PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SILKEDALEN 114

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Silkedalen 114, 3864 RAULAND
VINJE kommune
gnr. 151, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3040 **Eiendomsverdi ref nr:** XO2539

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne fritidsbolig er en frittliggende fritidsbolig tegnet av Børve og Borchsenius ved arkitekt Bjørn Christensen. Areal over to etasjer oppført i 2006. Etablert svalegang 2016. Fritidsboligen ble gjort ferdig innvendig av Byggmester T. A. Gustavsen AS i 2016.
Sveisemembran og torvtak ble gjort i 2020. Nåværende eier eier kjøpte fritidsboligen 2011.
Fritidsboligen er fundamentert på en pute av oppfylt løsmasser/stein på fjell. Ringmur i murt lettklinker blokker med utvnedig murpuss. Gulv i 1.etg. etablert på komprimerte masser bestående av isolasjon, plast og armert betong.
Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendige flater består stort sett av panelte flater.
Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk tekket med torv. Innvendig takrenner med nedløp i lakkert stål.
Fritidsboligens vinduer består av 2 lags energiglassvinduer.
Innvendige dører består av fyllingsdører. Pipe oppført i isolert stålelementer med etablert peis i stue/kjøkken. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Innvnedige overflater består av parkett på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Hems med sovemulighet. Tilkoblet kommunalt vann og avløp.
Fritidsboligen inneholder entre/gang, kjøkken , stue, bad, vaskerom og soverom i 1.etasje. Tilbygget anneks, mellomgang og garasje 1.etasje. Anneks er kun isolert og ferdigstilt utvendig. Innlagt vann og avløp. Garasje med labankdører.
Loftstue, 2 soverom, bad og badstue i 2.etasje. Hems med sovemulighet.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligens taktekke består av trepanel, membran Protan sveisemembran og torv. I følge eier er det lagt kraftig nylon garn/tråd -poser er lagt over møner og nedover på begge sider av saltakene. Torv lagt 2020.
Torvholdere i impregnert trevirke. Taktekke begrenset kontrollert på grunn av snø.
Innvendige takrenner i membran. Nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.
Yttervegger er etablert i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel behandlet med jern Vitrol. Innvendig flater er panelt.
Hulrom er isolert med 150 mm isolasjons matter. Ingen feil eller mangler ble registrert.
Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget takstoler med sadlet tak. Konstruksjonen er bærende på yttervegg, tre dragere og bærende innervegg.
Konstruksjonen er tekket med membran og undertak bestående av plater/rupanel.
Konstruksjonen har ventilerte skråhimlinger. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er ikke mulig uten destruktive inngrep. Luftesplater ble registrert ved raft/yttervegg.
Adkomst til mindre loft fra hems. Ingen tegn til kondens problematikk eller lekkasjer ble registrert på befaringsdagen.

Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i malt trevirke. Ved funksjontest fungerte vinduer tilfredsstillende.
Vinduer fyller sin funksjon.
Malt entredør til fritidsbolig, anneks og garasje. En-fløya balkongdør fra kjøkken og stue til uteareal med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Fritidsboligen har etablert overbygget svalegang mellom garasje, anneks og entre. Bærevegg i betong med plassbygget saltak tekket med torv. Grunn består av gruset areal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av en-stavs eik gulvbord. Fliser på gulvflater entre med el-kabler. Overflatebehandlet panel på vegg og himlings flater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom.
Alle overflater fra byggeår. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på vegg og gulvflater.
Tilbygget anneks med kun isolert yttervegg og himlinger.
Gulv i 1.etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Etasjeskille mellom 1.etg. og hems i tradisjonelt isolert trebjelkelag.
Hulrom isolert med 20 cm isolasjonsmatter. Med bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.
Fritidsboligen har etablert isolert stålpipe med peis med innsats etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendige dører består av sorte fyllingsdører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1.etg. har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett i sluk.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom
Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende benk/servant med ett-hånds armatur og opplegg

Beskrivelse av eiendommen

til vaskemaskin. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett i sluk.
Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad
Bad i 2.etg. har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett i sluk.
Ved bruk av fuktmåler ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt. Trevirke er tørt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger i våtsoner i dusjnsije med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN Gå til side

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skuffronter MDF type Sigdal kjøkken med kjøkken øy. Benkeplate i granitt/stein med benkebeslag i stål. Ventilator ført ut i yttervegg. Integrerte hvitevarer. Waterguard i kjøkkenbenk.

SPESIALROM Gå til side

Fritidsboligen har etablert badstue med adkomst fra bad i 2.etasje. Gulv i fliser. Granpanel på vegg og himlinger. Benker i osp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er rør i rør system. Rørskjap etablert i vaskerom.
Innlagt vann og avløp til tilbygget anneks.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i mellomgang til tilbygget anneks.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold består av fjell med oppfylt steinmasser.
Fritidsboligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
Ringmur oppført i murt lettklinker blokker med såleblokk på grunn. Utvendig tekket med murpuss.
Terreng rundt fritidsboligen er skrånende.
PEL inntaksledning. Plast avløpsrør. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning far sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjontestet.

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

Brann og brannslukningsapparat etablert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

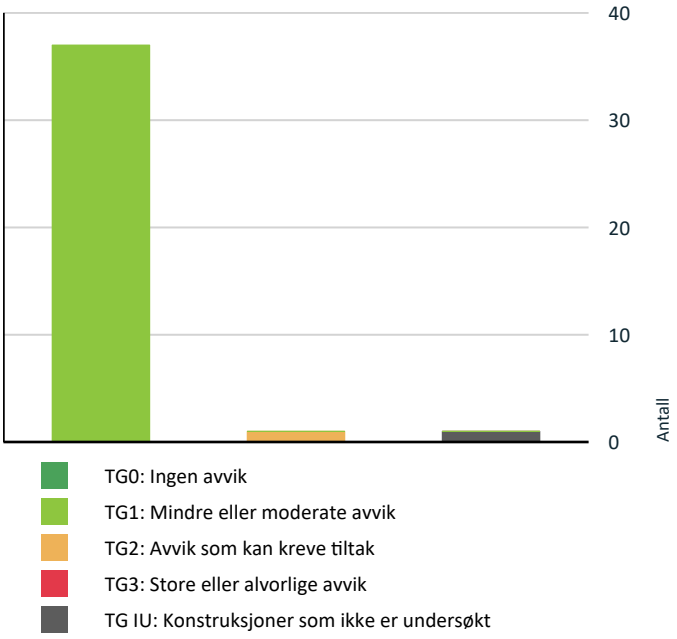
Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligens taktekke består av trepanel, membran Protan sveisemembran og torv. I følge eier er det lagt kraftig nylon garn/tråldposer er lagt over møner og nedover på begge sider av saltakene. Torv lagt 2020.
Torvholdere i impregnert trevirke. Taktekke begrenset kontrollert på grunn av snø.

Årstall: 2020

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvnedige takrenner i membran. Nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er etablert i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel behandlet med jern Vitrol. Innvendig flater er panelt.
Hulrom er isolert med 150 mm isolasjons matter. Ingen feil eller mangler ble registrert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget takstoler med sadlet tak. Konstruksjonen er bærende på yttervegg, tre dragere og bærende innervegg.
Konstruksjonen er tekket med membran og undertak bestående av plater/rupanel.
Konstruksjonen har ventilerte skråhimlinger. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er ikke mulig uten destruktive inngrep. Luftesplater ble registrert ved raft/yttervegg.
Adkomst til mindre loft fra hems. Ingen tegn til kondens problematikk eller lekkasjer ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i malt trevirke. Ved funksjontest fungerte vinduer tilfredsstillende.
Vinduer fyller sin funksjon.

