SILKEDALEN 117

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Byggetegninger
Ferdigattest
Reguleringskart
Reguelringsbestemmelser
Situasjonskart
Matrikkelrapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Silkedalen 117, 3864 RAULAND

VINJE kommune

gnr. 151, bnr. 236

Areal (BRA): Fritidsbolig 371 m², Badehus 19 m²



Befaringsdato: 23.01.2024 **Rapportdato:** 31.01.2024 **Oppdragsnr.:** 18885-2007 **Referansenummer:** AL1601

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Eiendommen består av en frittliggende fritidsbolig med areal over tre-plan oppført 2007 av firmaet Moen Design i Bø. De fleste overflater, våtrom og kjøkken oppgradert 2022. Dette er en romslig fritidsbolig innredet med en praktisk romløsning. Fritidsboligen er er meget godt inntrykk og bærer preg av solid håndverk. Fritidsbolig gir en spennende mulig for stor familie til opphold som gir gode opplevelser og et komfortabelt opphold når familien skal samles. Det er høy standard hva gjelder utstyr og overflater. Flere oppholdssoner gir familien egen tid til rekreasjon når storfamilien samles.
Frittliggende romslig badehus med terrasser med etablert overbygget jacuzzi.

Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget fritidsbolig med støpt isolert betong plate på grunn/steinmasser. Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker (Isoblokk). Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk med 15 cm. isolasjon i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med stående trepanel med stav imitasjon. Vinduer, dører og rekkverk profilert utførelse. Innvendig panelt. Fritidsboligens takkonstruksjon består av sadlet takverk av med innredet loftsetasje over deler av 1.etasje. Takverk er tekket med torv. Takrenner og beslag består av stålrenner. Fritidsboligens vinduer består av tre lags energiglassvinduer. Vinduer med rammer og karmer i malt trevirke.
Innvendige overflater i boligen består av eike bord, fliser og lakkert gulvbord på gulvflater. Børstet panel og malt panel på vegg og himlingsflater. På våtrom er det etablert fliser på gulv og veggflater. Innvendige overflater i fritidsboligen har generell høy standard.
De fleste overflater oppgradert 2022. Kjøkkeninnredning består av sorte profilert dør og skuffronter type Norema. Integrert hvitevarer. I stue er det etablert elementpipe med peisovn. Åpen peis etablert i Gildehall underetasje.
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Varmepumpe etablert i stue og underetasje.
Fritidsboligen inneholder entre, hall med trapp, gildehall, vaskerom, bad, teknisk rom, soverom(boder, garasje og innbygget carport i underetasje. Kjøkken, stue, 4 soverom, 2 bad, toalettrom og gang i 1.etasje. Tilbygget gang/grovkjøkken. 2.etasje inneholder loftstue, 2 soverom og gang/utgang til badehus.
Romslig med terrasser i impregnert trevirke i 1.etasje med adkomst fra stue, soverom og terreng. Balkong i 2.etasje med adkomst fra loftstue.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Gå til side

Fritidsboligens taktekking består av pappmembran, knotteplast og torv. Undertak består av rupanel og pappmembran. Torvholdere i impregnert trevirke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.
Taktekke begrenset kontrollert på grunn av snø.
Takrenner og nedløp i kobber. Nedløp ført til terreng.
Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt isolertbindingsverk med utvendig stav imitasjon. Profilering rundt vinduer/dører, søyler og hjørnekasser. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel.
Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon i hulrom.
Innvnedige overflater består av panel.
Utvendig fasader begrenset kontrollert på grunn av snø. Ingen skader eller mangler ble registrert i fasader/yttervegg som var mulig å inspisere.
Fasader nylig malt 2022-23.
Takkonstruksjonen består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler bærende på laminerte dragere og yttervegg. Konstruksjonen har etablert innredet loft over deler av 1.etasje/stue, våtromsdel.
Konstruksjonen har etablert skråhimlinger og er en såkalt lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Luftespalte ble registrert ved raft. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.
Fritidsboligens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Lysand nylig skiftet 2022.
Vinduene har rammer og karmer i lakkert trevirke. Vinduer i god funksjonell stand.
Malt en-fløya entredør med mindre glass. To-fløya terrassedør fra stue til terrasse. To soverom har dører til terrasser med glass. To-fløya terrassedør med glass i loftsetasje til balkong.
Dør fra gang 2.etasje til uteareal/badehus. Alle dører med rammer og karmer i malt trevirke.
Dører fyller sin funksjon.
Fritidsboligen har etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på drager med pilarer i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt profilert trevirke. Delvis overbygget terrasser.
Terrasse har stedvis etablert stålplater mellom bjelker som tetning til oppholdsareal under.
Stedvis lekkasjer ble registrert. Carport/bod med stålplater som tetning i himling mellom bjelker.
Stedvis synlig mindre lekkasjer. Alle flater består av murverk og faren for fuktskader vurderes som liten.
Trapp til badehus i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

INNVENDIG

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av heltre eikebord og fliser på gulvflater. Panel/børstet på veggflater. Panel i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater.
Underetasje gar stedvis malt murpuss på yttervegger. Overflater stort sett skiftet/nye i oppholdsrom, soverom og gangareal 2022.
Loftsetasje har gangareal i laminert glass og rekkverk i laminert glass over stue 1.etasje til adkomst balkong.
Innvendige overflater fremstår i god funksjonell stand med generell lite slitasje. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på innvendige overflater.
Fritidsboligen har etablert isolert betongplate på grunn tekket med tilfarergulv tekket med heltre eikebord og lakkert gulvbord. Fliser på gulvflater med varmekabel i entre/Gangareal i underetasje.
Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje og loftsrom i trebjelkelag isolert i hulrom tekket med eikebord, gulvbord og fliser. Varmekabel i gulvflater gangareal. Overflater i loftsetasje tekket med malt gulvbord.
Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater. Mindre merknad på stedvis knirk i gulvflater stue/kjøkken. Generelt inntrykk TG 1. Mindre merknad knirk gulv TG 2.
Pipe oppført i murt lettklinker blokker. Åpen peis forblendet med skifer og murpuss etablert i Gildehall. Stue har etablert peisovn. Brannmur og pipe forblendet med skifer panel i stue.
Glassplate under pleisovn på gulvflate. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng med tilfylte masser består av gildehall, soverom, våtrom og boder/garasje.
Vegger med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke nødvendig. Med bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i fritt eksponert murverk.
Rom under terreng fremstår i god funksjonell stand.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke (Risør trapp). Eik trinn. Rekkverk i laminert glass med malt håndlist. Trapp nylig skiftet 2022. Trapp fyller sin funksjon.
Innerdører består av malt sorte speildører type Scanflex nylig skiftet 2022. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og dusjnisje med glass vegger. Sluk består av slukrist langs vegg i dusjnisje. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder og FDV (forvalting, drift og vedlikehold).
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.
Gulvflater tekket med fliser. Forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Gulvflater tekket med smøremembran under fliser type Mira Multicoat. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon fremlagt i form av bilder og FDV.
Bad er nytt i 2022. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom/våtsoner.

Bad 2
Bad 2 i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Sluk består av plast sluk type Joti sluk. Gulv er flatt. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Se krav til sluk.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Bad har etablert smøremembran under fliser på

Beskrivelse av eiendommen

betong gulv. Ukjent type membran.
Det har blitt foretatt hulltagning i vegg fra soverom mot våtsone på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og dusjnisje med glass vegger. Sluk består av slukrist langs vegg i dusjnisje. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder og FDV (forvalting, drift og vedlikehold).
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.
Gulvflater tekket med fliser. Forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Gulvflater tekket med smøremembran under fliser type Mira Multicoat. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon fremlagt i form av bilder og FDV.
Bad er nytt i 2022. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom/våtsoner.

Vaskerom
Vaskerom i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Panel og malt murverk på veggflater og himling. Det er montert opplegg til vaskemaskin og våtbenk med skaper og skylle kum i stål til vaskerom.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har etablert fall til sluk.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder og FDV (forvalting, drift og vedlikehold).
Vaskerom har etablert panel og malt murverk på veggflater. Sokkelflis på veggflater langs gulvflater.
Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert.
Gulvflater tekket med smøremembran under fliser type Mira Multicoat. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon fremlagt i form av bilder og FDV.
Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Vaskerom er nytt 2022. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

Gå til side

KJØKKEN

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av sorte profilerte heltre dør- og skuff fronter type Norema. Benkeplater er i stein (Black Pearl) med benkebeslag i kompositt. En vegg med fliser og fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innredning nylig skiftet 2022 og fremstår i god funksjonell stand.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Det er montert veggmontert toalett og innredning med servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Toalettrom oppgradert 2022.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør består av rør i røranlegg. Røranlegg samlet i teknisk rom. Plast avløpsrør. VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.
Røranlegg utført av autorisert rørlegger firma Rørlegger Sivertsen i 2022. DDV- instruks innhentet. Ingen feil eller mangler ble registrert. Synlig avløpsrør i plast.
Ventilasjon består av ventil i vinduer og vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Fritidsboligen har etablert varmepumpe i Gildehall underetasje og stue 1.etasje.
VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.
50 amper hovedsikring. Kurser med automat sikringer. El-anlegg oppgradert 2020.
Samsvarserklæring innhentet fra 18.01.2024. El-skap etablert i teknisk rom. El-lader etablert i garasje.
Varmekabel etablert i gulvflater våtrom, entre og gang 1.etasje.
Fritidsboligen har etablert brannvarslere og brannsluknings apparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell.
Fritidsboligen er etablert med to vegger med tilfylte masser. Utvendig drenering består av knotteplast etablert på grunnmur og drensrør i perforert plast. Ved fuktsøk på gulv i underetasje ble ingen tegn til utilsiktet fukt registrert. Ingen tegn til fuktproblemtikk ble registrert i synlig murverk med tilfylte masser.
Fritidsboligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.
Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker (Isoblokk) med utvendig murpuss. Deler av grunnmur forblendet med skifer. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt fritidsboligen er skrånende.
Terrenget begrenset kontrollert på grunn av snø.
Anlegg er kun visuelt kontrollert. Ved bruk av toalett og vask trakk vann bra unna i avløpsrør.
Bra vanntrykk ved funksjontest av armaturer.

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk. Inntegnet boder er i dag til bruk som soverom. Carport er innbygget og fungerer som bod.
Påbygget gang/grovkjøkken/bod er ikke inntegnet på tegninger. Påbygget de senere år.

