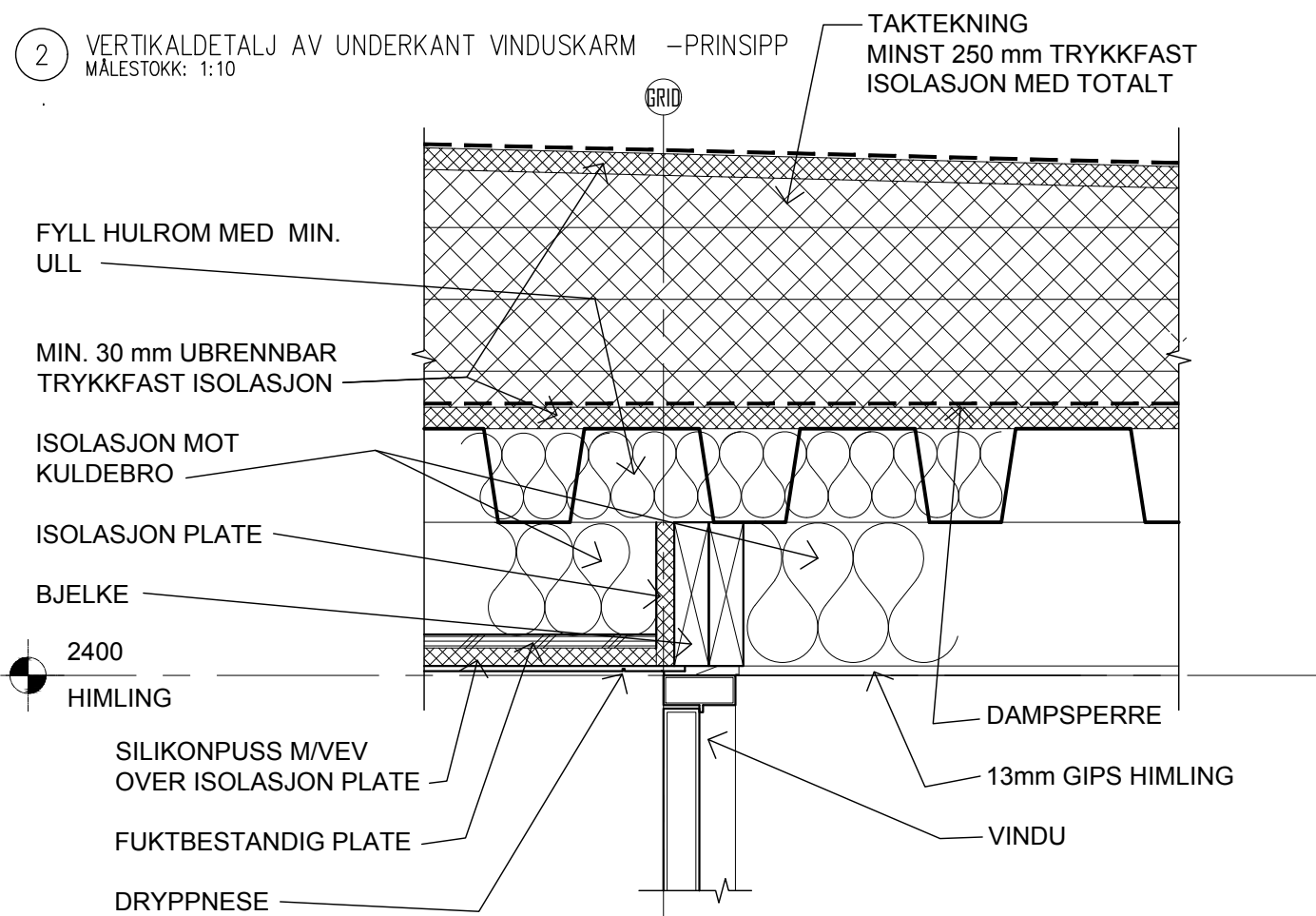
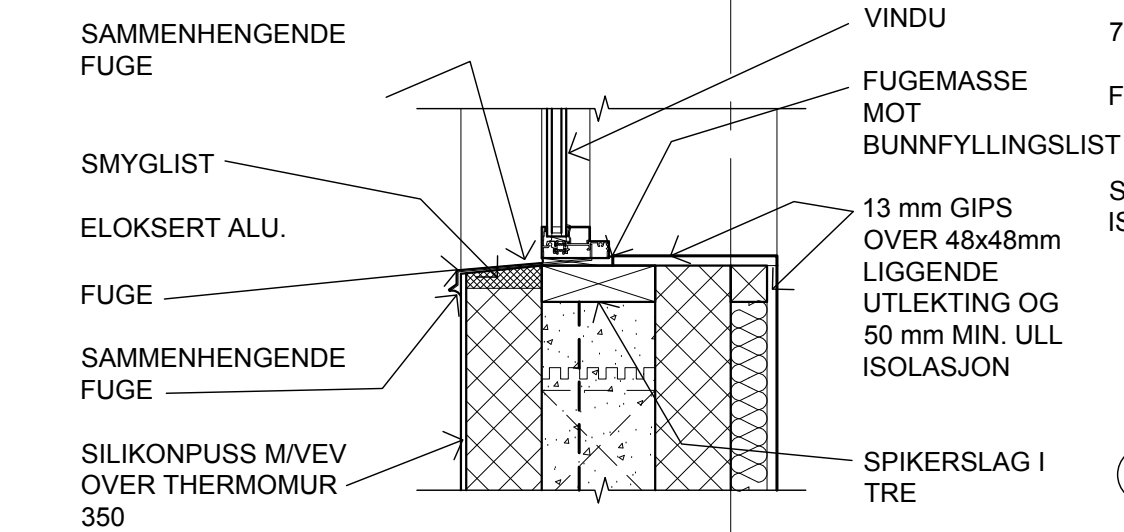
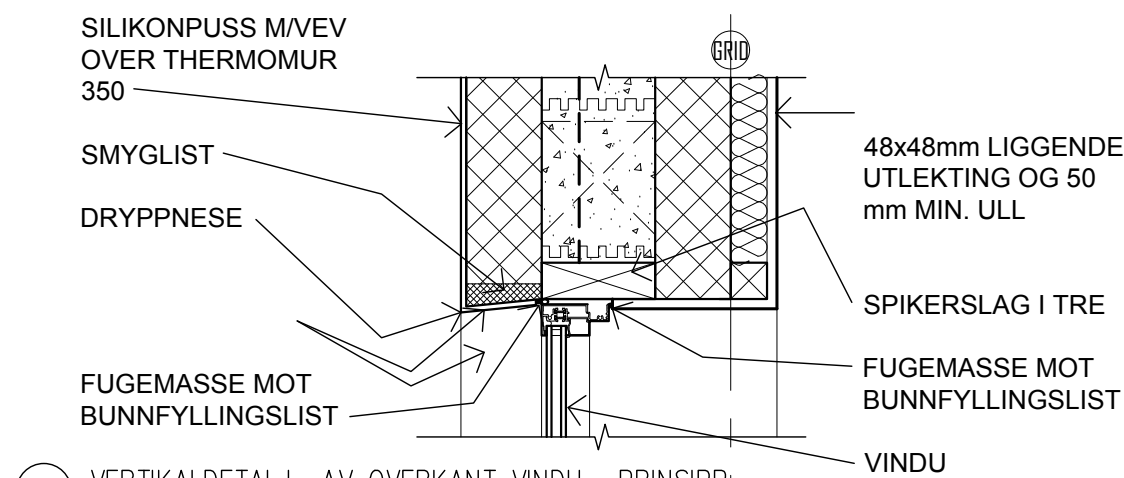
ALLE BESLAG SJEKES MED
ARKITEKT

4 VINDU- OG DØRSKJEMA
MÅLESTOKK: 1=100

REV	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS				
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com				
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad		
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER		
Filnavn: N16102.dwg	Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:	VARIERER	
Tittel: INNREDNING,		Dato: 09.08.2016		
		Prosjektnr.: N-16-102		
		Tegningsnr.: A5.1	Revisjon:	



REV. REVISJONEN GJELDER		DATO	SIGN. KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS			
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com			
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad	
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER	
Filnavn: N16102.dwg		Godkjent:	
Tittel: DETALJER		Dato: 09.08.2016 1:10	
Konstr./Tegn.: AH/GR		Prosjektnr.: N-16-102	
		Tegningsnr.: A6.1	
		Revisjon:	



REV	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.	KONTR.
EIKELYVEGEN REKKEVILLAER "BOLIGTYPE B" Tiltakshaver: Byggeland AS				
mobil: 99042350 e-post: gunnar.rossland@outlook.com				
LEADinc Laboratory for Environments, Architecture & Design		ADRESSE: Gnr. 185 Bnr. 197 Valen, Kvinnherad		
LEADinc as Postboks 161 5480 HUSNES		Telefon: 53 48 00 48 Mobil: 92 48 00 48 E-post: gretha@leadinc.no		Tegningsstatus: ANBUDSTEGNINGER
Filnavn: N16102.dwg	Konstr./Tegn.: AH/GR	Godkjent:	1:10	
Tittel: DETALJER		Dato: 09.08.2016	Prosjektnr.: N-16-102	
		Tegningsnr.: A6.2	Revisjon:	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk tekst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr. 185 Bnr. 236 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse Eihlyregen 14 D Byggeår

Postnr. 5451 Valen Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Søderberg & Partners

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Michael Inverniger AS

SELGER 1

Etternavn Michael Inverniger AS Fornavn

Ny adresse Hellen 173 E-post

Postnr. 5034 Sted Bergen Tel. priv.

Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Tel. priv.

Mobil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 6 Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Oppbeholdt, pussert og malt

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Se over

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleledelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Bergen

16/9-25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.