TG 1 Dører

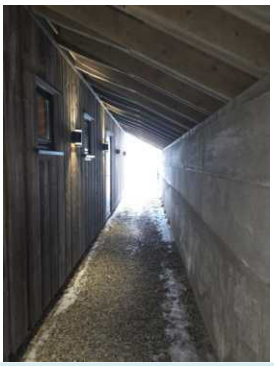
Beskrivelse

Malt entredør til fritidsbolig, anneks og garasje. En-fløya balkongdør fra kjøkken og stue til uteareal med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert overbygget svalegang mellom garasje, anneks og entre. Bærevegg i betong med plassbygget saltak tekket med torv. Grunn består av gruset areal.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv består av en-stavs eik gulvbord. Fliser på gulvflater entre med el-kabler. Overflatebehandlet panel på vegg og himlings flater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom.
Alle overflater fra byggeår. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på vegg og gulvflater.
Tilbygget anneks med kun isolert yttervegg og himlinger.

Tilstandsrapport



Overflater stue/kjøkken



Uinnredet anneks

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i 1.etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Etasjeskille mellom 1.etg. og hems i tradisjonelt isolert trebjelkelag.
Hulrom isolert med 20 cm isolasjonsmatter. Med bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

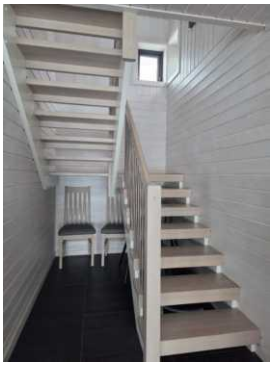
Fritidsboligen har etablert isolert stålpipe med peis med innsats etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av sorte fyllingsdører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etg. har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2006



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett i sluk.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende benk/servant med ett-hånds armatur og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2006



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom har etablert panel på veggflater. Panel i himling.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett i sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende benk/servant med ett-hånds armatur og opplegg til vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etg. har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser med glassdører til baderom.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

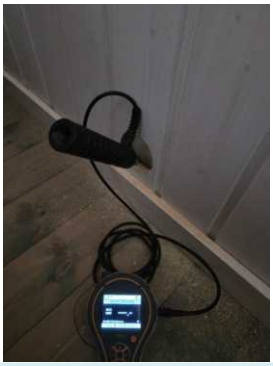
TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Ved bruk av fuktmåler ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt. Trevirke er tørt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger i våtsoner i dusjnsije med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skuffronter MDF type Sigdal kjøkken med kjøkken øy. Benkeplate i granitt/stein med benkebeslag i stål. Ventilator ført ut i yttervegg. Integrerte hvitevarer. Waterguard i kjøkkenbenk.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2006

SPESIALROM

2.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert badstue med adkomst fra bad i 2.etasje. Gulv i fliser. Granpanel på vegg og himlinger. Benker i osp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er rør i rør system. Rørskjap etablert i vaskerom.
Innlagt vann og avløp til tilbygget anneks.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i mellomgang til tilbygget anneks.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold består av fjell med oppfylt steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker med såleblokk på grunn. Utvendig tekket med murpuss.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

PEL inntaksledning. Plast avløpsrør. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning far sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjontestet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann og brannslukningsapparat etablert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

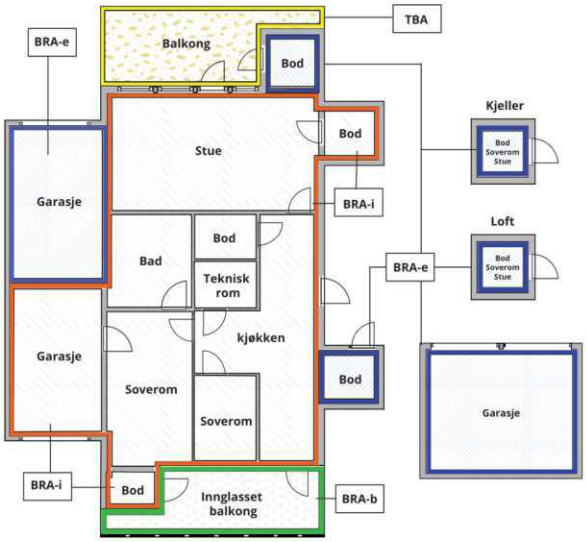
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	78	53		131			131
2.Etasje	43			43		9	52
Hems							
SUM	**121**	**53**				**9**	**183**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom	Garasje, uinnredet anneks og mellom gang	
2.Etasje	Loftstue, bad, badstue, soverom 1, soverom 2		
Hems	Hems med sovemulighet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	96

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	151	193		0	976.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Silkedalen 114

Hjemmelshaver
Hansen Arild, Reiersølmoen Bente Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende fritidsboligen beliggende ved Silkedalen i Rauland (1060 moh). Flott utsikt over Raulandsfjell i det fjerne og nærområdet med gode solforhold. Nærområdet er bebygget med frittliggende fritidsbolig med spredt bebyggelse. Kort vei til Alpin anlegg og oppkjørte skiløyper i den kalde årstid.
God turmuligheter i den varme årstid med fiske muligheter.

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

Skrånende tomt. Gruset billopptillingsplass. Tomten består stort sett av natur tomt med lyng og noe fjellskog.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	16.03.2026	
3	17.03.2026	
4	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

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

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

PERSONVERN

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

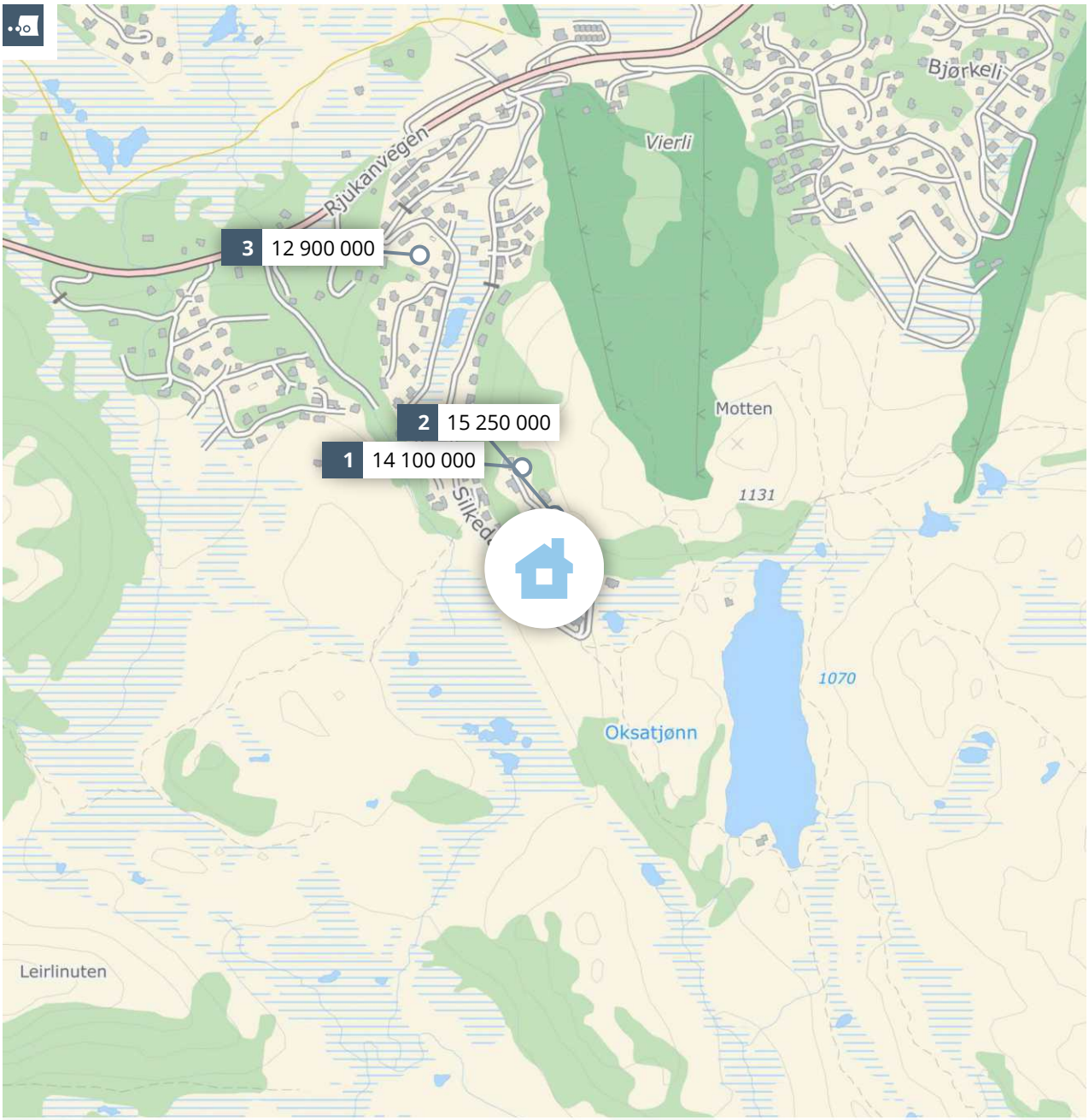
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XO2539