Badehus

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

Tegninger innhentet

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Loft	43	0	0	43
1.Etasje	165	0	0	165
Underetasje	147	16	0	163
Sum	**355**	**16**	**0**	
Sum BRA	**371**			

Badehus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	19	0	0	19
Sum	**19**	**0**	**0**	
Sum BRA	**19**			

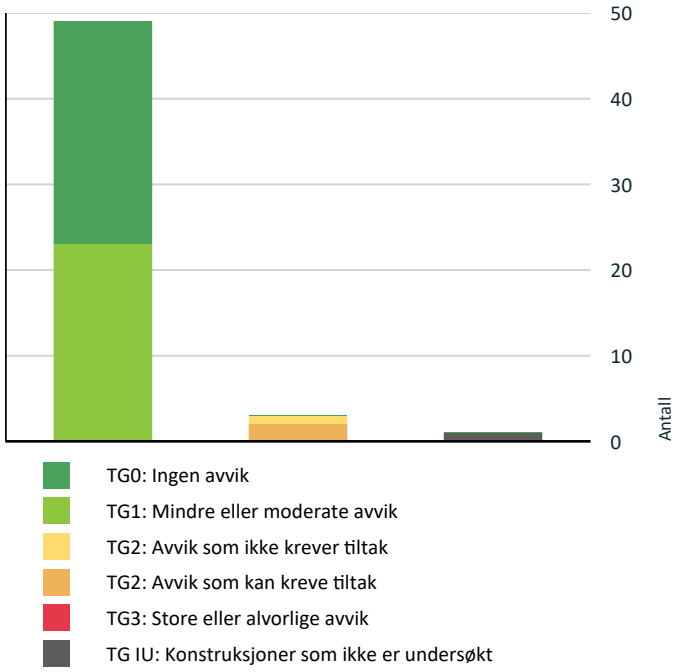
Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

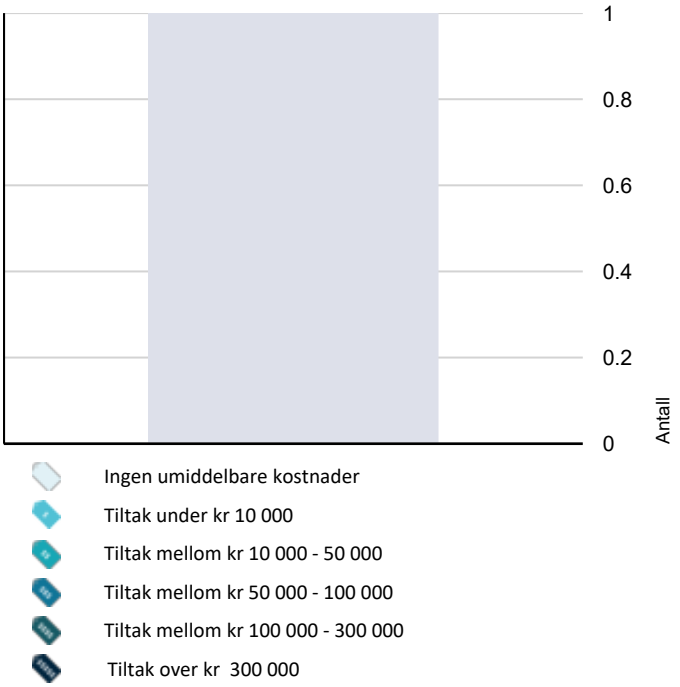
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Fritidsboligens taktekking består av pappmembran, knotteplast og torv. Undertak består av rupanel og pappmembran. Torvholdere i impregnert trevirke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.
Taktekke begrenset kontrollert på grunn av snø.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i kobber. Nedløp ført til terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt isolertbindingsverk med utvendig stav imitasjon. Profilering rundt vinduer/dører, søyler og hjørnekasser. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon i hulrom. Innvnedige overflater består av panel. Utvendig fasader begrenset kontrollert på grunn av snø. Ingen skader eller mangler ble registrert i fasader/yttervegg som var mulig å inspisere. Fasader nylig malt 2022-23.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler bærende på laminerte dragere og yttervegg.
Konstruksjonen har etablert innredet loft over deler av 1.etasje/stue, våtromsdel.
Konstruksjonen har etablert skråhimlinger og er en såkalt lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Luftespalte ble registrert ved raft. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.



Luftespalte ved raft.

TG 0 Vinduer

Fritidsboligens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Lysand nylig skiftet 2022. Vinduene har rammer og karmer i lakkert trevirke. Vinduer i god funksjonell stand.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

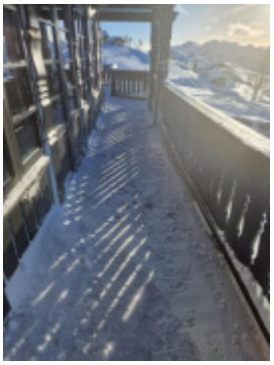
TG 1 Dører

Malt en-fløya entredør med mindre glass. To-fløya terrassedør fra stue til terrasse. To soverom har dører til terrasser med glass. To-fløya terrassedør med glass i loftsetasje til balkong.
Dør fra gang 2.etasje til uteareal/badehus. Alle dører med rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

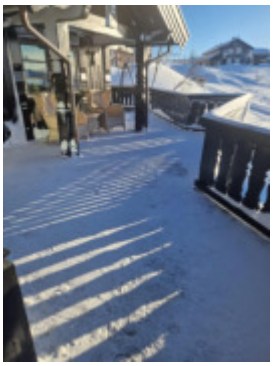
Tilstandsrapport

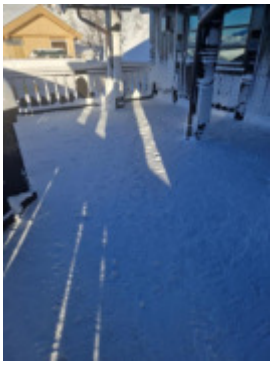




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på drager med pilarer i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt profilert trevirke. Delvis overbygget terrasser.
Terrasse har stedvis etablert stålplater mellom bjelker som tetning til oppholdsareal under. Stedvis lekkasjer ble registrert. Carport/bod med stålplater som tetning i himling mellom bjelker. Stedvis synlig mindre lekkasjer. Alle flater består av murverk og faren for fuktskader vurderes som liten.





TG 1 Utvendige trapper

Trapp til badehus i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av heltre eikebord og fliser på gulvflater. Panel/børstet på veggflater. Panel i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater.
Underetasje gar stedvis malt murpuss på yttervegger. Overflater stort sett skiftet/nye i oppholdsrom, soverom og gangareal 2022. Loftsetasje har gangareal i laminert glass og rekkverk i laminert glass over stue 1.etasje til adkomst balkong.
Innvendige overflater fremstår i god funksjonell stand med generell lite slitasje. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på innvendige overflater.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har etablert isolert betongplate på grunn tekket med tilfaregulv tekket med heltre eikebord og lakkert gulvbord. Fliser på gulvflater med varmekabel i entre/Gangareal i underetasje. Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje og loftsrom i trebjelkelag isolert i hulrom tekket med eikebord, gulvbord og fliser. Varmekabel i gulvflater gangareal. Overflater i loftsetasje tekket med malt gulvbord.
Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.
Mindre merknad på stedvis knirk i gulvflater stue/kjøkken. Generelt inntrykk TG 1. Mindre merknad knirk gulv TG 2.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker blokker. Åpen peis forblendet med skifer og murpuss etablert i Gildehall. Stue har etablert peisovn fra 2007. Brannmur og pipe forblendet med skifer panel i stue. Glassplate under pleisovn på gulvflate. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

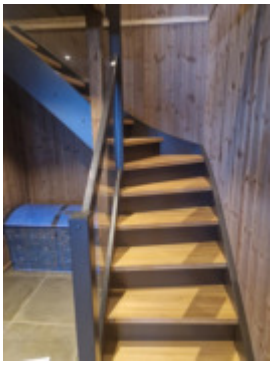


TG 1 Rom Under Terreng

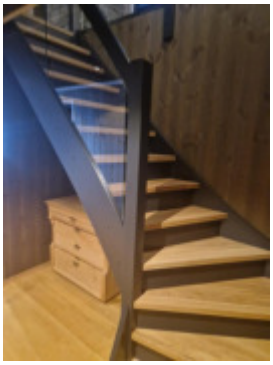
Rom under terreng med tilfylte masser består av gildehall, soverom, våtrom og boder/garasje. Vegger med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke nødvendig. Med bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i fritt eksponert murverk.
Rom under terreng fremstår i god funksjonell stand.

TG 0 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke (Risør trapp). Eik trinn. Rekkverk i laminert glass med malt håndlist. Trapp nylig skiftet 2022. Trapp fyller sin funksjon.



Tilstandsrapport



TG 0 **Innvendige dører**

Innerdører består av malt sorte speildører type Scanflex nylig skiftet 2022. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2022

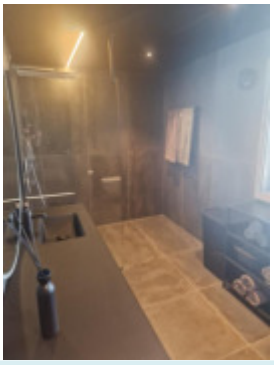
VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og dusjnisje med glass vegger. Sluk består av slukrist langs vegg i dusjnisje. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder og FDV (forvalting, drift og vedlikehold).





1.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvflater tekket med fliser. Forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvflater tekket med smøremembran under fliser type Mira Multicoat. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon fremlagt i form av bilder og FDV.



1.ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-håndsarmatur og dusjnisje med glass vegger. Innredning type Scala bad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

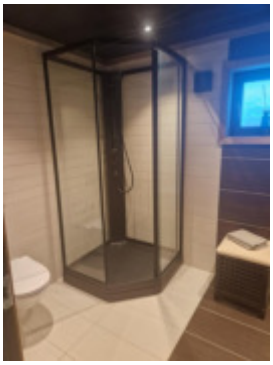
Bad er nytt i 2022. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom/våtsoner.

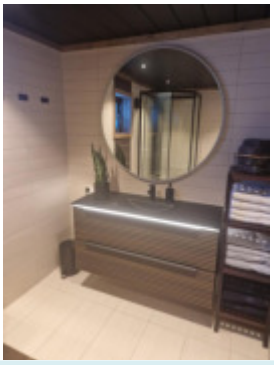


1.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Sluk består av plast sluk type Joti sluk. Gulv er flatt. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.





1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Se krav til sluk.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong gulv. Ukjent type membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Kabinett, toalett og dusjkabinett skiftet 2022.

Årstall: 202

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

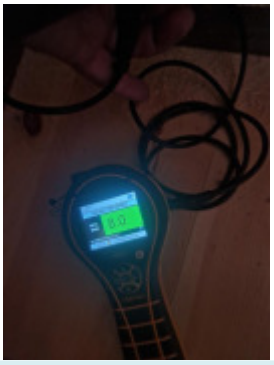
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det har blitt foretatt hulltagning i vegg fra soverom mot våtsone på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



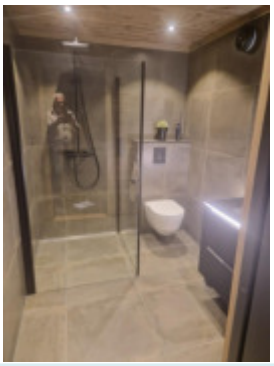


UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og dusjnisje med glass vegger. Sluk består av slukrist langs vegg i dusjnisje. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder og FDV (forvalting, drift og vedlikehold).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvflater tekket med fliser. Forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvflater tekket med smøremembran under fliser type Mira Multicoat. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon fremlagt i form av bilder og FDV.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-håndsarmatur og dusjnisje med glass vegger. Innredning type Scala bad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

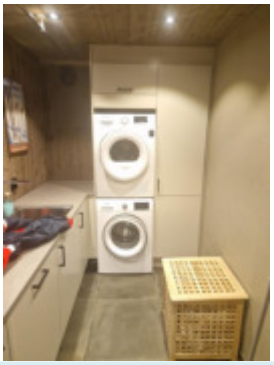
Bad er nytt i 2022. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom/våtsoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Panel og malt murverk på veggflater og himling. Det er montert opplegg til vaskemaskin og våtbenk med skaper og skylle kum i stål til vaskerom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har etablert fall til sluk.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder og FDV (forvalting, drift og vedlikehold).



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Vaskerom har etablert panel og malt murverk på veggflater. Sokkelflis på veggflater langs gulvflater.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med smøremembran under fliser type Mira Multicoat. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon fremlagt i form av bilder og FDV.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin og våtbenk med skaper og skylle kum i stål til vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Vaskerom er nytt 2022. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

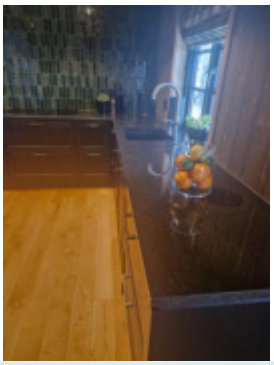
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av sorte profilerte heltre dør- og skuff fronter type Norema. Benkeplater er i stein (Black Pearl) med benkebeslag i kompositt. En vegg med fliser og fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innredning nylig skiftet 2022 og fremstår i god funksjonell stand.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2022

SPESIALROM

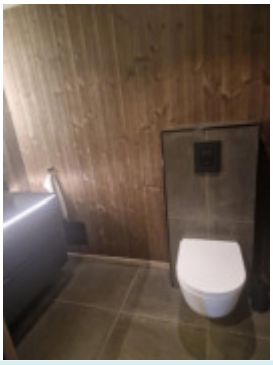
1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Det er montert veggmontert toalett og innredning med servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Toalettrom oppgradert 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør består av rør i røranlegg. Røranlegg samlet i teknisk rom. Plast avløpsrør. VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.
Røranlegg utført av autorisert rørlegger firma Rørlegger Sivertsen i 2022. DDV- instruks innhentet. Ingen feil eller mangler ble registrert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

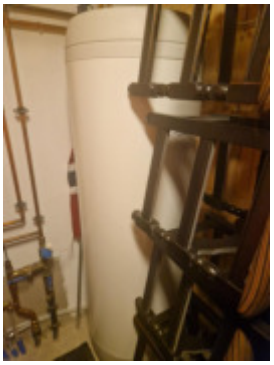
Ventilasjon består av ventil i vinduer og vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Fritidsboligen har etablert varmepumpe i Gildehall underetasje og stue 1.etasje.

TG 0 Varmtvannstank

VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

50 amper hovedsikring. Kurser med automat sikringer. El-anlegg oppgradert 2020. Samsvarserklæring innhentet fra 18.01.2024. El-skap etablert i teknisk rom. El-lader etablert i garasje.
Varmekabel etablert i gulvflater våtrom, entre og gang 1.etasje.

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)?
   Ja



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Fritidsboligen har etablert brannvarslere og brannsluknings apparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell.

TG 1 Drenering

Fritidsboligen er etablert med to vegger med tilfylte masser. Utvendig drenering består av knotteplast etablert på grunnmur og drensrør i perforert plast. Ved fuktsøk på gulv i underetasje ble ingen tegn til utilsiktet fukt registrert. Ingen tegn til fuktproblemtikk ble registrert i synlig murverk med tilfylte masser.
Fritidsboligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker (Isoblokk) med utvendig murpuss. Deler av grunnmur forblendet med skifer. Grunnmur fyller sin funksjon.



Skifer forblending av grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Terreng rundt fritidsboligen er skrånende. Terrenget begrenset kontrollert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegg er kun visuelt kontrollert. Ved bruk av toalett og vask trakk vann bra unna i avløpsrør. Bra vanntrykk ved funksjontest av armaturer.

Bygninger på eiendommen

Badehus



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende badehus er etablert med isolert betongplate på grunn. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stav imitasjon. Plassbygget sadlet takverk tekket med torv. Takverk bærende på yttervegg og mønedrager. Torvholdere i impregnert trevirke. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overlater består av fliser på gulvflater. . Panel og malt mur på veggflater. Panel i himlinger.
Vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer. Malt entredør med mindre glass. Romlig utvendig terrasser i impregnert trevirke delvis overbygget. Jacuzzi etablert på terrasse. Badehus inneholder toalettrom, badstue, dusjnisje og oppholdssone.
Badehus fremstår i god stand uten vesentlig merknader. Mindre merknad på fall til sluk i dusjnisje. Fall er ikke etablert i henhold til krav til fall i våtsoner (1: 50 fall til sluk i en diameter 80 cm rundt sluk.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Loft	43			43	6	25
1.Etasje	165			165	112	
Underetasje	147	16		163		
SUM	**355**	**16**			**118**	**25**
SUM BRA	**371**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Gang		
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderoberom , Bad , Bad 2, Soverom 4, Entré , Toalettrom , Gang 2, Grovkjøkken/bod		
Underetasje	Entré/gang , Hall m/trapp , Gildehall, Vaskerom , Teknisk rom , Garasje , Bod/soverom, Bad , Bod 2		

Kommentar

BRA-e i underetasje er innbygget carport (16 m2). Beskrives her som bod.
Gang og grovkjøkken 1.etasje er ikke inntegnet på eksisterende tegning. Påbygget de senere år.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk. Inntegnet boder er i dag til bruk som soverom. Carport er innbygget og fungerer som bod.
Påbygget gang/grovkjøkken/bod er ikke inntegnet på tegninger. Påbygget de senere år.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fritidsboligen er betydelig oppgradert 2022. Se beskrivelse i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Badehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Etasje	19			19	32	
SUM	**19**				**32**	
SUM BRA	**19**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Badstue , Bad/dusj , Oppholdssone , Toalettrom		

Kommentar

Åpen areal (TBA) er terrasser i impregnert trevirke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	283	72
Badehus	19	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Jarle Findal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	151	236		0	2447.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Silkedalen 117

Hjemmelshaver
Findal Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende ved Silkedalen/Vierli i Vinje kommune. Området består av frittliggende fritidsboliger i høyfjellsareal (1050 moh). Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger. Området er snøsikkert med meget gode turmuligheter i både den kalde og varme årstid. Flotte oppkjørte skiløyper i den varme årstid og gode turmuligheter i den varme årstid med fiskemuligheter.
Fritidsboligen har flott utsikt over Raulandsfjell med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Reaktiv skrånende terreng rundt fritidsboligen som består av lyng og noe fjellskog/dverg bjørk. Mot øst er det etablert eget badehus med utvendig terrasser. Gruset adkomstvei med biloppstillingsplass på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Bilder/dokumentasjon våtromsarbeider			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
DVD rapport rørlegger.			Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AL1601

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	201240004

Adresse	Silkedalen 117		
Postnummer	3864	**Poststed**	RAULAND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	**Polise/avtalenr.**	1004807
Selger1fornavn	Jarle	**Selger1etternavn**	Findal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Hytten har vært igjennom totalrenovering høsten 2022 og utover i 2023.

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

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

Firmanavn	Hytte-drøm AS, Rørlegger Syvertsen AS, RS Elektro AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Hovedbad, gjestebad 1. etg, toalett og vaskerom er totalrenovert. Barnebad og bad / dusj i badehus har fått nye innredninger, garnityr og dusjer. Alt er gjort i løpet av høsten 2022 og i løpet av 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Totalrenovert etter TEK 17

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

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

Firmanavn	Rørlegger Sivertsen AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Hovedbad, gjestebad 1. etg, toalett og vaskerom er totalrenovert. Barnebad og bad / dusj i badehus har fått nye innredninger, garnityr og dusjer. Alt er gjort i løpet av høsten 2022 og i løpet av 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.01.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn	Hytte-drøm AS
Redegjør for hva som er gjort og når	De fleste vinduer og dører samt garasjeport er byttet ut med nye.

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

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

Firmanavn	RS Elektro AS, Aune Klima
Redegjør for hva som er gjort og når	Det meste av varmekabler, termostater, spotter, stikkontakter osv er byttet ut under totalrenovering i 2022 og 2023. Det er installert Futurehome smarthusløsning med varmestyring, Plejd lysstyring og montert nye varmepumper.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	RS Elektro har levert samsvarserklæring på arbeidet de har utført.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	RS Elektro har gjennomgått og fornyet stort sett det meste av elektriske komponenter og Aune Klima har byttet ut begge varmepumpene i hytten.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Ny Zaptec GO ladeboks nylig montert av RS Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.01.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.01.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Findal, Jarle

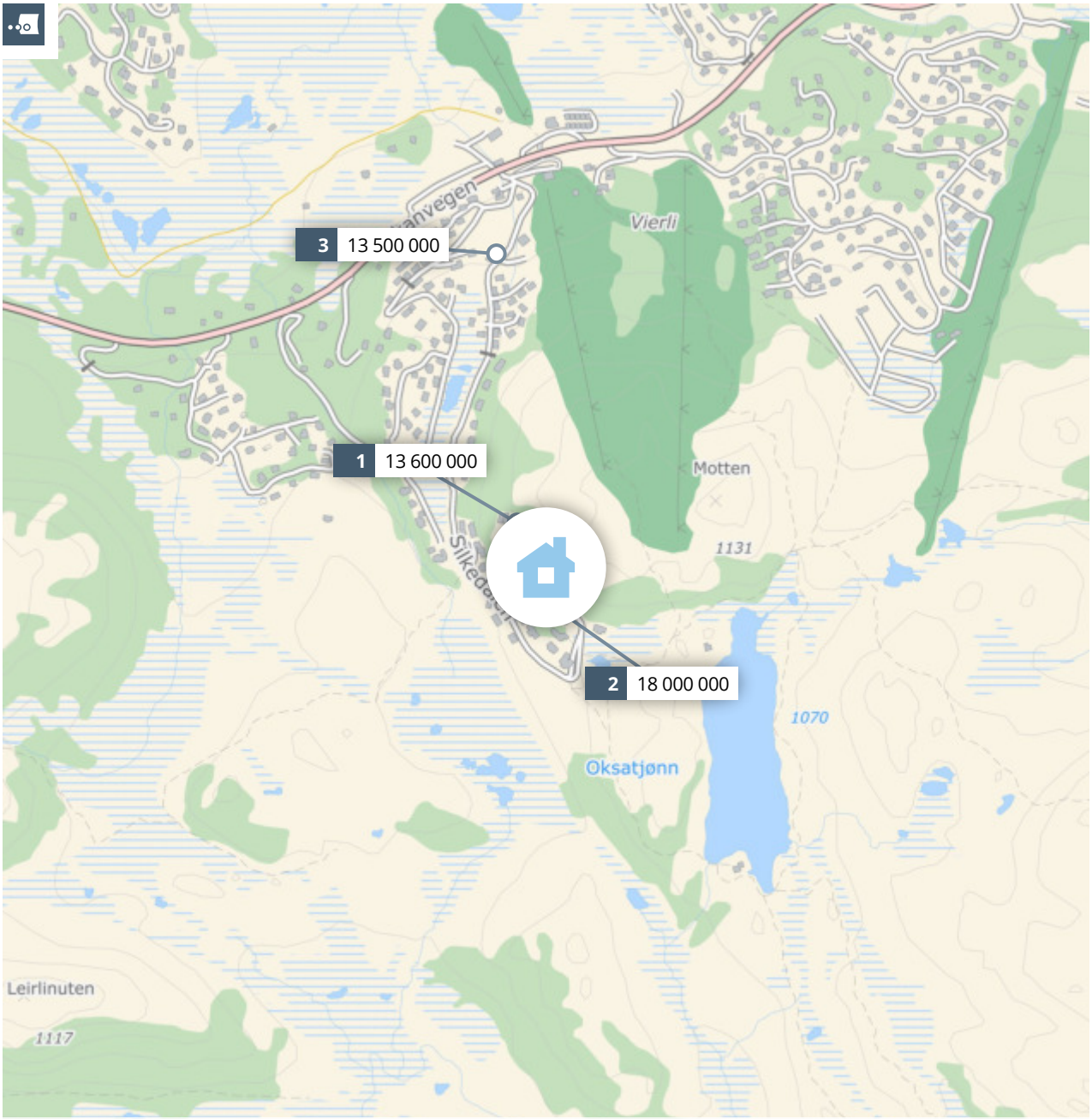
Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.01.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
SILKEDALEN 117