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

SILKEDALEN 114

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 13.03.2026

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 114, 3864 RAULAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 151 BNR 193 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4036 VINJE GRUNNKRETS AUSTBØ

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	99 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					976 m²	
Byggeår					2006	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Silkedalen 121								
	171 m²	2004	2 402 m² 5 sov	31.01.2022	13 000 000	**14 100 000**	0	14 100 000	**82 456**
2	Silkedalen 117								
	355 m²	2007	2 448 m² 7 sov	16.06.2025	15 900 000	**15 250 000**	0	15 250 000	**42 958**
3	Fjosmyri 1								
	246 m²	2009	1 600 m² 4 sov	21.10.2024	12 900 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**52 439**

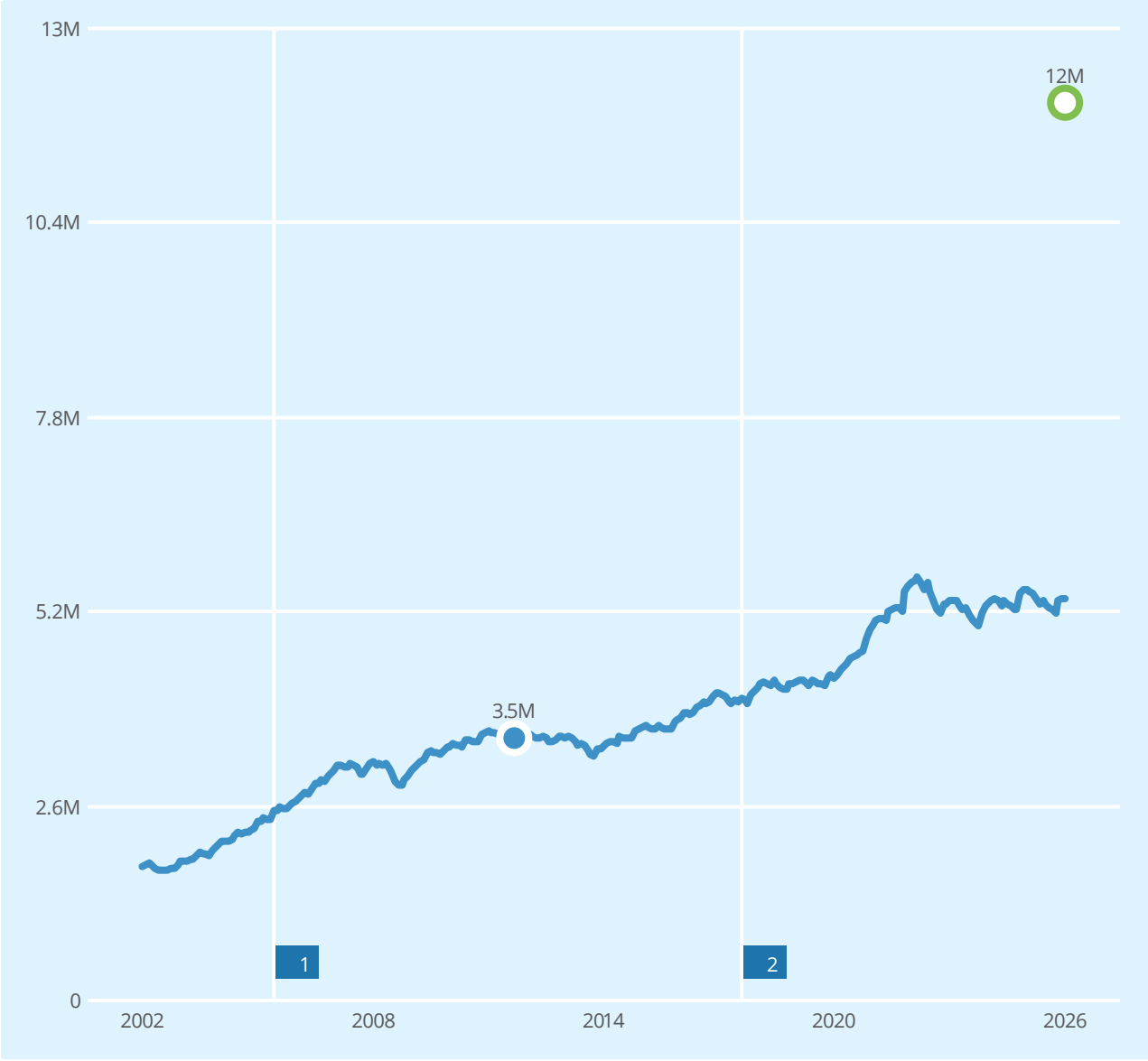
Arkitekttegnet, unik eiendom beliggende i Raulands mest attraktive hytteområde med panoramautsikt over bla. Silkedalen, Hardangervidda. Eiendommen ligger i en blindgate uten gjennomkjøringstrafikk, øverst mot Silkedalen. Svært gode solforhold og rett ved preparerte langrennsløyper. Eiendommen kan blant annet by på: Romslig entré med garderobeskap, stor stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Kjøkkeninnredning fra Ikea Jøtul peisovn plassert sentralt mellom stue og kjøkken. 2 flislagte baderom, badstue og vaskerom med toalett. 3 gode soverom + hems. Hyggelig og romslig loftstue. I tillegg har hytta et uinnredet rom som kan innredes etter eget ønske. Garasje med plass til 2 biler. Eiendommen har forøvrig svært godt med oppbevaringsplass både i hytte og garasje. Ellers kan man nevne kvaliteter som solskjerming, eikegulv, varmekabler i hele 1.etg., integrerte hvitevarer fra AEG, Gaggenau og Siemens, energistyring fra Sensio, nytt alarm-/brannvarslingssystem, og elbil-lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Tilbygg fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2011		07.11.2011	-	3 500 000	-	3 500 000	3
20.01.2003		20.01.2003	-	1 000 000	-	1 000 000	4