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 30.01.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lene Killingtveit.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Silkedalen 117, 3864 RAULAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 151 BNR 236 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4036 VINJE GRUNNKRETS AUSTBØ

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	61 837
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	283 m²
BRA	371 m²
Tomt	2 448 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

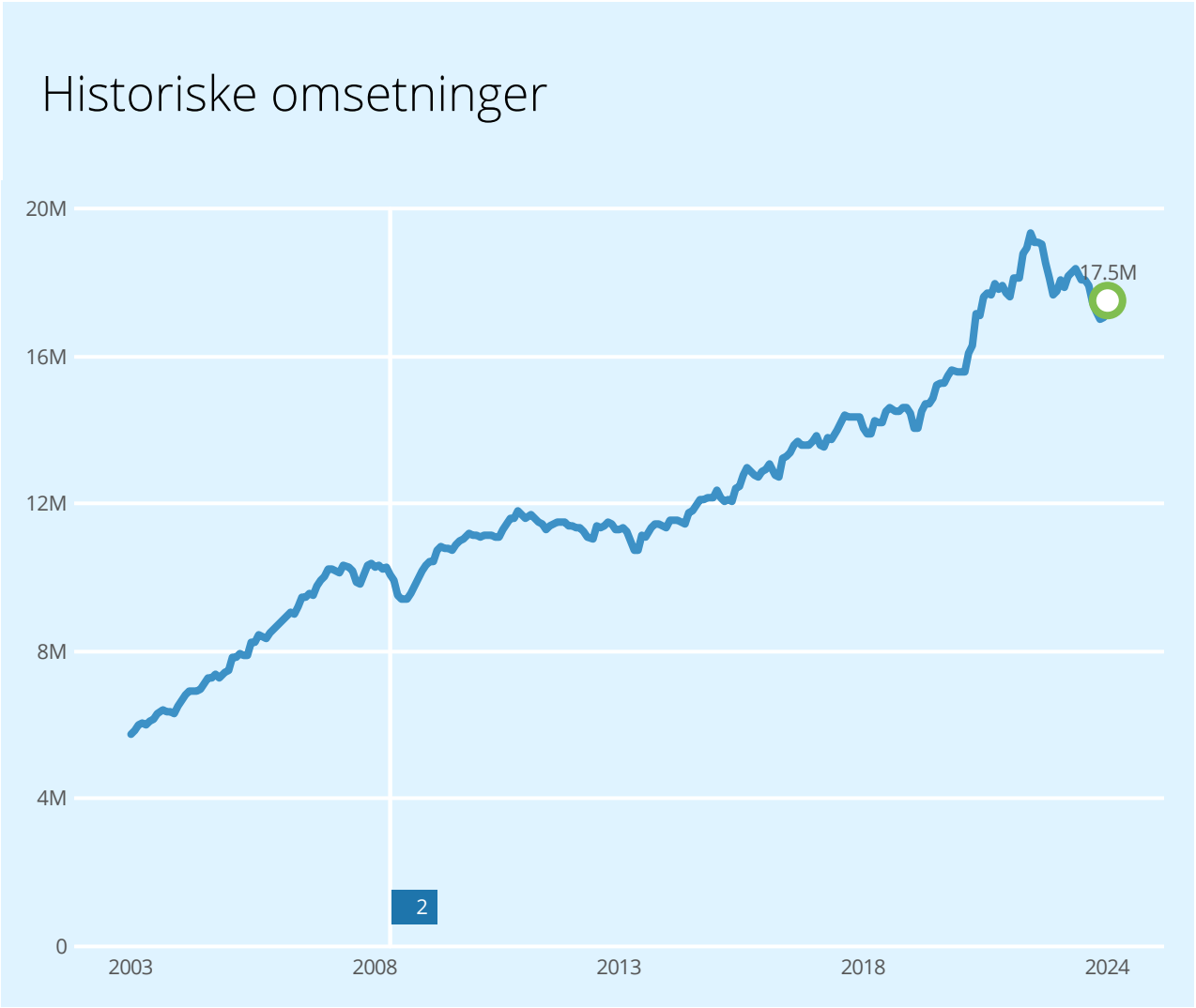
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Silkedalen 121 171 m² 2004 2 402 m² 5 sov	23.08.2022	-	**13 600 000**	-	13 600 000	**79 532**
2 Silkedalen 110 - m² 2004 2 427 m² - sov	12.12.2018	-	**18 000 000**	-	18 000 000	**-**
3 Silkedalen 25 262 m² 2009 2 048 m² 5 sov	24.08.2021	14 200 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**51 527**

Innholdsrik og unik eiendom beliggende i Raulands mest attraktive hytteområde med panoramautsikt over bla. Silkedalen, Hardangervidda, Uvatn og Vierli. Eiendommen ligger i en blindgate uten gjennomkjøringstrafikk, helt øverst mot Silkedalen. Gode solforhold og rett ved preparerte langrennsløyper. Eiendommen går over 3.etasjer og inneholder bla.6 soverom, 3 bad, 2 toalettrom, 3 stuer og gildehall til 35 personer med egen bar, peis og vinrom. Romslig garasje med smørerom og direkte inngang til entréen. Romslig carport vedsiden av garasje. I tillegg til hytta på 361 kvm er det ført opp et anneks/badstuehus som inneholder stue, bad med badstue og en romslig terrasse med Jacuzzi og utsikt over fjellene. Eiendommen er mer eller mindre renovert innvendig i 2022/23 med nye overflater, nye bad, nytt kjøkken, smarthus-styring av lyd, lys og varme. Innvendige løsninger og stil er designet av interiørarkitekt og fremstår som særdeles gjennomført og stilfullt. Høy kvalitet på overflater og innredninger.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere

nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

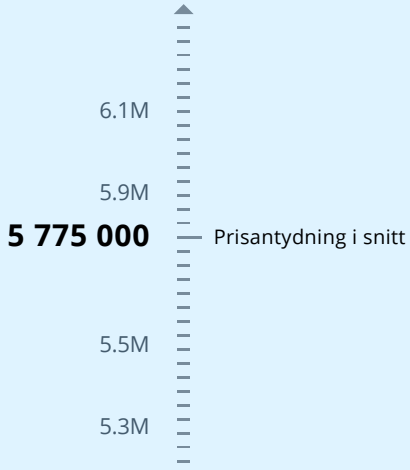
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2005		03.06.2005	-	1 000 000	-	1 000 000	3
27.11.2003		27.11.2003	-	800 000	-	800 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i AUSTBØ grunnkrets nå

32
fritidsboliger til salgs

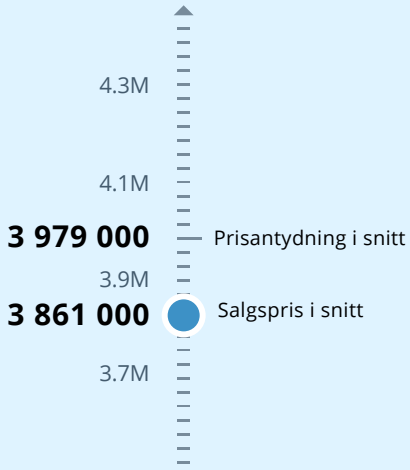


Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Fritidsboliger solgt i AUSTBØ grunnkrets siste 3 mnd

23
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

170
dager

for 3.5% under prisantydning

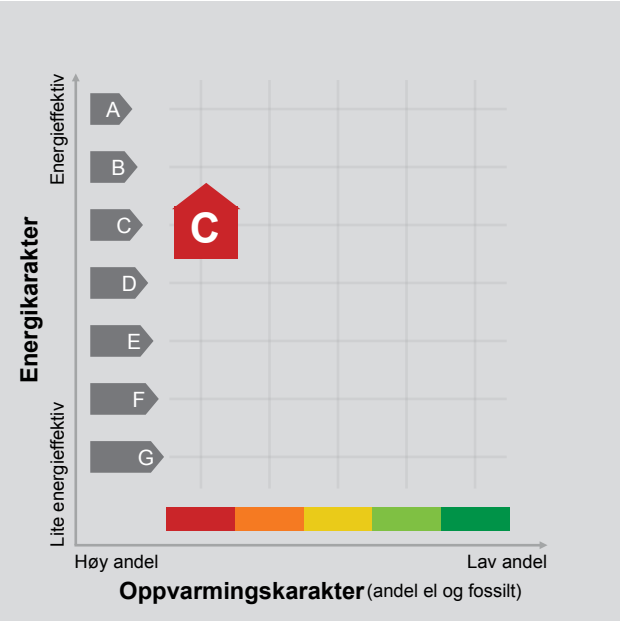
Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Silkedalen 117
Postnummer	3864
Sted	RAULAND
Kommunenavn	Vinje
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300014814
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	aac02980-9af8-4761-b236-e636922b693f
Dato	10.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	336.52
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Silkedalen 117
Postnummer: 3864
Sted: RAULAND
Kommune: Vinje
Bolignummer: H0101
Dato: 10.01.2024 19:47:20
Energimerkenummer: aac02980-9af8-4761-b236-e636922b693f

Kommunenummer: 4036
Gårdsnummer: 151
Bruksnummer: 236
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300014814

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

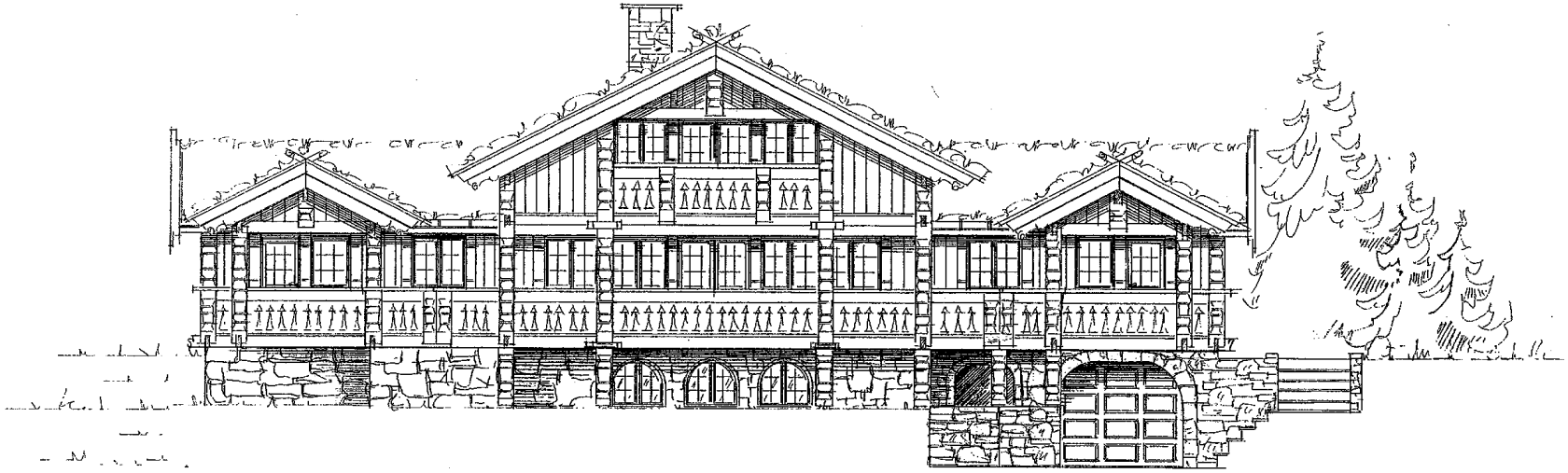
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

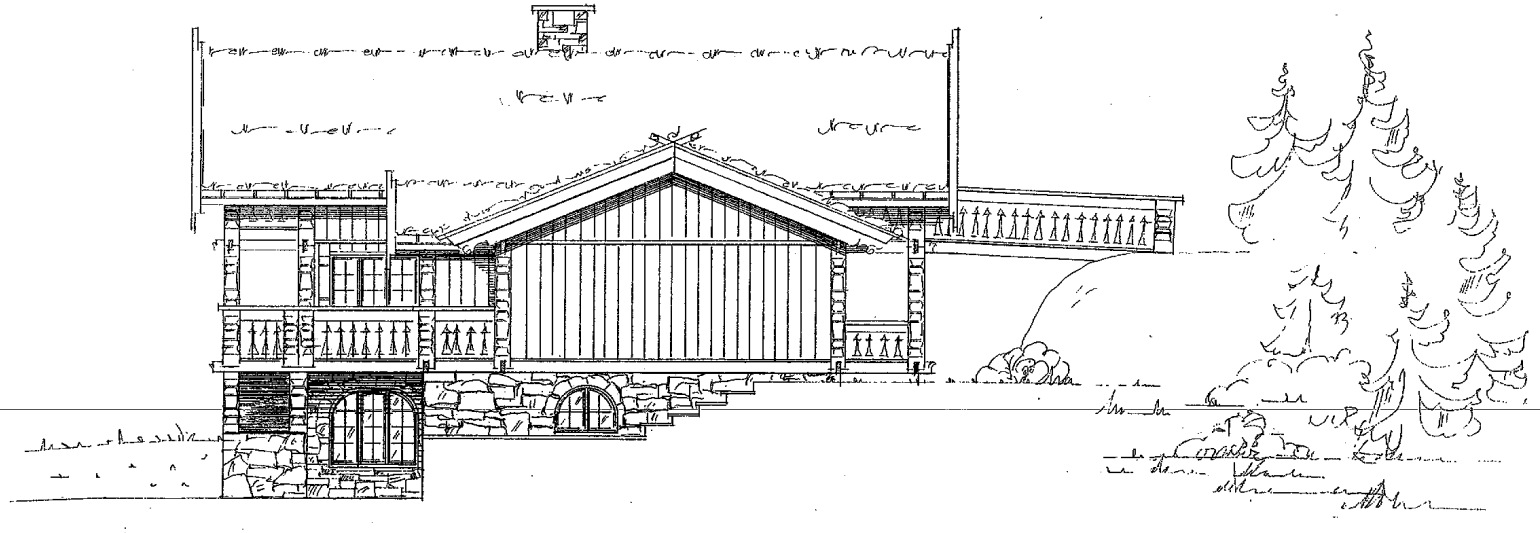
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

BYGGETEGNINGER

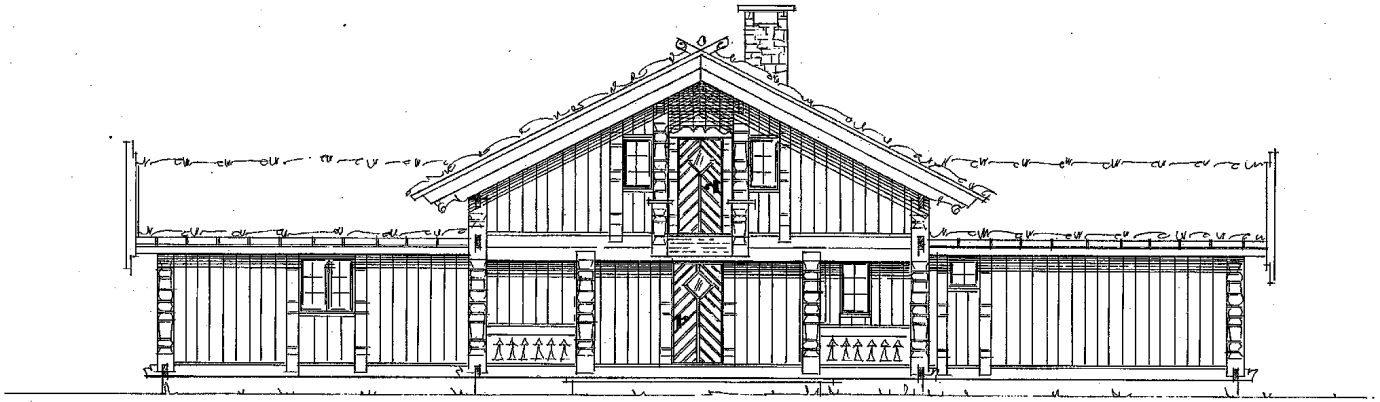


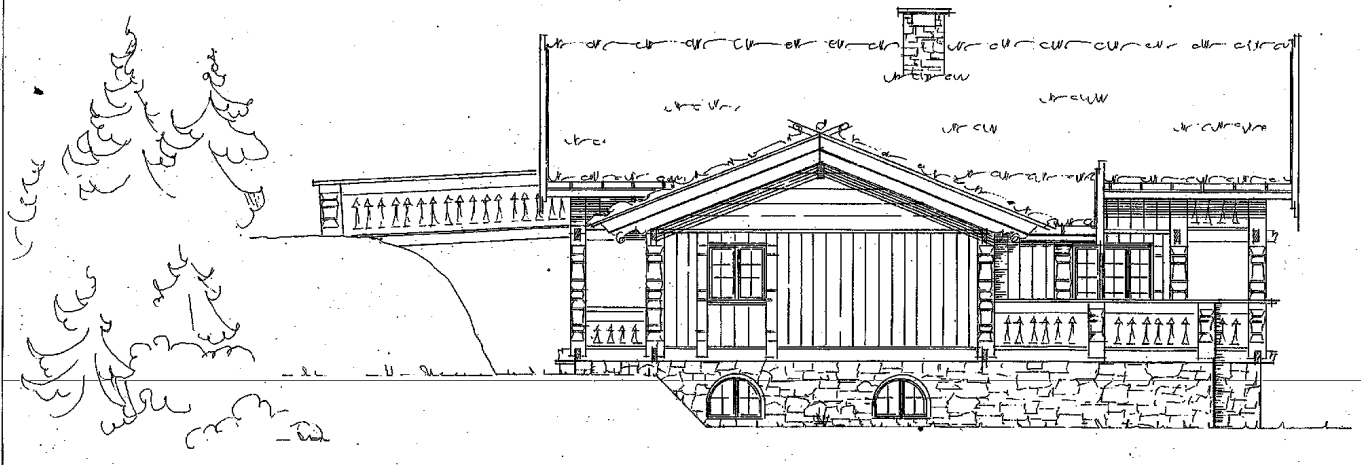


rev.25.04.06

Tegn.dato: 29.09.05		Tegn.sign: G.Hagen
BYA: xxx m2	M=1:100	
Byggherre: Thoralf Findal		
Byggeplass:		

MOEN DESIGN AS
3810 GVARV TLF:35 95 66 90

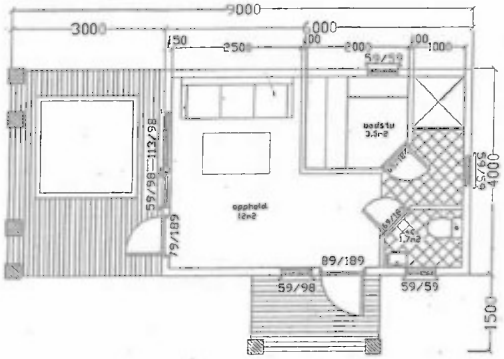


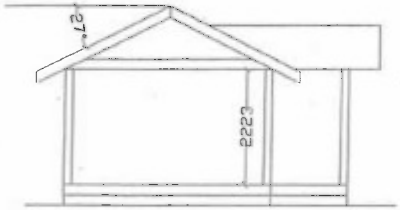


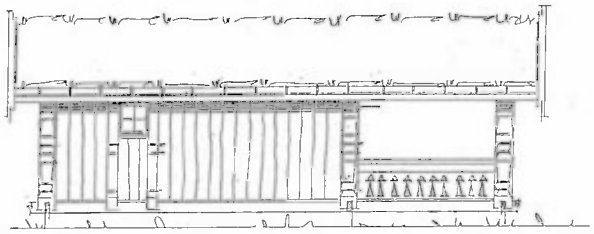
rev.25.04.06

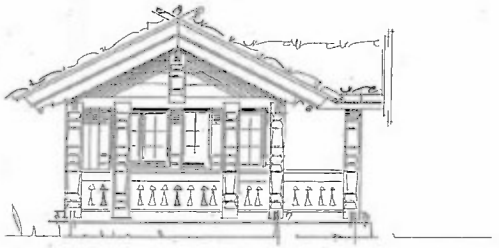
Tegn.dato: 29.09.05		Tegn.sign: G.Hagen	
BYA: xxx m2	M=1:100		
Byggherre: Thoralf Findal			
Byggeplass:			