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

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

Fritidsboliger til salgs i AUSTBØ grunnkrets nå

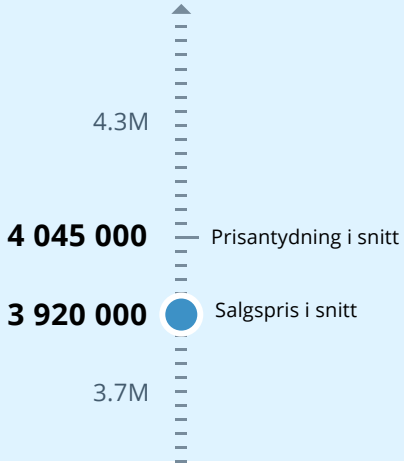
66
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Fritidsboliger solgt i AUSTBØ grunnkrets siste 3 mnd

26
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
160
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

SIGNICAT

Egenerklaering_Signed NY_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Arild	BANKID	2026-03-17 10:11

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arild Hansen	Bente Karin Reiersølmoen

Gateadresse
Silkedalen 114

Poststed	Postnr
RAULAND	3864

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6656382

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

Document reference: 201260020

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hansen, Arild

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført 2015/2016
Arbeid utført av	Byggmester TA Gustavsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon 2014/2015
Arbeid utført av	Rørlegger Svein Dagalid AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny-instellasjon
Arbeid utført av	Elektrotech AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	11 kW lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260020

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Arild

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sveisebelegg tak
Arbeid utført av	Tømrar Åsmund Midtgarden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Snøtrykk på garasje kompensert ved å støpe betongmur og etablere svalgang.

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

Document reference: 201260020

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Arild

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Arild

Document reference: 201260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Karin Reiersølmoen	03a89b6d8c2125cde1836e3c9cebcf0cb980fd16	17.03.2026 00:34:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260020

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hansen, Arild

enova

Energiattest



Adresse **Silkedalen 114, 3864 RAULAND**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23484420**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **193**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 960 kWh**



Silkedalen 114, 3864 RAULAND

Detaljering

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

Silkedalen 114, 3864 RAULAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VINJE KOMMUNE
Arkivtilvekst
- 5 JULI 2005
Arkivkode: P
Arkivkode: S
Løpenr: 1929/05
Gnr./Hr.
Bnr./Snr.
Bebygd
Kartreferanse
Grasanvng



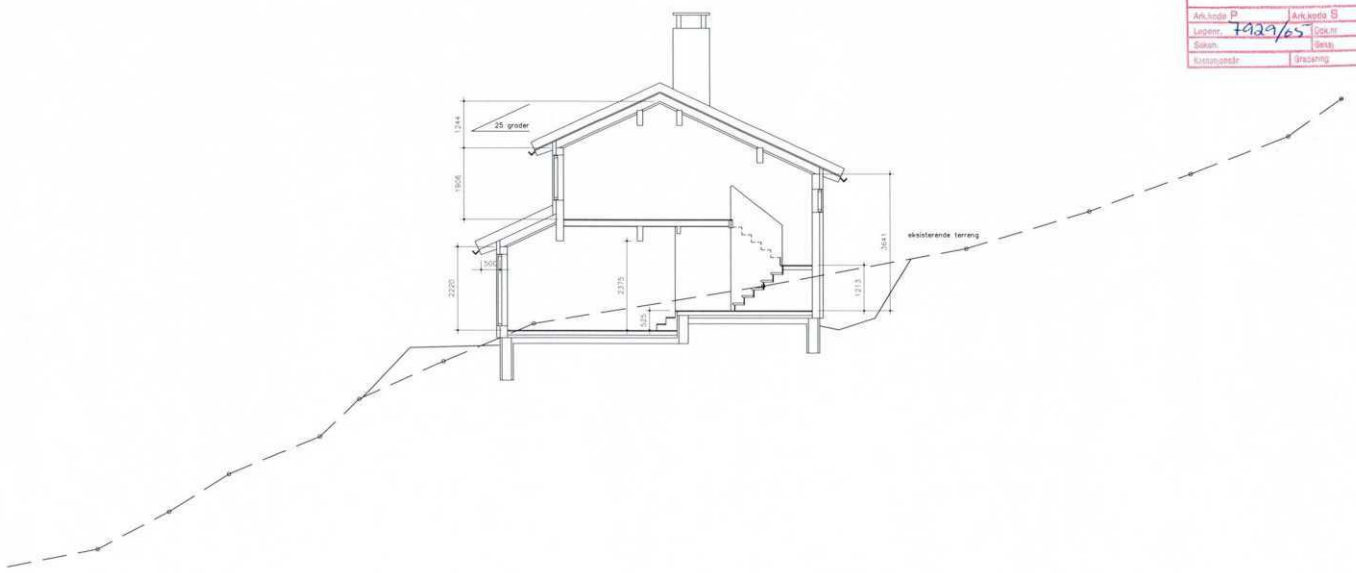
HYTTE LINDBERG

PERSPEKTIV SETT FRA SYDVEST

Jnr. 3352-00
Dato: 04.07.2005

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

VINJE KOMMUNE
Arkivmerke
Arkivdato
- 5 JULI 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Løpenr. 7929/05
Dok.nr
Saksh.
Gnr./bnr.
Kvittasendt
Gradering



rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
SNITT B-B

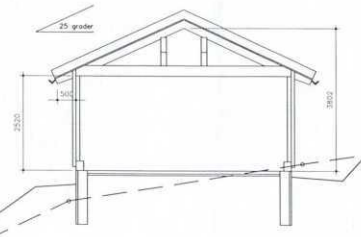
dato: 04.07.2005 j.nr: 3352-00 60

mål: 1:100 sign: BVC nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

VINJE KOMMUNE
Arkivmerke
Arkivdato: Kgn nr
- 5 JULI 2005
Arkivkode P | Arkivkode S
Løpenr. 799/05 | Gbnr.
Saksh. | Bnr.
Kassasjonsår | Gradering



SNITT D-D

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
SNITT D-D

dato: 04.07.2005 j.nr: 3352-00

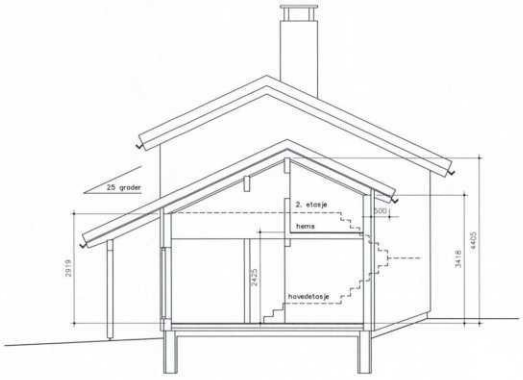
61

mål: 1:100 sign: BVC nr.

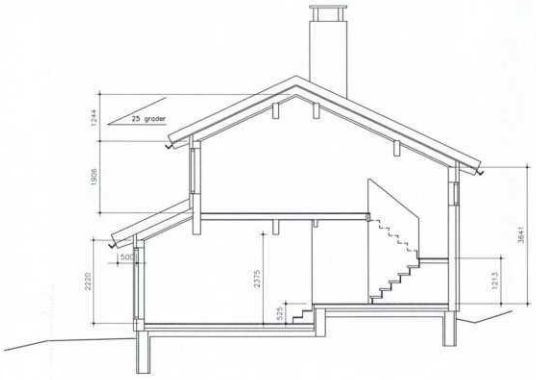
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

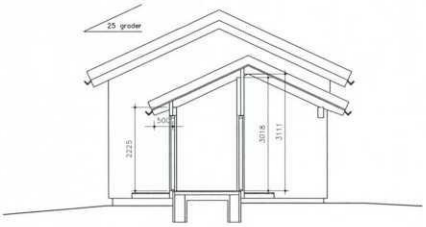
NPA



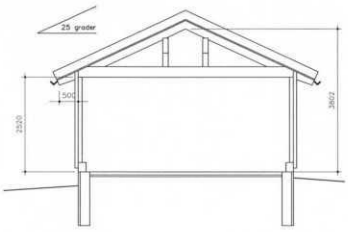
SNITT A–A



SNITT B–B



SNITT C–C



SNITT D–D

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Arkivdel
Kopi til
2 8 JUNI 2005
Arkivdel B
Ark.kopi D
Løpenr.
7577/05
Dok.id
Saksnr
Saksnr
Kvalitetssikret
Gradering

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
SNITT

dato: 06.06.2005 j.nr: 3352–00

mål: 1:100 sign: BVC nr. 50

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
28 JUNI 2005
7577/05

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

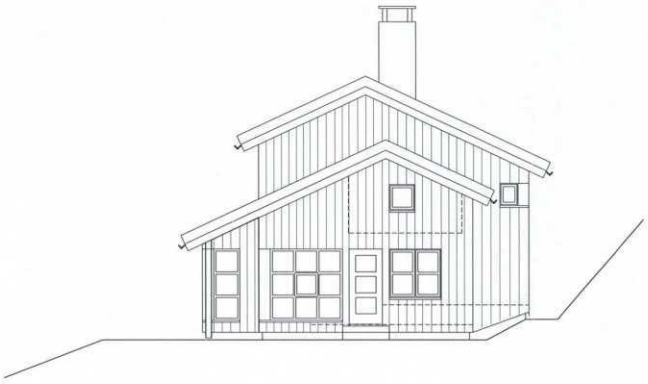
TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
FASADE VEST

dato: 06.06.2005 j.nr: 3352-00

mål: 1:100 sign: BVC nr. 56

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Arkivsak nr.
Kopi til
28 JUNI 2005
Ark.kode H
Ark.kode S
Dok.nr. 7577/05
Dok.gr.
Klassering
Saksmerking

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
FASADE SYD

dato: 06.06.2005 j.nr: 3352-00

mål: 1:100 sign: BVC nr. 55

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
28 JUNI 2005
7577/05

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
FASADE ØST

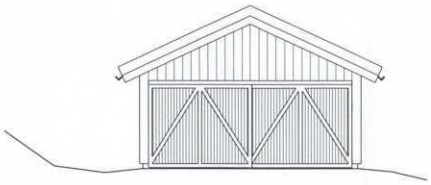
dato: 06.06.2005 j.nr: 3352–00

mål: 1:100 sign: BVC nr. 57

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

NPÅ



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Arkivkode | Kopi til
28 JUNI 2005
Saksnr. 7577/05 | Dok.kode
Løpenr. | Dok.del
Sakstl. | Dokid
Kassasjonsfrist | Gradering

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

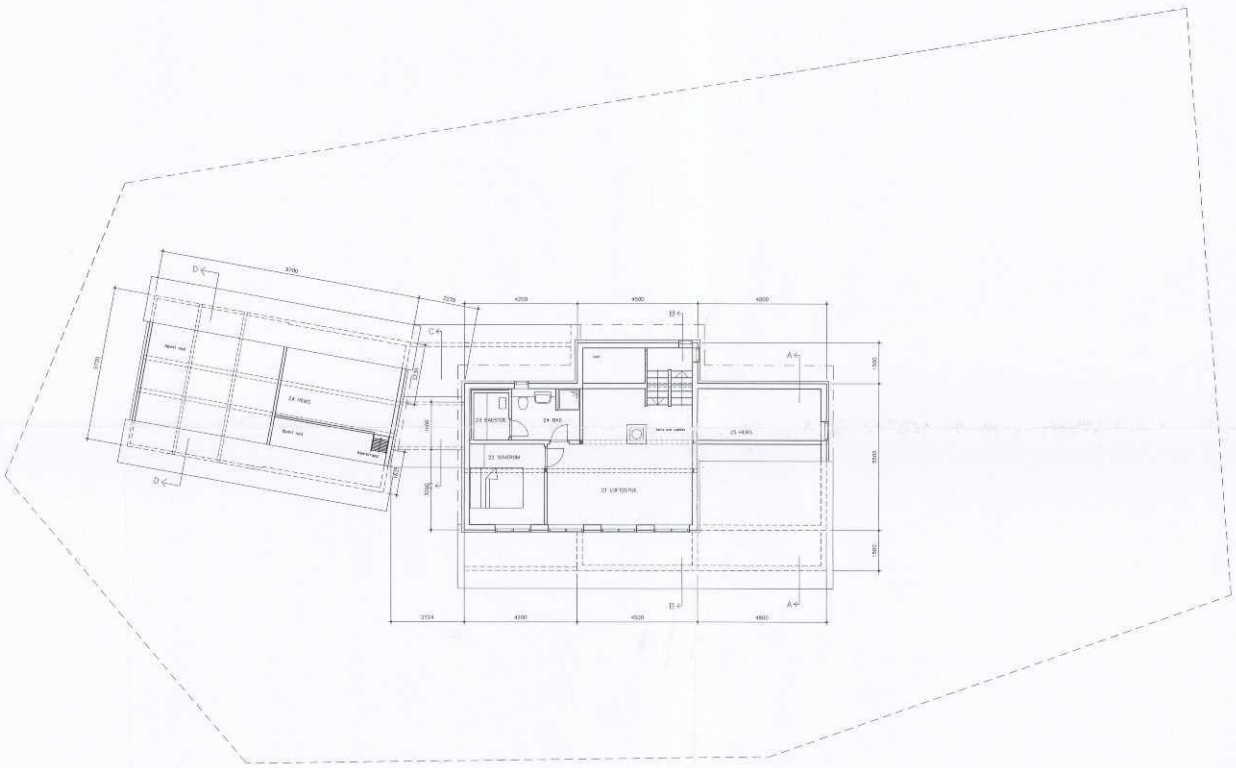
TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
FASADE NORD