MOEN DESIGN AS
3810 GVARV TLF:35 95 66.90

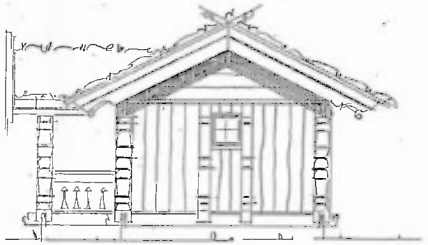








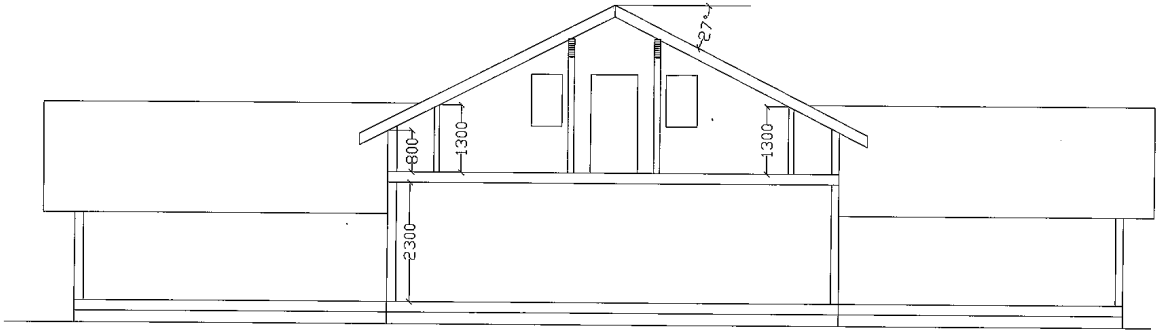


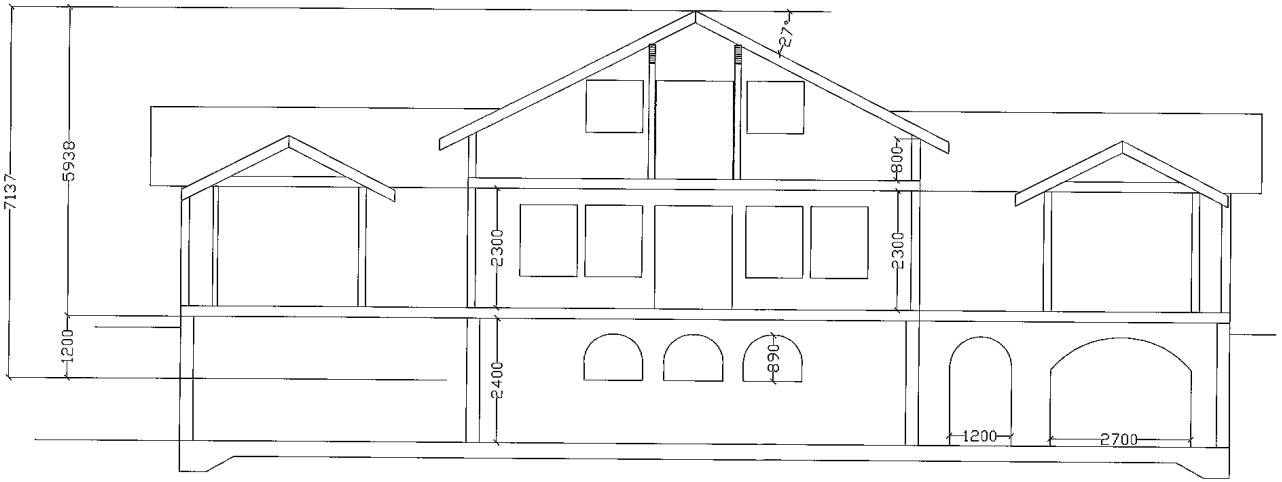


AREAL:
bo areal: 24m2
terrasse/inng.: 15,7m2

Tegn.dato: 19.04.05	Tegn.sign: G.Hagen
BYA: 000 m2	Tegn.nr:
Byggherre: Thoralf Findal	
Byggeplass:	

BUEN DESIGN AS
3810 GVARV TLF:35 95 66 90





rev.25.04.06

Tegn.dato: 29.09.05		Tegn.sign: G.Hagen	
BYA: xxx m2	M=1:100		
Byggherre: Thoralf Findal			
Byggeplass:			

BUEN DESIGN AS
3810 GVARV TLF:35 95 66 90



rev.25.04.06

Tegn.dato: 29.09.05		Tegn.sign: G.Hagen	
BYA: xxx m2	M=1:100		
Byggherre: Thoralf Findal			
Byggeplass:			

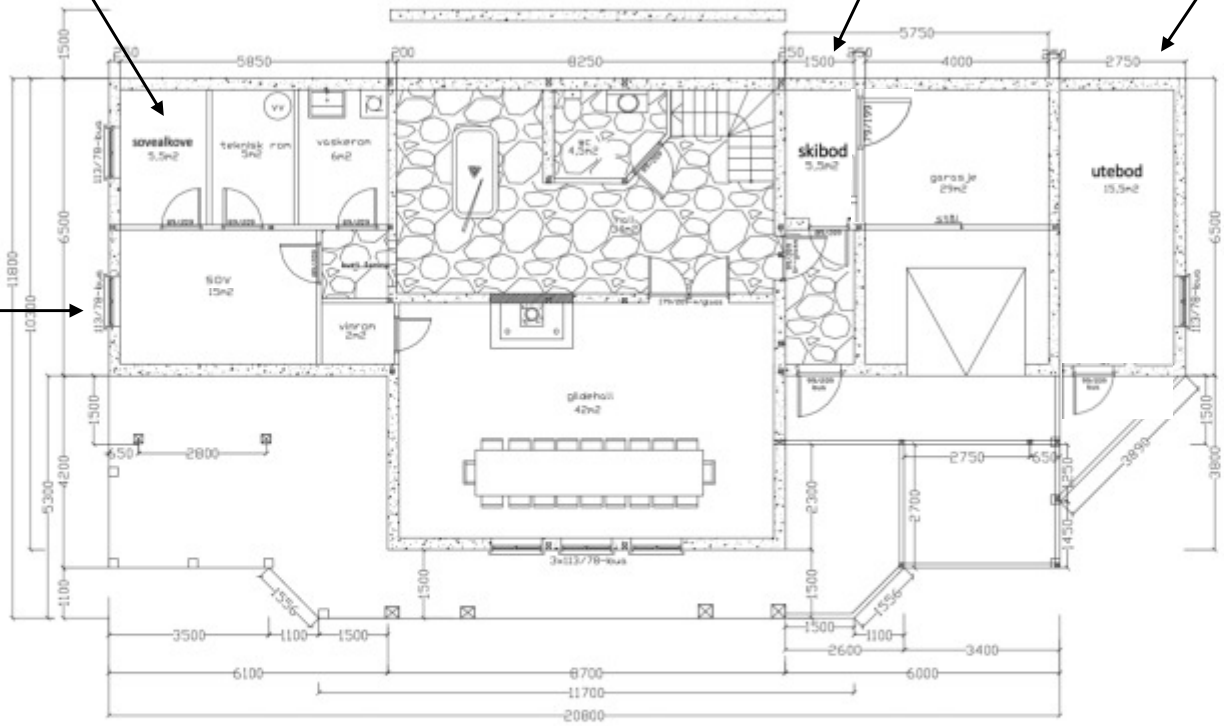
BUEN DESIGN AS
3810 GVARV TLF:35 95 66 90

Bod til sovealkove

Garasje til skibod

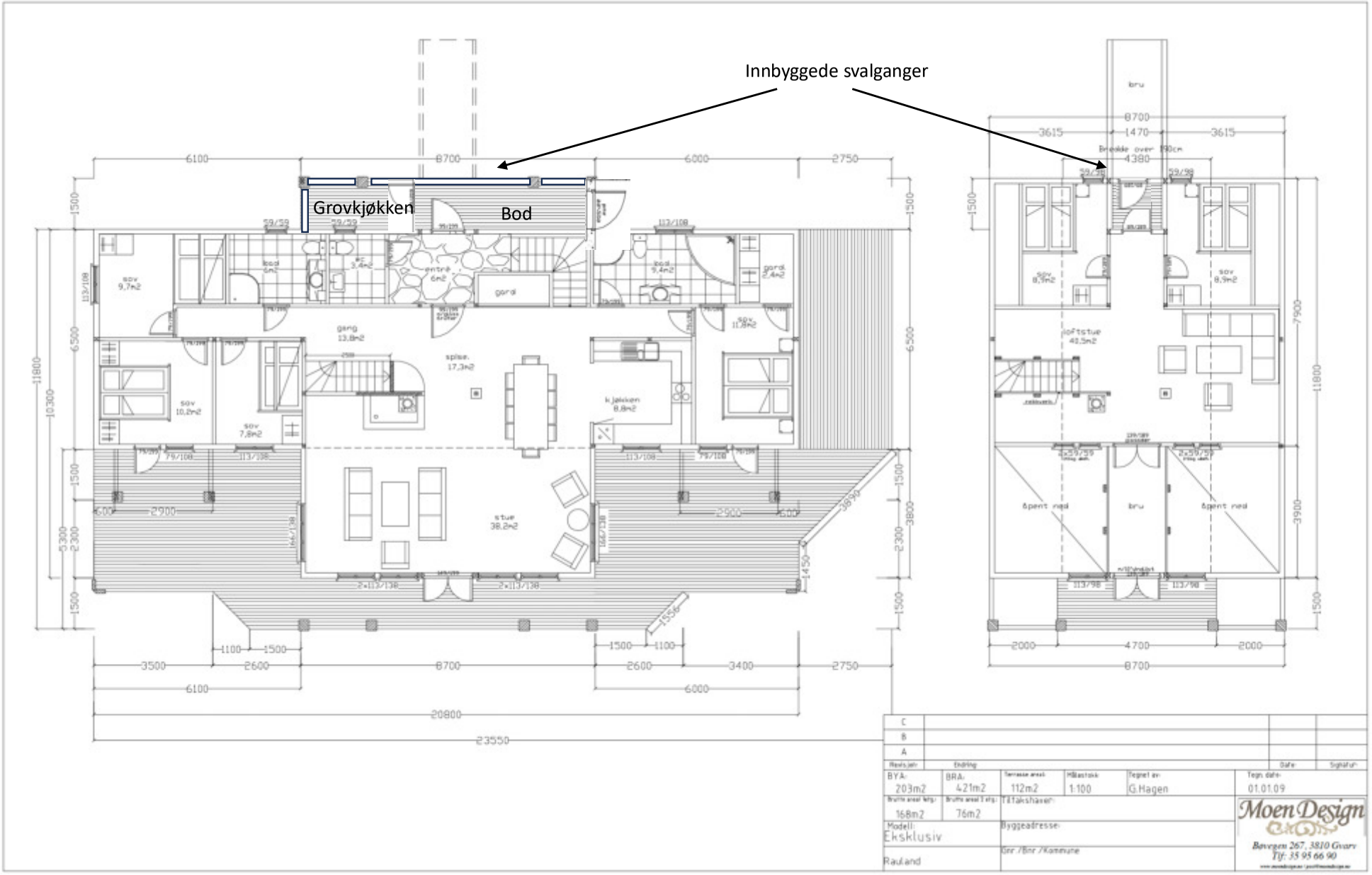
Carport til utebod

Bod til sov



C						
B						
A						
Revisjon	Endring				Dato	Signatur
BYA: 203m2	BRA: 421m2	Terrasse areal: 112m2	Målestokk: 1:100	Tegnet av: G.Hagen	Tegn. dato: 01.01.09	
Bruttoareal Kjeg.: 168m2	Bruttoareal Terrg.: 76m2	T.E.Tak/shaver:				
Modell: Eksklusiv		Byggeadresse:				
Rauland		Gnr./Bnr./Kommune				