dato: 06.06.2005 j.nr: 3352-00

mål: 1:100 sign: BVC nr. 58

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
28 JUNI 2005
1577/05

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
PLAN LOFT

dato: 06.06.2005 j.nr: 3352-00

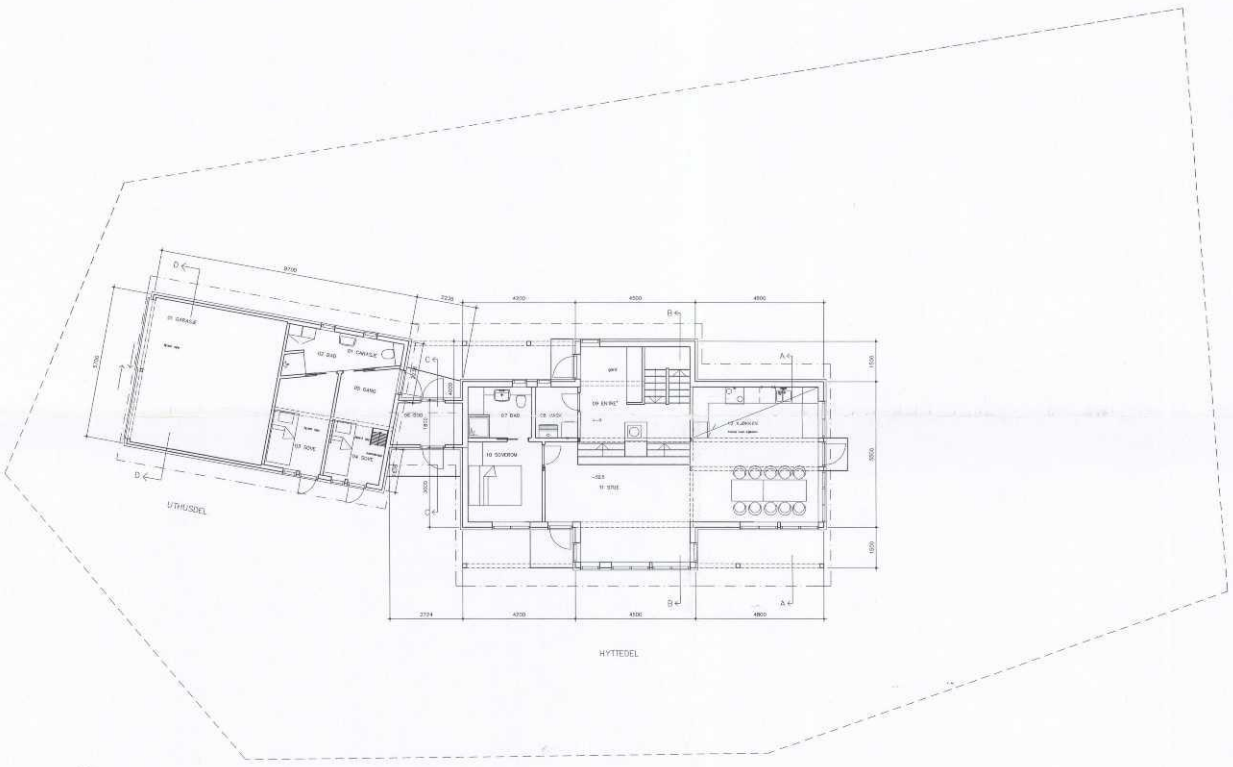
102

mål: 1:100 sign: BVC nr:

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
Storgata 31
Postboks 1058
3905 PORSGRUNN
Tlf.: 35 56 97 00
Fax: 35 56 97 01

NPA



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
28 JUNI 2005
Saksnr: 75/77/05

rev: dato:

HYTTE LINDBERG

TOMT NR. 105, GNR. 151, BNR. 193, VIERLI
PLAN HOVEDETASJE

dato: 06.06.2005 j.nr: 3352-00

101

mål: 1:100 sign: BVC nr:

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

POSTADRESS:
STORGATA 11A
POSTBOKS 1008
3901 PORSGRUNN
TLF. 35 56 97 55
FAX. 35 56 97 01

NPA

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

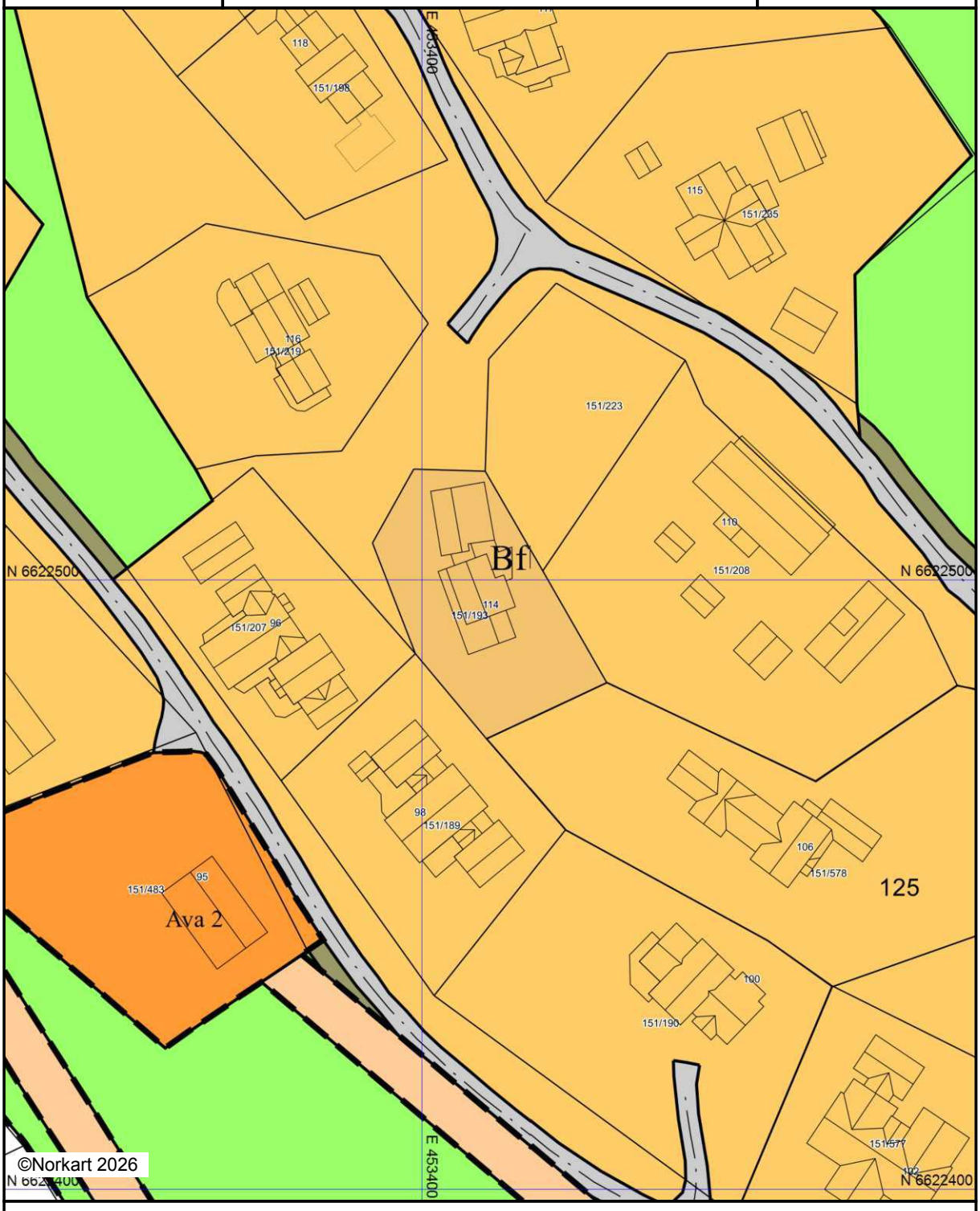
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/193
Adresse: Silkedalen 114
Utskriftsdato: 25.02.2026
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



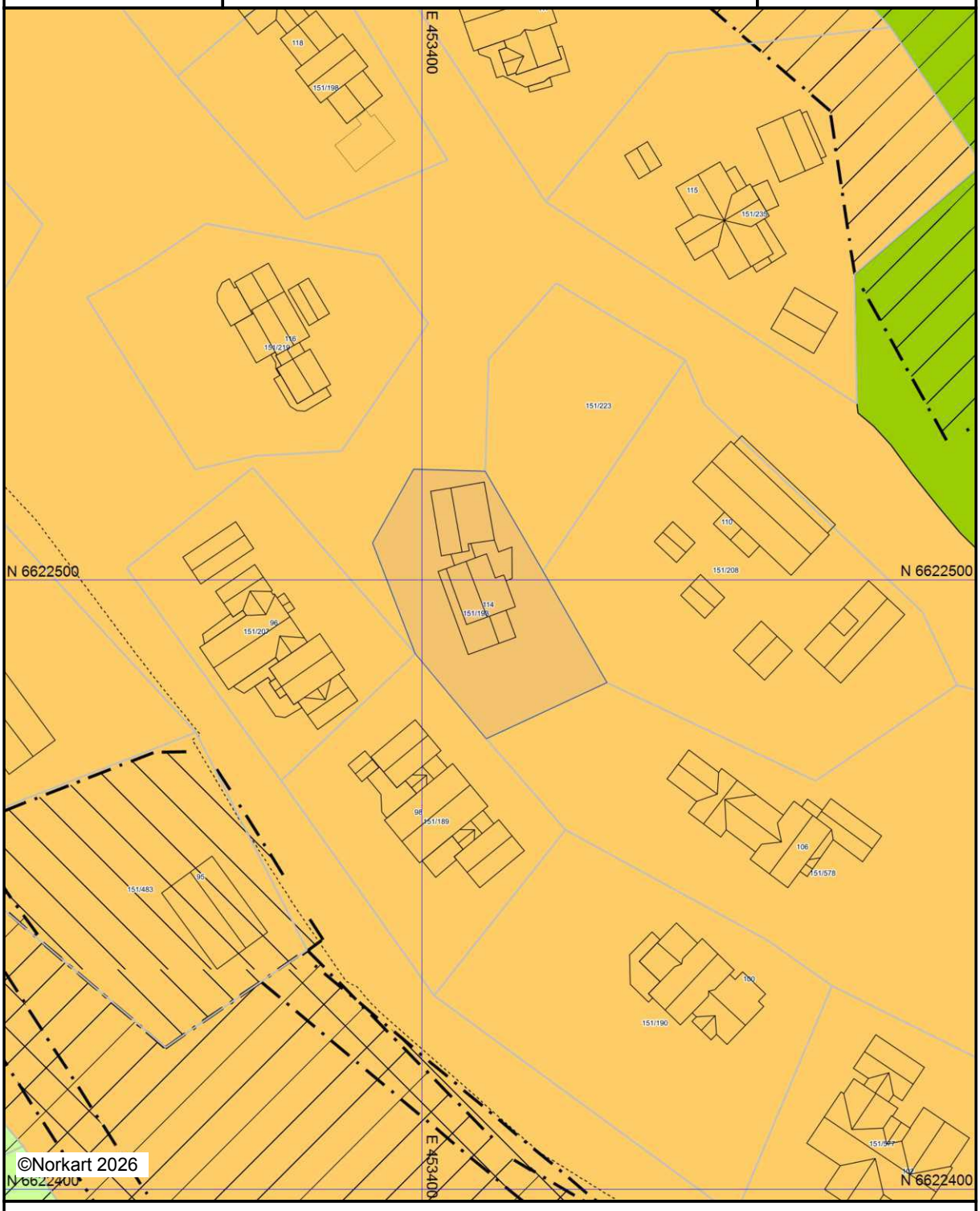
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/193
Adresse: Silkedalen 114
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

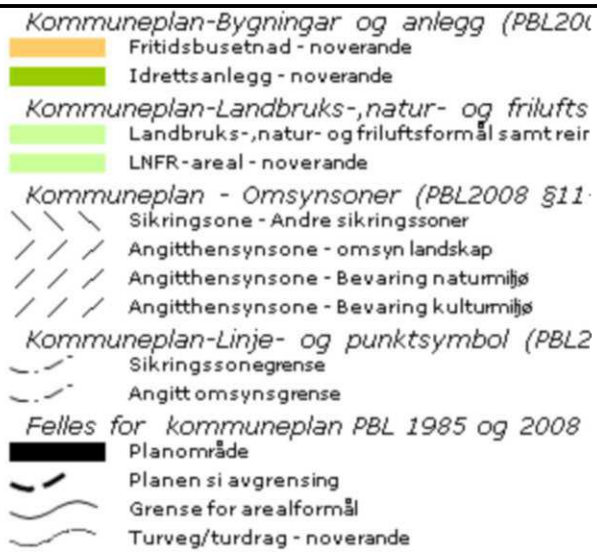
N

UTM-32



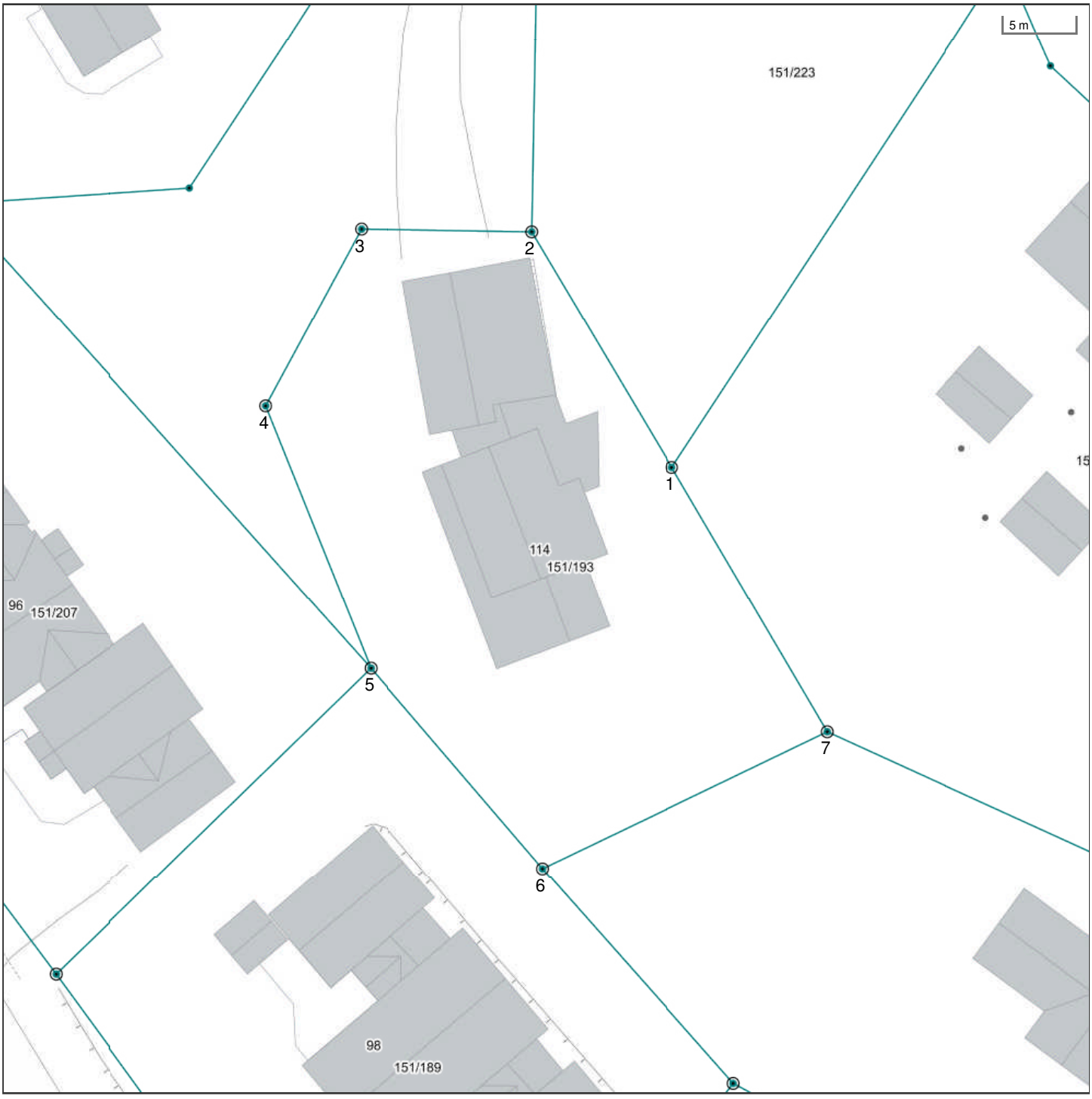
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 25.02.2026

Eiendomskart for eiendom 4036 - 151/193//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	976,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6622496,06	**Øst**	453409,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6622501,52	453419,93	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,18	
2	6622517,9	453410,45	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,93	
3	6622518,24	453398,67	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,78	
4	6622506,11	453391,88	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,90	
5	6622487,92	453398,95	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,52	
6	6622473,95	453410,64	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,22	
7	6622483,15	453430,47	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,86	

Silkedalen 114

HØYDE OVER HAVET

1057 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 130 m
- 112 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Spar Rauland	11 min
Coop Extra Rauland	11 min

AVSTAND TIL BYER

Rjukan	31 min
Notodden	1 t 27 min
Kongsberg	1 t 53 min
Skien	2 t 7 min
Porsgrunn	2 t 10 min
Drammen	2 t 32 min

AKTIVITETER

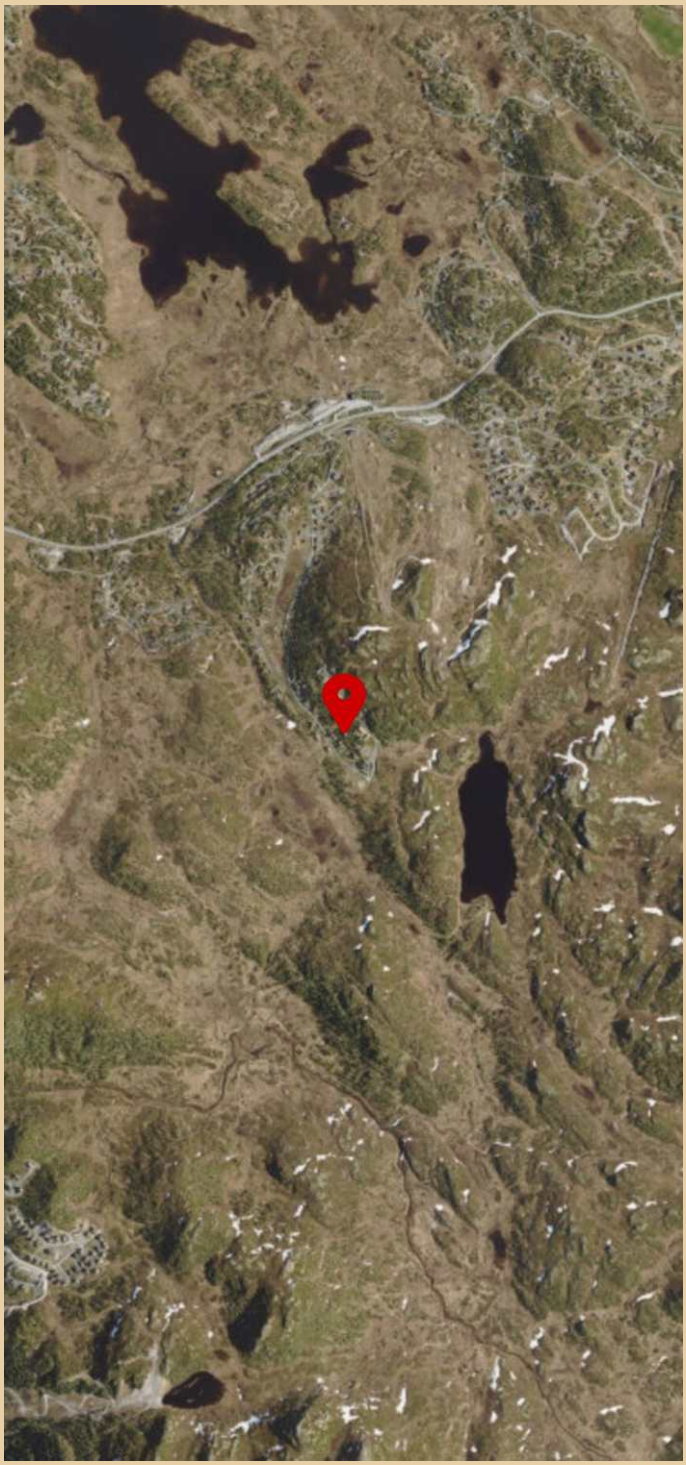
Rauland kunstgrasbane	11 min
Raulandhuset. Idrettshall	11 min
Rauland attføringsenter gymsal	14 min
Sandvolleybane Øyfjell Oppvekstsenter	22 min
Åmot stadion	26 min
Vinjehuset	27 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	4 min
Rauland FjellSPA	4 min

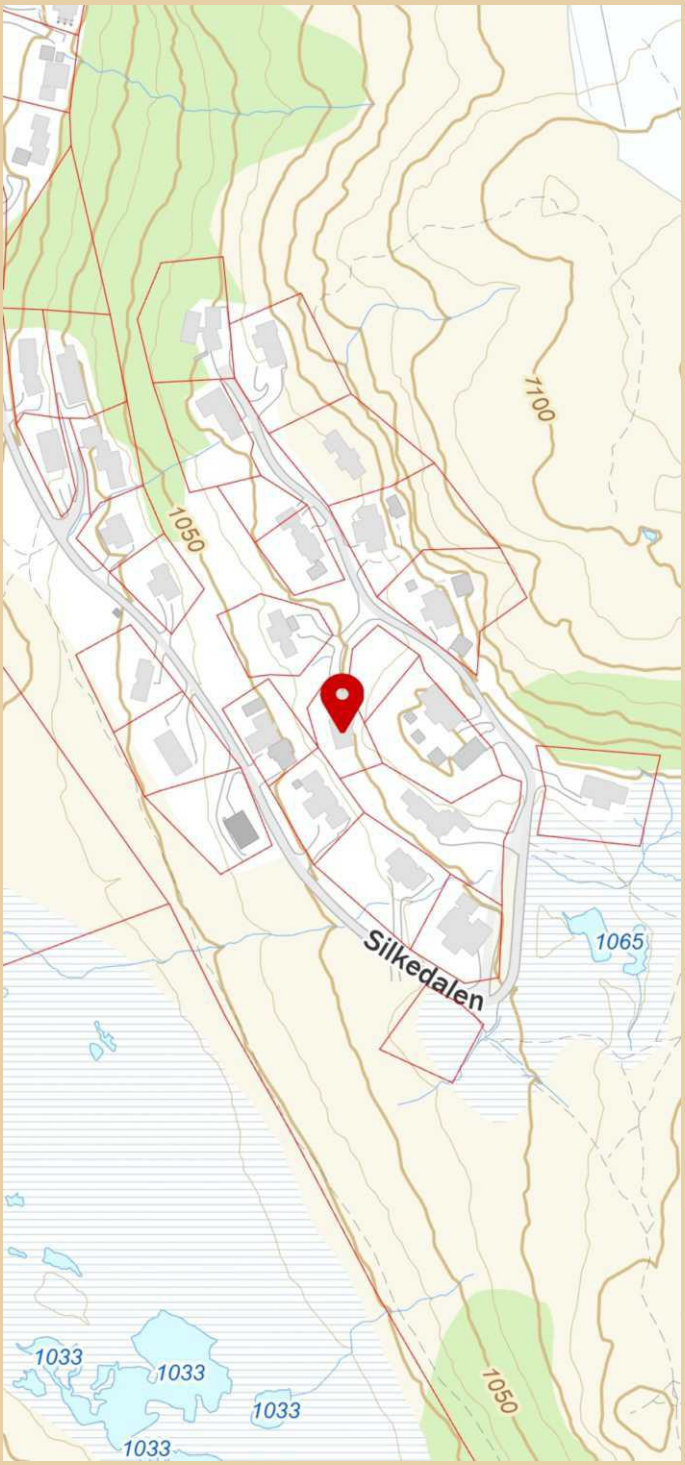
SPORT

Rauland kunstgrasbane	11 min
Raulandhuset. Idrettshall	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vierli Linje 143	18 min 1.7 km
Angravli Linje 143	3 min 2.5 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Silkedalen 114, 3864 Rauland
Gnr. 151, Bnr. 193, Vinje kommune.

Oppdragsnummer:
201260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Lene Killingtveit

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 993 68 456

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.