Moen Design
Bøvegen 267, 3810 Gvarv
Tlf: 35 95 66 90



C						
B						
A						
Revisjon	Endring					Dato / Signatur
BYA: 203m2	BRA: 421m2	Terrasse areal: 112m2	Målestokk: 1:100	Tegnet av: G.Hagen	Tegn. dato: 01.01.09	
Bruttoareal kjeg.: 168m2	Bruttoareal 1 etg.: 76m2	Tilfarkshaver:				
Modell: Eksklusiv		Byggeadresse:				
Rauland		Gnr./Bnr./Kommune:				

Moen Design
Bøvegen 267, 3810 Gvarv
Tlf: 35 95 66 90

FERDIGATTEST

Vinje kommune
Tenestetorget

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshavar

Toralf og Inger Bente Findal
Nyhusåsen 37
3946-PORSGRUNN

Tiltaksart og -adresse

Fritidsbustad og badstoge
Vierli
3864 RAULAND

Søknadsdato
04.04.2013

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
TOM	2007/3283	17765/2014	151/236	12.11.2014

Spesifikasjon

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
151	236		
BYA 248 m²	BRA(hovuddel) 397 m²	BTA m²	Byggnr 300014814

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
2007/3283	15.08.2008	Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Rammeløyve Igangsettingsløyve	
08/529		Delegert sak, Pål Heiland	

Sluttkontroll / Ansvarleg	Sluttkontroll / Dato
Toralf Findal	

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og ut i frå oppfordring frå Toralf Findal, datert 04.04.2013.

Vinje - 12.11.2014

_____

Turid Opsund Mæland /s/
plan- og byggesakshandsamar

Vinje kommune
Plan, økonomi og berekraft

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshavar :

Jarle Findal
Cudrios gate 29
3970 Langesund

Tiltaksart og –adresse:

Nye bygg og anlegg - bruksendring
Silkedalen 117, 3864 Rauland

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
KJELL.NEGA	2024/397	3133/2024	151/236	14.02.2024

Spesifikasjon

Gnr:	Bnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
151	236		
BYA m²	BRA(hovuddel) 20,5 m²	BTA m²	Byggnr: 300 014 814

Utval saksnr:	Vedtak dato:	Vedtak:
17/2024	08.02.2024	Delegert sak Vedtak fatta av: Kjell Negarden

Sluttkontroll / dato:	Sluttkontroll ansvarleg:
09.02.2024.	**Jarle Findal**

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve ut i frå oppfordring frå **Jarle Findal**, datert **09.02.2024.**
- Handsamingsgebyr reknast etter regulativ:
  Ferdigattest: kr. **1.960,-**
  Jf. gebyrregulativ 01.07.2010 (sist oppdatert 01.01.2024) for byggesakshandsaming i kommunen.
  Faktura vert ettersendt.

Med helsing

Kjell Negarden
rådgjevar byggesak

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Mottakarar av dette brevet:
JARLE FINDAL

REGULERINGSKART

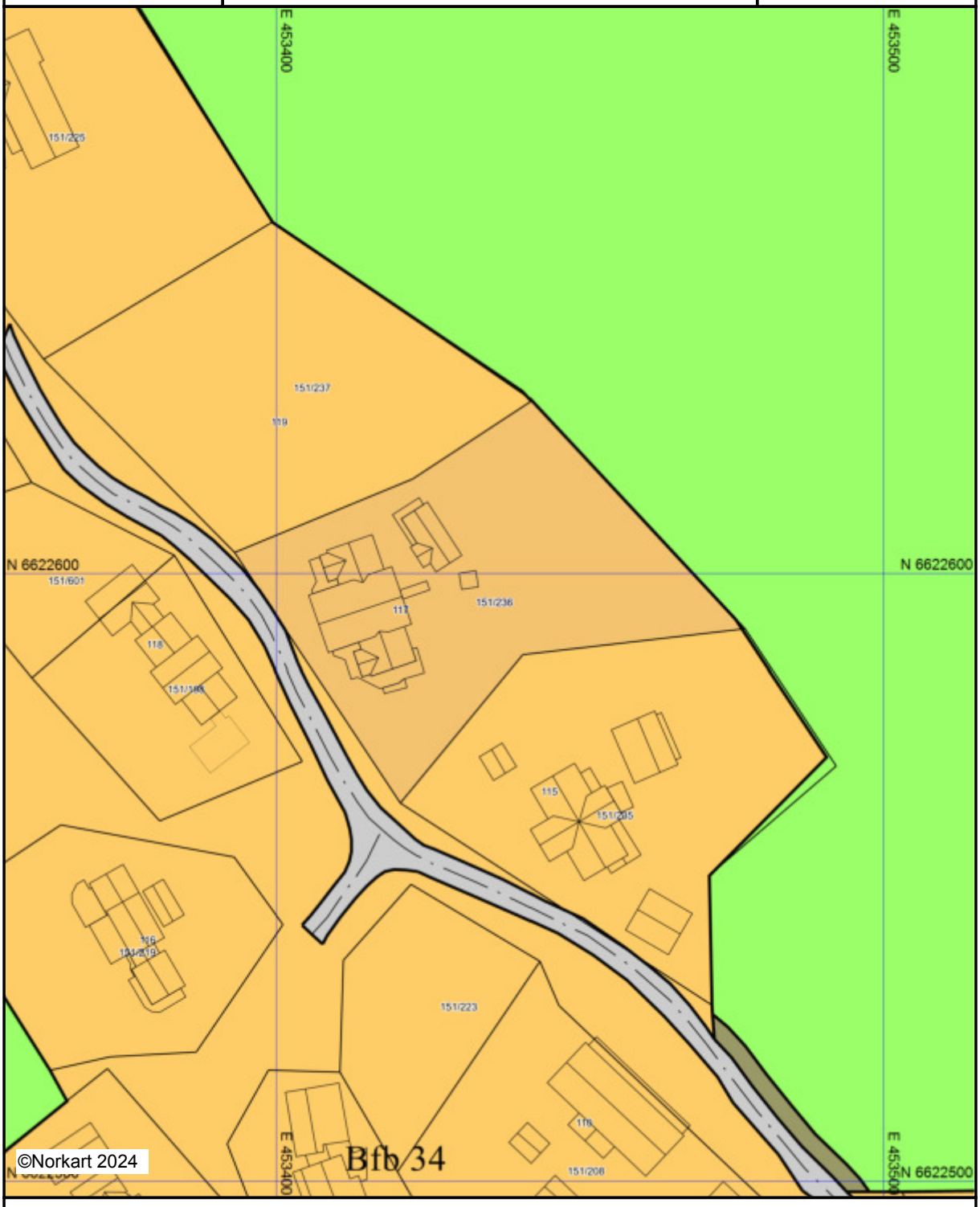
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/236
Adresse: Silkedalen 117
Utskriftsdato: 10.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



REGUELRINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering Terrengparken Vierli

1 Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Terrengparken Vierli, **PlanID 083420110002**, Vinje kommune, Telemark.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Terrengparken Vierli, **PlanID 083420110002** », Vinje kommune, Målestokk 1:2000, datert 10. januar 2011. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet.

Detaljreguleringa er vedteken i kommunestyret 03.11.2011, sak 11/18
Endra i plan- og miljøutvalet 10.04.2013, sak 13/35

1.2 Rekkjefølgjeføresegner

a) VA-anlegg skal vera ferdig utbygt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve på hytter.

b) Før planen kan gjennomførast, skal det ligge føre utbyggingsavtale mellom utbyggar og Vinje kommune.

c) Alle nye fritidsbustader skal koplast til offentleg anlegg for vatn og avlaup.

d) Avkøyrsla nordover frå Fv 37 skal vere godkjent av Vegvesenet før den kan takast i bruk.

e) Før iverksetting av planen skal det foretakast arkeologisk undersøking av dei berørde automatisk freda kulturminna i form av to kolgroper med id 96579 og 96580 i planområdet. Det skal takast kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføras slik at omfanget av den arkeologiske undersøkinga kan fastsettas.

1.3 Felles føresegner

a) Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og regionaletaten varslast, jmf. Kulturminnelova § 8.

b) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Det tillatast ikkje planering av større utstrekning enn det som er naudsynt for ei landskapstilpassa plassering av bygg og anlegg.

c) Fjerning av vegetasjon i området skal gjerast skånsamt og ikkje føre til unødig eksponering av byggjeområda. Uteareal rundt bygningar og vegar skal vera revegetert med stadeige plantemateriale og jordsmonn innan eit år etter at byggearbeidet er avslutta.

d) Det skal ikkje setjast opp gjerde innanfor planområdet.

e) Flaggstenger, portalar og andre frittståande konstruksjonar er ikkje tillate.

f) Installasjonar i samband med leidningsnettet skal ha ei skånsam plassering og ei tiltalande utforming.

1.4 Omsynssoner (PBL § 12-6)

1.4.1 Faresoner (PBL § 11-8 a3)

1.4.1.1 Høgspenningsanlegg

Ingen føresegner

1.4.2 Sikringssone – Frisikt

a) Terrenget i sikttrekantane (frisiktsonene) skal ikkje vere høgare enn tilstøytande køyrebane. Sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillate i sikttrekantane.

1.4.3 Bandleggingssoner (PBL § 11-8 d)

1.4.3.1 Bandlegging etter Lov om kulturminner

Ingen føresegner

1.5 Busetnad og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

1.5.1 Felles føresegner

a) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

b) Mellom eventuelle verandapilarar skal det gjerdast mot beitedyr.

c) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljø.

d) Alle bygningar skal vere av tre med ståande og/eller liggjande kledning eller tømmer, eller ev. anna materiale forblenda med naturstein. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.

e) Som hovudregel skal møneretning for alle bygningar ligge parallelt med høgdekotene.

f) Takvinkelen skal vere saltak mellom 25 og 34 grader. Maks mønehøgde på hovudbygg er 6 m. Maks gesimshøgde er 3,5 m, med unntak av Bfb12, der det ikkje er maks gesimshøgde. Maks mønehøgde på sekundærbygg er inntil 4 m.

g) Parkeringsplassar som ikkje er overbygde inngår ikkje i BYA – berekninga.

h) Piper skal forblendast med naturstein.

i) Taket skal ha utspring på minimum 40 cm. Vindskeibord skal ikkje ha for dominerande utskjeringar.

j) For å eliminere radonstrålefaren skal det saman med byggesøknad dokumenterast at eigedommen har stråling under grenseverdi for byggegrunn, eller det skal påleggast byggtekniske tiltak.

k) Ved byggemelding skal det leverast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner inngrepsfrie areal, plassering av bygg og anlegg og intern veg og minimum 2 parkeringsplassar.

l) Ved planlegging av busetnad i planområdet skal ein vurdere alternative oppvarmingsløysingar til straum og olje, dvs fornybare energikjelder.

1.5.2 Fritidsbusetnad

a) Tomteutnytting:
   - Hovudbygg kan ha maks grunnflate på 100 m².
   - Det tillatast å sette opp eit anneks/uthus i tillegg til hytte.
   - Samla BYA for alle bygg per tomt er maks 130 m².
   - Overbygde uteareal skal reknast med i BYA.
   - Maks høgde på synleg grunnmur er 0,80 meter over opphavleg terreng.

b) På tomter som er spesielt godt egna til å ta i seg fleire eller større einingar, kan arealgrensene fravikast. Søkjaren skal i slike høve legge fram profilteikningar, illustrasjonar og perspektivskisser som viser bygg på tomta saman med planlagde eller eksisterande omkringliggande bygg, kfr. Eksempel på hyttetype. Ein må i slike høve legge fram ein fagleg grunngjevnad.

1.5.3 Fritids- og turistføremål

a) Innanfor føremålet kan det byggjast alpin- og akebakkar, skitrekk og andre naudsynte installasjonar knytt til føremålet skiløype og skianlegg. Bygningar knytt til dette skal ha ei form og ein materialbruk som samsvarar med byggingar i byggeområda elles.

b) Det er høve til å etablere bygg til drift av kafé, kiosk, arrangement, overnatting og oppleving.

c) Bygg skal utformast på ein måte som tek opp skianlegga inntil.

d) Maks BYA er 600 m^2. Maks mønehøgde setjast til 15 m. Det er ikkje krav om saltak eller ståande kledning for hovudbygg, men sidebygg skal utformast i tråd med dei felles føresegnene.

1.5.4 Utleigehytter

a) Tomteutnytting:
- Hovudbygg kan ha maks grunnflate på 100 m².
- Det tillatast å sette opp eit anneks/uthus i tillegg til hytte.
- Samla BYA for alle bygg per tomt er maks 130 m².
- Overbygde uteareal skal reknast med i BYA.
- Maks høgde på synleg grunnmur er 0,80 meter over opphavleg terreng.

1.5.5 Skiløype og skianlegg

a) Områda kan nyttast til opparbeiding av skiløype, samt bygg og anlegg til drift og vedlikehald av løypa.

b) Innafor dette område kan det tillatast fysiske inngrep i terrenget, samt anlegg og skilting som fremmer føremålet.

c) Anna areal regulert til forretning skal nyttast til heistrassear, ski- og kjelkenedfartar og eventuelle bygg/innretningar knytt til desse aktivitetane.

1.5.6 Vatn- og avlaupsanlegg

a) I område for kommunalteknisk verksemd Ava1 er til off. vassforsyningsanlegg(høgdebasseng). Ava2 er til off. vasshandsamingsanlegg.

b) Innafor føremålet kan det settast opp bygningar og anlegg på inntil 20 m^2 BYA.

1.6 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12 -5 nr. 2)

1.6.1 Køyreveg

a) Vegen Sk1 er privat. Vegen Sk2 er offenleg. Vegar og parkering skal ha toppdekke av grus eller asfalt.

1.7 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl. §12-5, nr. 5)

1.7.1 Friluftsføremål

Ingen føresegner

1.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl.§12-5 nr. 6)

1.8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Ingen føresegner

Bø den 10. januar 2010
Plankontoret Hallvard Homme AS

Revisjon A Etter vedtak i plan og miljøutval	*05.04.2011*
Revisjon B Framlegg til planendring	*20.06.2011*
Revisjon C Etter sakshandsaming i PMU	*14.09.2011*

Kunngjering av igangsett planarbeid	26.03.2009
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	Saksnr.11/19,16.02.2011
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:	27.05-12.07.2011
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	Saksnr.11/95,14.09.2011
Eigengodkjent i kommunestyret den:	Saksnr.11/18,03.11.2011

Stad, Dato Sign. Stempel

Vinje kommune
Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje
Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 10.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	**Gårdsnr.**	151	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Silkedalen 117, 3864 RAULAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160009
Navn	Kommunedelplan Rukkemo - Torvetjønn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1807/20160009%20Rukkemo-Torvetj%c3%b8nn%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 952 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1
	Delareal 2 448 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** H34

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110002

Navn	Vierli Terrengpark
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/619/20110002%20Terrengparken%20Vierli%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Friluftsformål
	Delareal 2 441 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

SITUASJONSKART

Vinje kommune

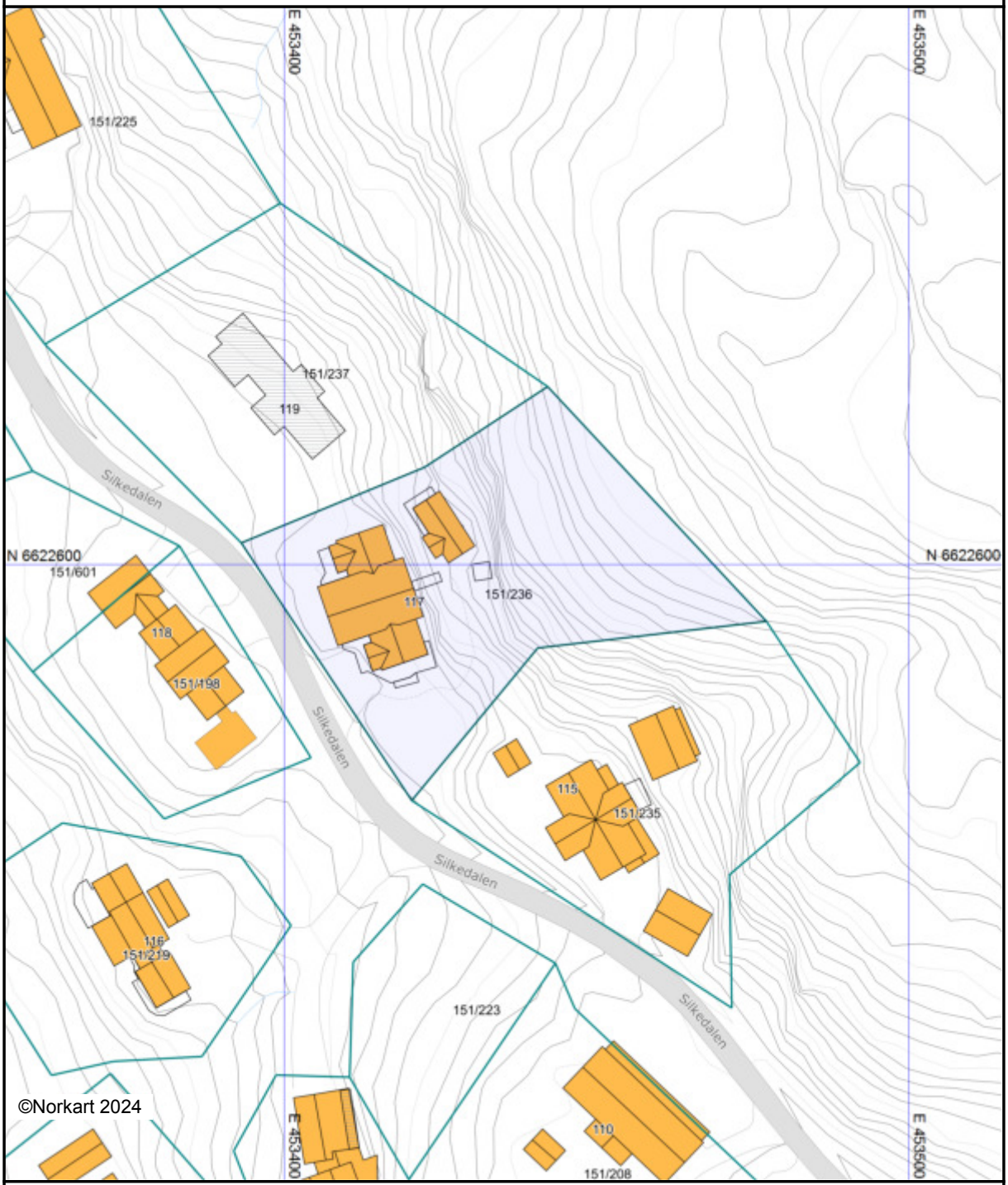
Grunnkart

Eiendom: 151/236
Adresse: Silkedalen 117
Dato: 10.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 101, H34	Beregnet areal	2447.9
Etablert dato	26.11.2003	Historisk oppgitt areal	2434,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	151/236
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	151/236
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	27.01.2011 27.01.2011			151/10, 151/225, 151/236, 151/237
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	27.01.2011 27.01.2011			151/10, 151/235, 151/236, 151/237
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	27.01.2011 27.01.2011			151/10, 151/235, 151/236
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.11.2003	159/3		151/10 (-2434,6), 151/236 (2434,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622594.18	453436.9	0	Ja	2447.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FINDAL JARLE F310370*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Cudrios gate 29 3970 LANGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Silkedalen 117

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3864 RAULAND	Kirkesogn	05141404 Rauland
Grunnkrets	203 Austbø	Tettsted	
Valgkrets	6 RAULAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300014814		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	12.11.2014

2	300014819		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	12.11.2014

1: Bygning 300014814: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 12.11.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	361
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	361
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	248
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.08.2008	28.08.2008
Igangsettingstillatelse	15.08.2008	28.08.2008
Ferdigattest	12.11.2014	14.11.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Silkedalen 117	H0101	151/236	361	9	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	57	57	0	0	0
H01	0	0	152	152	0	0	0
K01	0	0	152	152	0	0	0

2: Bygning 300014819: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 12.11.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.08.2008	28.08.2008
Igangsettingstillatelse	15.08.2008	19.02.2019

Ferdigattest	12.11.2014	19.02.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	151/236	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Silkedalen 117
Gnr. 151 Bnr. 236 i Vinje kommune

Oppdragsnummer:
201-24-0004

Meglerforetak: PM Telemark AS
Saksbehandler: Lene Killingtveit
Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 99 36 84 56
E-post: lene.killingtveit@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater