



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LEIRBEKKVEGEN 132

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Leirbekkvegen 132, 3864 RAULAND
 VINJE kommune
 gnr. 150, bnr. 502

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 18885-2941

Referansenummer: QE9705

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 lovlig (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eiendommen består av en frittliggende fritidsbolig oppført i laftet tømmer oppført 2021 med areal over tre plan +garasje i kjeller. Dette er en romslig fritidsbolig innredet med en praktisk romløsning. Flott utsmykket med profiler og håndlaftet tømmer oppført med ett hovedskip.

Fritidsboligen gir ett godt inntrykk og bærer preg av solid håndverk. Fritidsbolig gir en spennende mulig for stor familie til opphold som gir gode opplevelser og et komfortabelt opphold når familien skal samles. Det er høy standard hva gjelder utstyr og overflater. Flere oppholdssoner gir familien egen tid til rekreasjon når storfamilien samles.

Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, 2 bad, badstue og 2 soverom i 1.etasje. Loftstue, 2 soverom, bad, toalettrom i 2.etasje. Hall med trapp, garderobe rom, vaskerom og teknisk rom i underetasje. Garasje i kjeller.

Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke på grunn.

Fritidsboligen er fundamentert på en pute av oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i Thermo-mur og isolert ringmurs-elementer. Yttervegger består av laftet tømmer. Innvendige flater består stort sett av laftet tømmer, malt slette veggflater i kalkmaling og panel. En-stavs eike parkett og betong flater på gulvflater. Våtrom med fliser på gulvflater. Malt veggflater. Etasjeskille i betong/elementer og tradisjonelt isolert trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Takverk tekket med undertak av rupanel, membran, knotteplast og torv. Fritidsboligens vinduer består av tre-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ildsted i stue. Det er også etablert vannbåren varme i de fleste gulvflater. Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Alle bygningsselementer fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er gitt opplysninger til takstmann at det ikke har vært forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l.

FDV er innhentet i boligmappe.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligens takteking består av torv. Torvholdere i impregnert trevirke. Undertak består av rupanel, sarnafil membran og knotteplast. Vindskier i laminert trevirke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Innvendige takrenner i membran i takverk. Nedløp i alusink ført til terreng.

Fritidsboligens veggkonstruksjoner består av laftet tømmer med ett hovedskip. Ved bruk av fuktindikator ble det målt 11-16 vektprosent

i trevirke. Dette vurderes som bra.

Laftet tømmer bærer preg av solid utførelse. Utvendig overflate behandlet med jernvitrol. Innvendig er laft overflatebehandlet/malt. Kvister og horisontale sprekker overstiger ikke anbefalinger på maks 14- 20 mm.

Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ luftfuktighet, henholdsvis ute og inne.

Tilstandsgrad 1 settes på laft som vurderes å fremstå i god funksjonell stand. Laft nylig overflatebehandlet/beiset 2022.

Takkonstruksjonen består av sadlet takverk. Takkonstruksjon er bærende på yttervegg, bærende dragere i trevirke med plassbygget stoler. Konstruksjonen er bygget som en kompakt konstruksjon. Mec panel, isolasjon, ventiler, rupanel/undertak, membran, knotteplast og torv. Ingen tegn til aktiv kondens eller lekkasje ble registrert fra taktekke. Luftespalte registrert ved raft.

Konstruksjonen vurderes å fylle sin funksjon.

Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer består av tre-lags energi glassvinduer fra 2021/byggeår type Røros vinduer. Vinduer i trevirke laminert kvistfri furu med malte overflater. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra. Ingen tegn til kondens eller funksjonssvikt ble registrert. Det ble ikke registrert noen tegn til lekkasjer rundt vinduer visuelt observert fra innvendige rom. Vinduer godt vedlikeholdt.

Entredør består av to-fløya entredør med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. To-fløya balkongdør i stue til uteareal.

Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Garasjeport/leddport i aluminium med el-åpner.

Fritidsboligen har etablert romslig platting etablert på grunn i impregnert trevirke. Ukjent hvordan platting er fundamentert. Trolig etablert på oppfylt steinmasser på telefri masser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av malt laftet tømmer og malt slette veggskiver. Veggskiver etablert frittstående på innsiden av laftet tømmer i yttervegg. Gulvflater belagt med en-stavs eike parkett og slipt betong gulv. Himling er belagt med overflatebehandlet panel. Våtrom med fliser på gulvflater. Malt slette veggflater og laft på veggflater.

Teknisk rom med panel på veggflater. Garasje med betong gulv og malt betong på vegg og himlingsflater.

Alle overflater fremstår i god funksjonen stand og har god standard. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn og delt betong etasjeskille over underetasje. Etasjeskille mellom 1.etasje og innredet 2.etasje i isolert trebjelkelag. De fleste flater i 1.etasje har etablert vannbåren varme.

Overflater tekket en stavs eikeparkett og slipt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater i 1.etasje eller kjeller.

Gulvflater i 2.etasje med mindre avvik. Målt med laser ble ca.15 mm avvik registrert.

Det er etablert åpen peis i stue i kleberstein med gass forbrenning. Ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av vaskerom, teknisk rom og gang med

Beskrivelse av eiendommen

trapp og garderobe rom. Gulv består av slipt betonggulv og fliser. Malt veggflater og panel på veggflater.

Fritidsboligen er under 5 år gammel. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator og tilfeldige stikk tagninger ble ingen unormale fuktverdier målt.

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i lakkert stål. Rekkverk i lakkert stål. Trapp fra underetasje i garasje i betong. Trapp mellom 1.etasje og underetasje i lakkert stål. Rekkverk i lakkert stål. Trapper fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement. Det er montert dusjnise med glassvegg, innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur og veggmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er fremlagt/dokumentert i boligmappe.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Ved bruk av dusjhode i dusjnise ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør/25 mm over sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser med armersringsduk. Synlig membran i sluk og sluk mansjett. Sluk består av slukrist langs vegg i dusjnise.

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

Bad 2

Bad 2 i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement. Det er montert dusjnise med glassvegg, innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur, badekar og veggmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Dør fra bad til badstue.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er innhentet/dokumentert i boligmappe.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Ved bruk av dusjhode i dusjnise ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør/25 mm over sluk. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig membran i sluk og sluk mansjett. Sluk består av slukrist i stål langs vegg i dusjnise.

Bad har vegger i laftet tømmer og våtsone mot yttervegg.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement og malt laftet tømmer. Det er montert dusjnise med glassvegg og innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er innhentet/dokumentert i boligmappe.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Ved bruk av dusjhode i dusjnise ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør/25 mm over sluk. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig membran i sluk og sluk mansjett. Sluk består av slukrist i stål langs vegg i dusjnise.

Bad har vegger i laftet tømmer og 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. Malt veggflater i mikrosement. Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker/skaper. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er innhentet/dokumentert i boligmappe.

Måling med laser viste forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant er etablert ved dør, 25 mm over sluknivå. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser. Synlig membran i sluk og slukmansjett. Sluk består av slukrist i stål med plast sluk.

Vaskerom har vegger mot tilfylte masser under terreng. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning type Ask og Eng as med kjøkkenøy. Skrog i heltre bambus. Dør og skuffronter i heltre bambus. Benkeplate i kalkstein og granitt. Overflater behandlet med hard voks olje.

Kjøkkeninnredning fremstår uten merknader.

Avtrekk til kokemuligheter med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med adkomst fra bad i 1.etasje. Det er etablert fliser på gulv. Osp panel på vegg og himlings flater. Benker i osp.

Toalettrom i 2.etasje har etablert veggmontert toalett og innredning med heldekkende servant på vegg. Malt vegger i mikrosement og malt laft på veggflater. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 300 liter fra byggeår. Rørskap og VV tank etablert på teknisk rom. Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.

Fritidsboligen har etablert vannbåren varme varme i de fleste gulvflater. Grunn boret brønn med grunnvann til oppvarming (vann til vann anlegg). Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ikke funksjonstestet på grunn av manglende kompetanse.

Ledningsnett og strømskap fra byggeår. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer.

Samsvarserklæring innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av sprengningstein på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Fritidsboligen er etablert på oppfylte steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Synlig drenering med knotteplast på grunnmur.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av rom under terreng kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold.

Deler av grunnmur oppført i Thermomur til rom under terreng.

Deler av fritidsboligen har også etablert isolert ringmurs elementer som er armert og fylt med betong.

Ingen tegn til vesentlig sprekker eller skader ble registrert.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Det ble registrert bra vanntrykk ved funksjonstest, samt god avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

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

[Gå til side](#)

Ingen vesentlig avvik registrert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

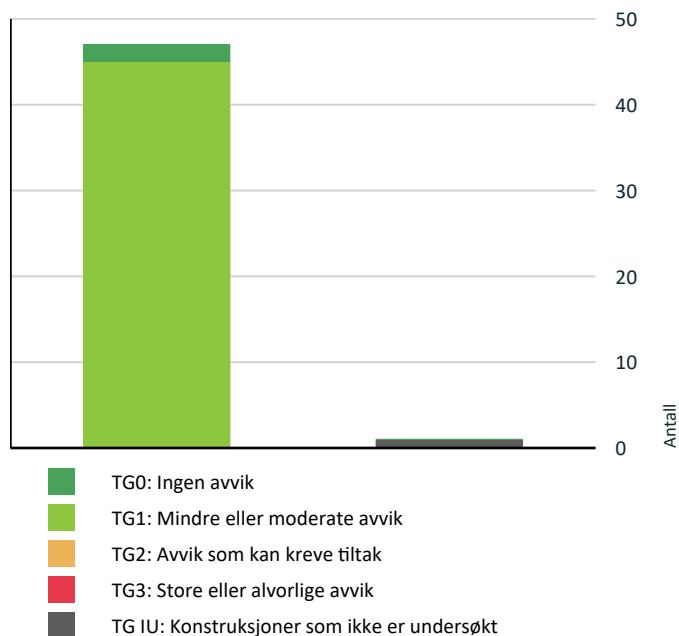
Fritidsbolig

- 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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2021

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligens taktekking består av torv. Torvholdere i impregneret trevirke. Undertak består av rupanel, sarnafil membran og knotteplast. Vindskier i laminert trevirke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Nedløp og beslag

Innvendige takrenner i membran i takverk. Nedløp i alusink ført til terreng.

Veggekonsruksjon

Fritidsboligens veggkonstruksjoner består av laftet tømmer med ett hovedskip. Ved bruk av fuktindikator ble det målt 11-16 vektprosent i trevirke. Dette vurderes som bra. Laftet tømmer bærer preg av solid utførelse. Utvendig overflate behandlet med jernvitrol. Innvendig er laft overflatebehandlet/malt. Kvister og horisontale sprekker overstiger ikke anbefalinger på maks 14-20 mm. Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ luftfuktighet, henholdsvis ute og inne. Tilstandsgrad 1 settes på laft som vurderes å fremstå i god funksjonell stand. Laft nylig overflatebehandlet/beiset 2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av sadlet takverk. Takkonstruksjon er bærende på yttervegg, bærende dragere i trevirke med plassbygget stoler. Konstruksjonen er bygget som en kompakt konstruksjon. Med panel, isolasjon, ventilering, rupanel/undertak, membran, knotteplast og torv. Ingen tegn til aktiv kondens eller lekkasje ble registrert fra taktekke. Luftespalte registrert ved raft. Konstruksjonen vurderes å fylle sin funksjon.

Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Fritidsboligens vinduer består av tre-lags energi glassvinduer fra 2021/byggeår type Røros vinduer. Vinduer i trevirke laminert kvistfri furu med malte overflater. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra. Ingen tegn til kondens eller funksjonssvikt ble registret. Det ble ikke registrert noen tegn til lekkasjer rundt vinduer visuelt observert fra innvendige rom. Vinduer godt vedlikeholdt.

Årstall: 2021

Dører

Entredør består av to-fløya entredør med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. To-fløya balkongdør i stue til uteareal. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Garasjeport/leddport i aluminium med el-åpner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har etablert romslig platting etablert på grunn i impregneret trevirke. Ukjent hvordan platting er fundamentert. Trolig etablert på oppfylt steinmasser på telefri masser.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av malt laftet tømmer og malt slette veggskiver. Veggskiver etablert frittstående på innsiden av laftet tømmer i yttervegg. Gulvflater belagt med en-stavs eike parkett og slipt betong gulver. Himling er belagt med overflatebehandlet panel. Våtrom med fliser på gulvflater. Malt slette veggflater og laft på veggflater. Teknisk rom mmed panel på veggflater. Garasje med betong gulv og malt betong på vegg og himlingsflater. Alle overflater fremstår i god funksjonen stand og har god standard. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn og delt betong etasjeskille over underetasje. Etasjeskille mellom 1.etasje og innredet 2.etasje i isolert trebjelkelag. De fleste flater i 1.etasje har etablert vannbåren varme.

Overflater teknet en stavs eikeparkett og slipt betong . Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater i 1.etasje eller kjeller. Gulvflater i 2.etasje med mindre avvik. Målt med laser ble ca.15 mm avvik registrert. Vurderes

TG 0 Pipe og ildsted

Det er etablert åpen peis i stue i kleberstein med gass forbrenning. Ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av vaskerom, teknisk rom og gang med trapp og garderobe rom. Gulv består av slipt betonggulv og fliser. Malt veggflater og panel på veggflater. Fritidsboligen er under 5 år gammel. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator og tilfeldige stikk tagninger ble ingen unormale fuktverdier målt.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i lakkert stål. Rekkverk i lakkert stål. Trapp fra underetasje i garasje i betong. Trapp mellom 1.etasje og underetasje i lakkert stål. Rekkverk i lakkert stål. Trapper fyller sin funksjon.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement. Det er montert dusjnise med glassvegg, innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur og veggmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er fremlagt/dokumentert i boligmappe.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har malt veggflater med armerings duk tekket med mikrosement. Panel i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Ved bruk av dusjhode i dusjnise ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør/25 mm over sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser med armeringsduk. Synlig membran i sluk og sluk mansjett. Sluk består av slukrist langs vegg i dusjnise.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjnise med glassvegg, innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur og veggmontert toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

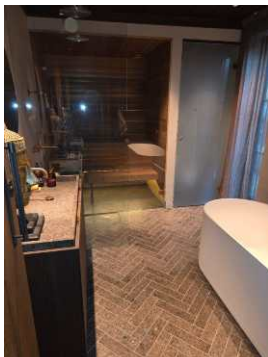
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 i 1. etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement. Det er montert dusjnise med glassvegg, innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur, badekar og veggmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Dør fra bad til badstue. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er innhentet/dokumentert i boligmappe.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har malt i mikrosement veggflater. Dokumentasjon er innhentet i boligmappe. Panel i himling.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Ved bruk av dusjhode i dusjnise ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør/25 mm over sluk. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig membran i sluk og sluk mansjett. Sluk består av slukrist i stål langs vegg i dusjnise.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjnise med glassvegg, innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur, badekar og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

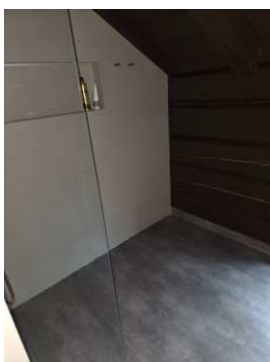


2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement og malt laftet tømmer. Det er montert dusjnise med glassvegg og innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er innhentet/dokumentert i boligmappe.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har malt i mikrosement veggflater og malt laftet tømmer. Dokumentasjon er innhentet i boligmappe. Panel i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Ved bruk av dusjhode i dusjnise ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør/25 mm over sluk. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig membran i sluk og sluk mansjett. Sluk består av slukrist i stål langs vegg i dusjnise.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjnise med glassvegg og innredning med heldekkende servant i stein med ett-hånds armatur.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater i mikrosement. Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker/skaper. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er innhentet/dokumentert i boligmappe.

Årstall: 2021



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har malt i mikrosement veggflater. Dokumentasjon er innhentet i boligmappe. Panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Måling med laser viste forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant er etablert ved dør, 25 mm over sluknivå. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser. Synlig membran i sluk og slukmansjett. Sluk består av slukrist i stål med plast sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker/skaper.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger mot tilfylte masser under terreng. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning type Ask og Eng as med kjøkkenøy. Skrog i heltre bambus. Dør og skuffronter i heltre bambus. Benkeplate i kalkstein og granitt. Overflater behandlet med hard voks olje. Kjøkkeninnredning fremstår uten merknader.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk til kokemuligheter med kullfilter.

SPECIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

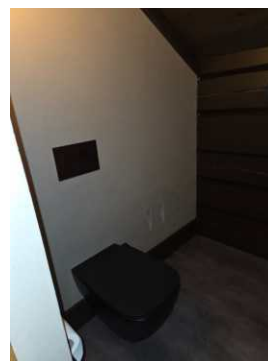
TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med adkomst fra bad i 1.etasje. Det er etablert fliser på gulv. Osp panel på vegg og himlings flater. Benker i osp.

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etasje har etablert veggmontert toalett og innredning med heldekkende servant på vegg. Malt vegger i mikrosement og malt laft på veggflater. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 300 liter fra byggeår. Rørskap og VV tank etablert på teknisk rom. Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

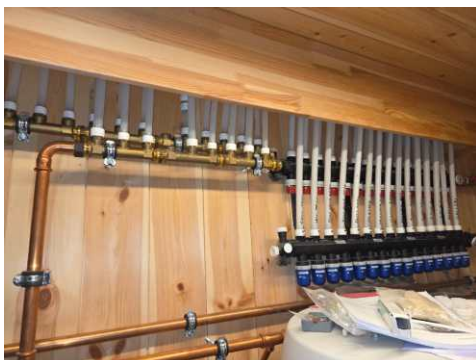
VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Fritidsboligen har etablert vannbåren varme i de fleste gulvflater. Grunn boret brønn med grunnvann til oppvarming (vann til vann anlegg). Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ikke funksjonstestet på grunn av manglende kompetanse.



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.

Ledningsnett og strømskap fra byggeår. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. Samsvarserklæring innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av sprengningstein på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fritidsboligen er etablert på oppfylte steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Synlig drenering med knotteplast på grunnmur.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av rom under terreng kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Deler av grunnmur oppført i Thermomur til rom under terreng. Deler av fritidsboligen har også etablert isolert ringmurs elementer som er armert og fylt med betong. Ingen tegn til vesentlig sprekker eller skader ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Det ble registrert bra vanntrykk ved funksjonstest, samt god avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Tilstandsrapport

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



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.

Ingen vesentlig avvik registrert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

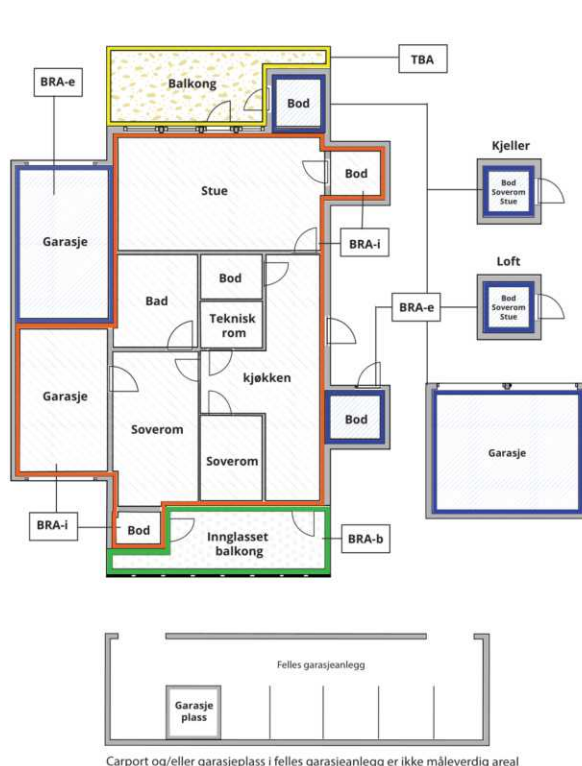
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	117			117	90		117
2.Etasje	60			60		4	64
Underetasje	47			47			47
Kjeller	38			38			38
SUM	262				90	4	266
SUM BRA	262						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, bad 2, soverom, soverom 2, badstue		
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom, bad		
Underetasje	Vaskerom, hall m/trapp, garderoberom, teknisk rom		
Kjeller	Garasje, trapperom		

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

Kommentar: Fritidsboligen er nylig oppført 2021.

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	213	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	150	502		0	518.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leirbekkvegen 132

Hjemmelshaver

Duns Philip Keith

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne frittliggende fritidsbolig er beliggende langs Leirbekkvegen i Rauland/Vinje kommune (1011 moh). Området er bestående av frittliggende fritidsboliger med spredt bebyggelse og LNF areal. Flott utsikt over Raulandsfjell i det fjerne og nærområdet med meget gode solforhold. Umiddelbar avstand til oppkjørte skiløyper, alpin anlegg og turmuligheter.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet uteareal med mindre grøntareal og romslig etablert impregnert platting på grunn. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	
3	27.01.2026	
4	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperran 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QE9705>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Telemark avd. Skien	
Oppdragsnr.	
201250062	
Selger 1 navn	
Philip Keith Duns	
Gateadresse	
Leirbekkvegen 132	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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

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

På toalett på masterbad, ligger ikke varmekablene helt inn til utevegg. De ligger ca 10 cm ut på gulvet. Jacuzzi har "satt" seg litt og ligger ikke 100% i vater.

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Philip Duns	8923b6ced409cf3ae5607 bbdc27c0e793698c9eb	27.01.2026 12:02:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2012500062

- 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>



Adresse

Leirbekkvegen 132, 3864 RAULAND

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251804

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300783590

Gårdsnummer

150

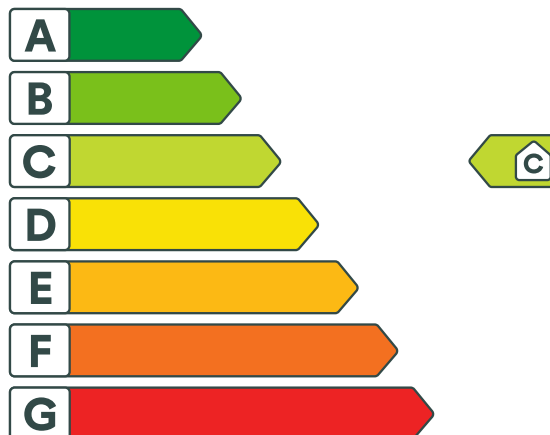
Bruksnummer

502

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

2021

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

262,0 m²

Oppvarmet bruksareal

262,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

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

149,96 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

46 648 kWh



Leirbekkvegen 132, 3864 RAULAND



Detaljering

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



Leirbekkvegen 132, 3864 RAULAND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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. Monter 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

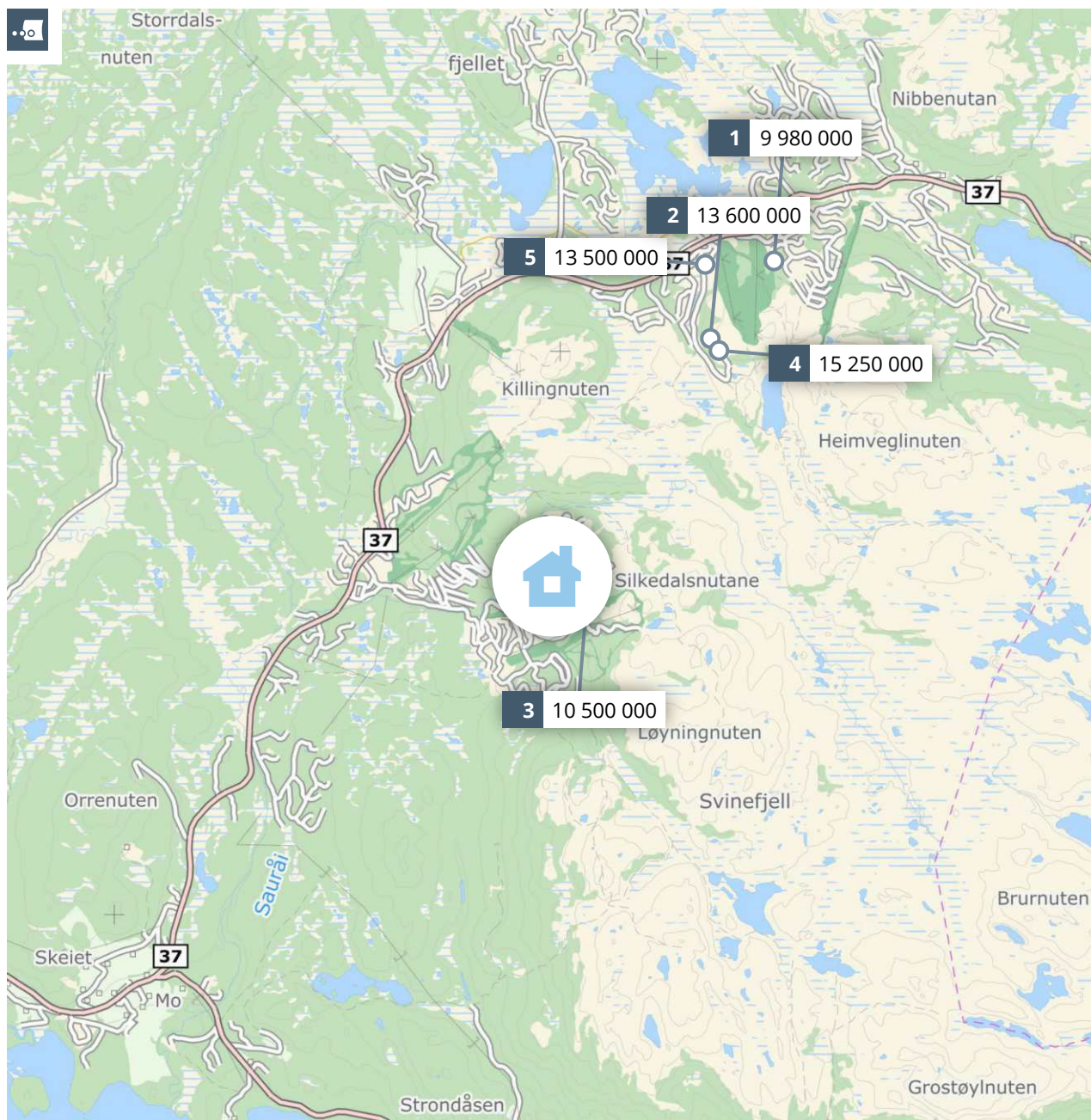


Spørsmål om energiattesten

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>



Meglerns verddivurdering

LEIRBEKKVEGEN 132



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 29.01.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen 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



Leirbekkvegen 132, 3864 RAULAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i
2021

GNR 150 BNR 502 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4036 VINJE
GRUNNKRETS AUSTBØ

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	56 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	266 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						519 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkvegen 51 237 m² 2015 1 193 m² 8 sov	13.03.2020	9 980 000	9 980 000	0	9 980 000	42 110
2 Silkedalen 121 171 m² 2004 2 402 m² 5 sov	23.08.2022	-	13 600 000	-	13 600 000	79 532
3 Toppen 6 161 m² 2018 995 m² 5 sov	25.09.2020	10 500 000	10 500 000	0	10 500 000	65 217
4 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
5 Silkedalen 25 262 m² 2009 2 048 m² 5 sov	24.08.2021	14 200 000	13 500 000	0	13 500 000	51 527

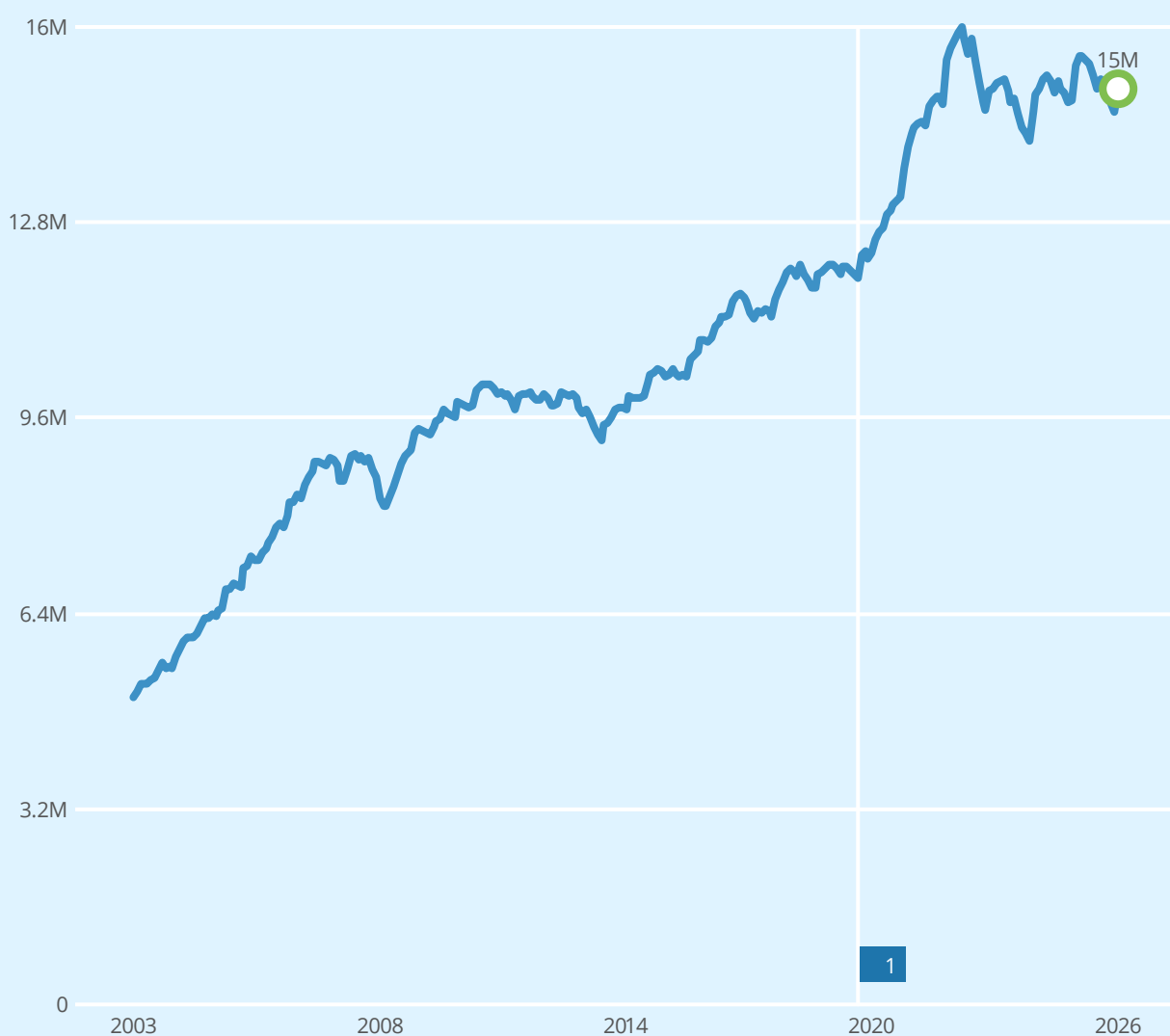
Storslått hytte med flott -utsiktsbeliggenhet. Eiendommen ligger 1010 moh. Eiendommen har eventyrlig utsikt og solforhold. Ski inn/ut til alpint og kort gange til langrennsløyper og Silkedalen med spektakulære tuområder og fiskevann for å nevne noe. Eiendommen har svært gjennomførte løsninger, materialvalg og en stil. Materialer, innredninger, lysdesign, alle overflater m.m er spesialtilpasset hytta og har svært høy standard. Hytta går over 3 etasjer og inneholder bla.; Garasje + skibod med innvendig trapp opp til hytta. Videre inneholder hytta; Hall, teknisk rom, 2 garderoberom, vaskerom, 3 bad, badstue, 4 soverom, 3 stuer og kjøkken med spisestue. Garderober på soverom, garderoberom og innredninger på kjøkken i heltre bambus. Vannbåren varme i alle gulv. Stuer og kjøkken med røstet tak, full takhøyde og store vinduer. En storslått peis i stuen setter stemningen. Eiendommen har flere terrasser samt steinbelagt uteområde og egen, usjenert terrasse med jacuzzi. Eiendommen har for øvrig mange detaljer og finesser som må oppleves/sees.

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



oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
08.08.2016		08.08.2016	-	960 000	-	960 000	2

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



Fritidsboliger til salgs i AUSTBØ grunnkrets nå

59
fritidsboliger til
salgs

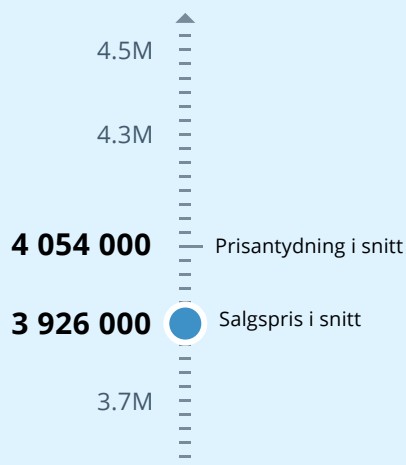


Annonnene har i
snitt ligget ute i

104
dager

Fritidsboliger solgt i AUSTBØ grunnkrets siste 3 mnd

21
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

183
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant



Eiendomskart for eiendom 4036 - 150/502//



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 punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

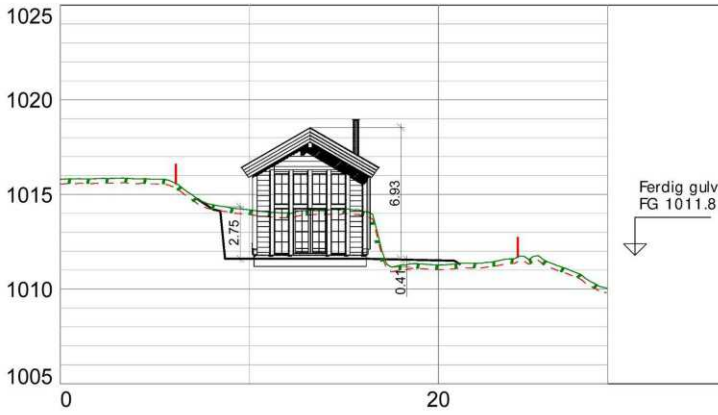
○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

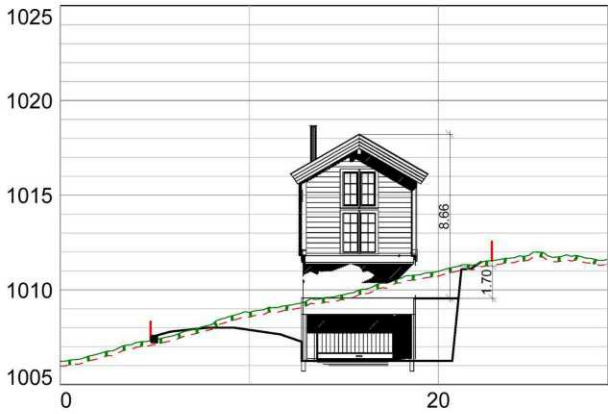
Areal	518,70 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6620822,32	Øst	452341,69

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6620825,73	452326,04	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,33	
2	6620840,14	452336,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,09	
3	6620822,49	452360,09	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,08	
4	6620808,57	452348,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,06	

A



B

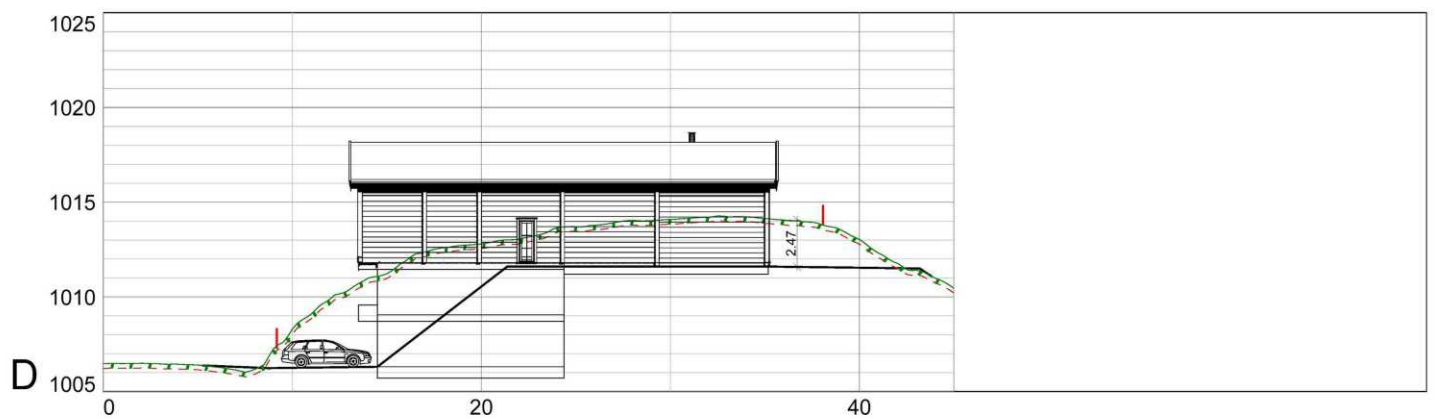
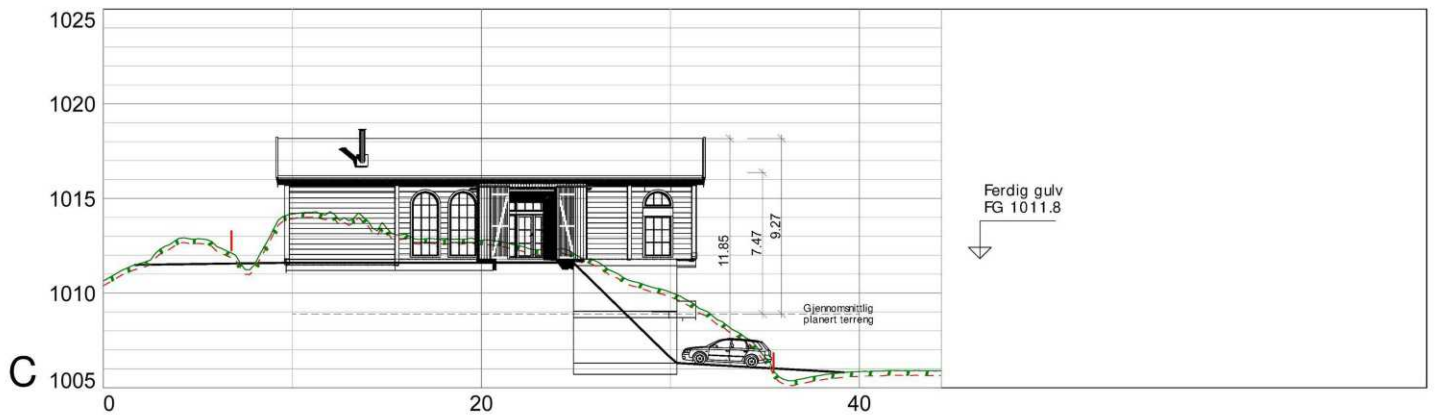


150/502 Vinje		Tegnet av:	Saksbehandler
Nicoline og Philip Duns		BEB	BEB
Terrengsnitt A-B		Sidemannskont:	Prosjektansvarlig
		BEB	BEB
		Dato:	Målestokk:
		21.02.20	1:200
		Prosjektnr:	
		38920	
		Tegn. nr:	Rev.
		201	

AREAL+

Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjevik Tlf: 90 97 37 51

Epost: post@arealpluss.no

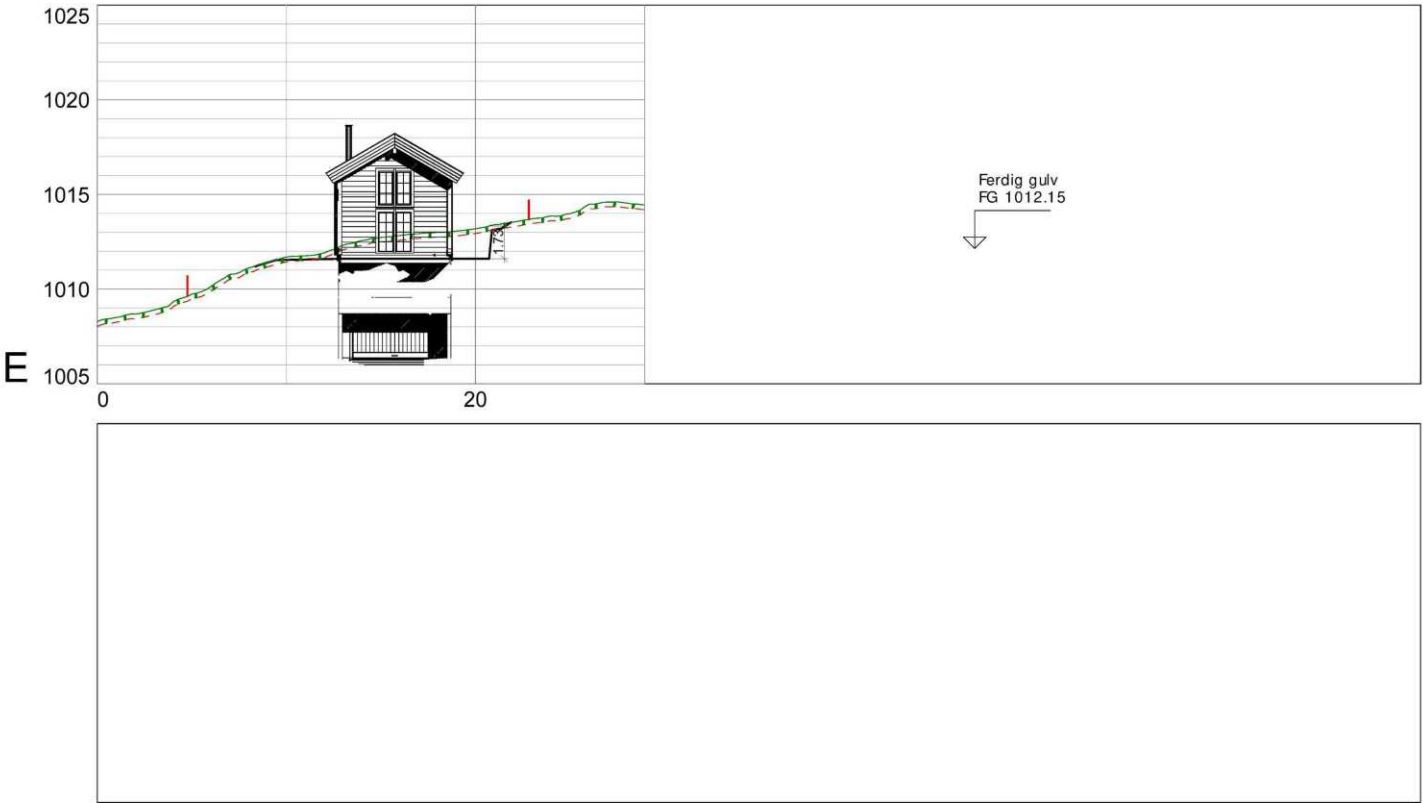


150/502 Vinje
Nicoline og Philip Duns
Terrengsnitt C-D

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no

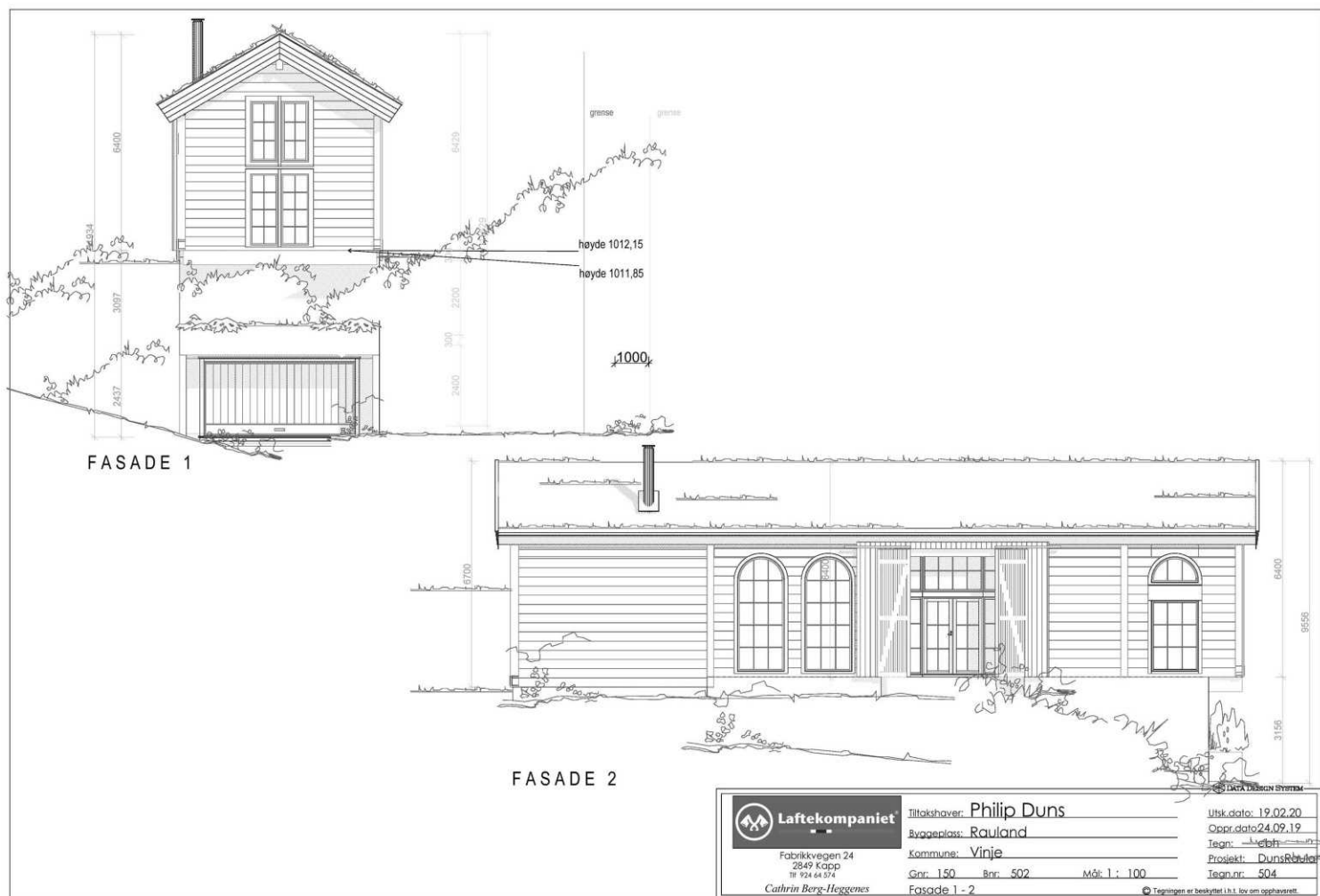
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjevik Tlf: 90 97 37 51

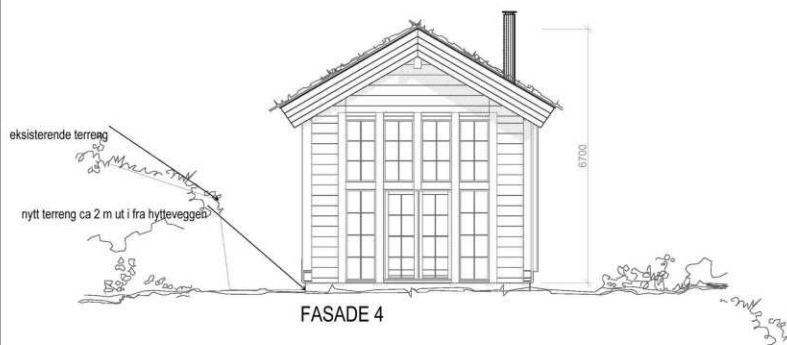
Tegnet av: BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskont. BEB	Prosjektansvarlig BEB
Dato: 21.02.20	Målestokk: 1:200
Prosjektnr: 38920	Rev.
Tegn. nr: 202	



150/502 Vinje Nicoline og Philip Duns Terrengsnitt E	Tegnet av: BEB	Saksbehandler BEB
	Sjefmannskontroll: BEB	Prosjektansvarlig BEB
	Dato: 21.02.20	Målestokk: 1:200
	Prosjektnr: 38920	Tegn. nr: 203
Fåvang Tlf: 61 24 57 70 Lillehammer Tlf: 61 24 57 70 Gjøvik Tlf: 90 97 37 51		Rev.

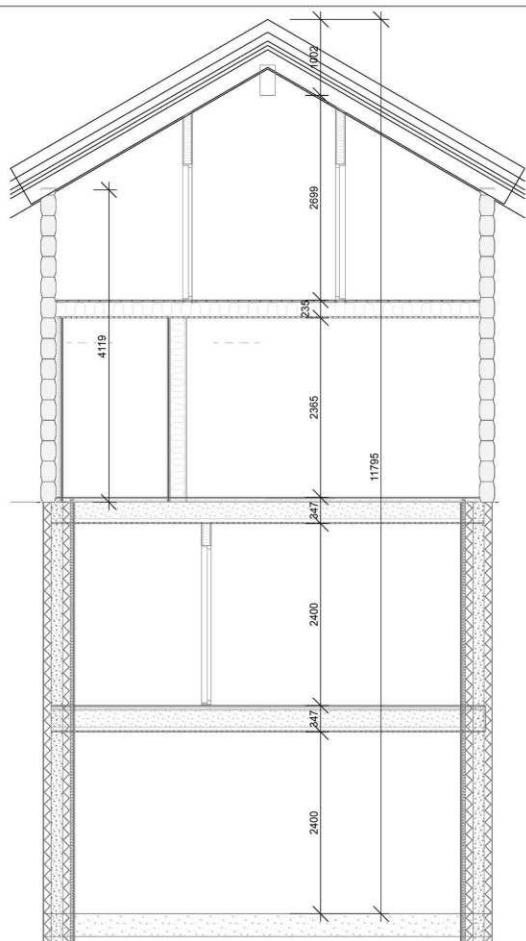






 Laftekompaniet Fabrikkvegen 24 2849 Kaapp Tlf: 924 64 574 Cathrin Berg-Hoggens	Tilfakshaver: Philip Duns		Utsk dato: 19.02.20
	Byggeplass: Rauland		Oppr dato: 18.11.19
	Kommune: Vinje		Tegn: cbh
	Gnr: 150 Brnr: 502 Målt 1: 100		Prosjekt: DunsRauland
	Fasade 3 og 4		Tegn nr: 505

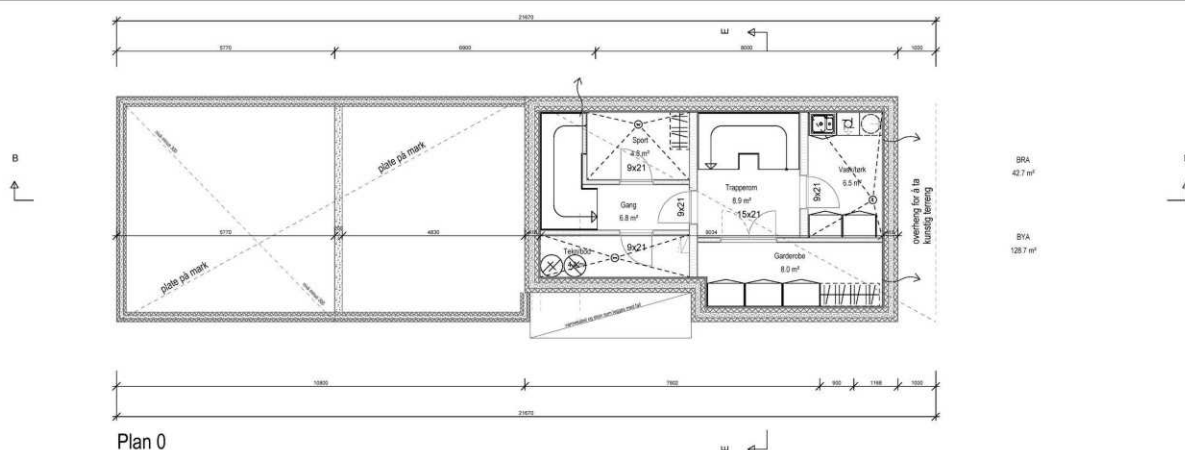
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



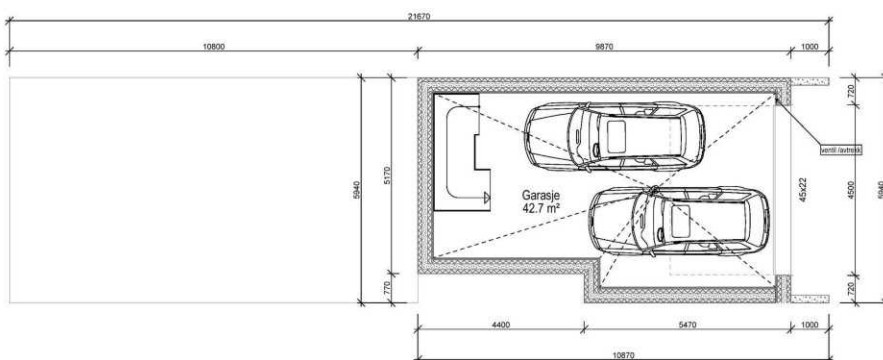
SNITT E - E GJENNOM SOVEROM OG KJELLER - OG GARASJE

 Laftekompaniet Fabrikkevegen 24 2849 Kopp Tlf: 924 64 574 Cathrin Berg-Heggnes	Tilholdsnavn: <u>Philip Duns</u>		Utsk.dato: <u>19.02.20</u>	
	Byggeplass: <u>Rauland</u>		Oppr.dato: <u>19.02.20</u>	
	Kommune: <u>Vinje</u>		Team: <u>cbh</u>	
	Gnr: <u>150</u> Bnr: <u>502</u> Mål: <u>1 : 50</u>		Prosjekt: <u>DunsRauland</u>	
			Tegn.nr: <u>507</u>	

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett



Plan 0



Plan -1



Laftekompaniet

Fabrikkevegen 24
2849 Kapp
Tlf: 924 64 574

Cathrin Berg-Heggnes

Tilskriver: Philip Duns

Byggeplass: Rauland

Kommune: Vinje

Gnr: 150 Bnr: 502 Mål: 1:

Plan -1 og 0

DATA DESIGN SYSTEM

Utsk dato: 19.02.20

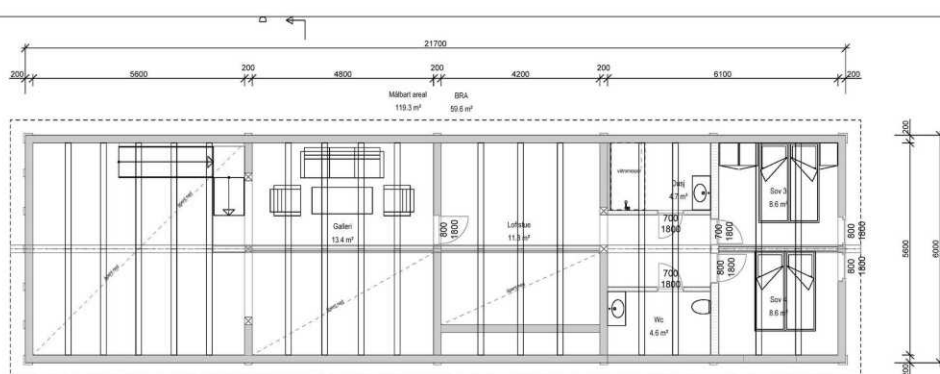
Oppr dato: 19.02.20

Tegn: cbh

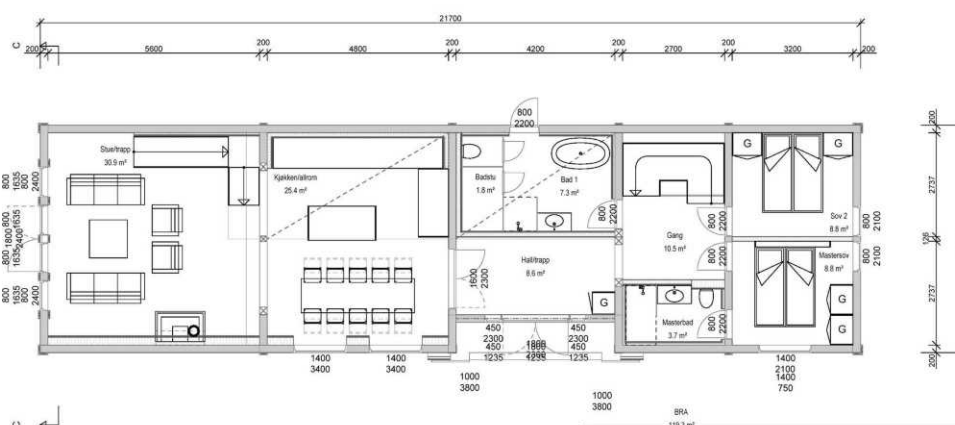
Prosjekt: DunsRauland

Tegn nr: 508

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



Plan 2 - hems



Plan 1

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
Kjellerplan	42.7	42.7
U. etg. plan	42.7	42.7
H. etg. plan	119.3	119.3
2. etg. plan	59.6	59.6
SUM :	264.3	264.3
BYA :	130.0	130.0

 Laftekompaniet Fabrikkevegen 24 2849 Kjøpp Tlf 924 64 574 Cathrin Berg-Heggnes	Tiltskriver: <u>Philip Duns</u>		Utsk dato: <u>19.02.20</u>
	Byggeplass: <u>Rauland</u>		Oppr dato: <u>19.02.20</u>
	Kommune: <u>Vinje</u>		Tegn: <u>ctbh</u>
	Gnr: <u>150</u> Bnr: <u>502</u> Mål: <u>1 :</u>	Prosjekt: <u>DunsRauland</u>	
	Plan 1 og 2		Tegn nr: <u>509</u>

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Holtardalen, PlanID 20120005, Vinje kommune, Telemark.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Holtardalen, PlanID 20120005», Vinje kommune, Målestokk 1:2000, datert 23. august 2013. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet. Detaljreguleringa blei vedteken i kommunestyret 22.05.14, sak 14/36. Føresegnene er endra i vedtak om mindre endring i plan- og miljøutvalet 27.04.16, sak 16/55, og i plan- og miljøutvalet 22.03.17, sak 17/58, og i plan- og miljøutvalet 22.01.2025 i sak 9/25.

7.1 Felles føresegner

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal først tilbake til opphavleg utsjånad innan 1 år. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) Anleggsarbeid, inkl. anleggstrafikk og masseuttak, skal skje måndag – fredag mellom kl. 08.00 og 19.00, men ikkje i juleferie og nyttårshelg, vinterferie, påskeuka (skjærtorsdag - 2.påskedag), eller pinse (pinseaftan – 2.pinsedag).
- c) Det skal ikkje setjast opp gjerde i planområdet. Gjerde til sikring av utsette stadar eller langs hovudvegar skal vurderast av Vinje kommune.
- d) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om tilsåing, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast..
- e) Vassleidningar og straumkablar skal i størst mogleg grad leggst i vegtraseane.
- f) Murar skal sikrast i samsvar med offentlege reglar.
- g) Dersom ein ved tiltak i marka støytar på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.
- h) Fellesanlegg og felles uteområde skal utformast etter prinsippa om universell utforming
- i) Det er høve til å føre opp mellombels byggverk til lagring og produksjon i anleggsperioden. Desse kan etter søknad lokalisrast på regulerte tomter eller i regulert trafikkområde. Det er høve til å nytte plastmateriale på tak og vegger.

7.2 Rekkjefølgjeføresegner

- a) Det skal vere gjennomført tiltak mot ras- og skredfaren som er prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig føre igangsetjingsløyve kan gjevast for bygg innanfor fareområde ras- og skredfare.
- b) På tomter med køyretilkomst som går igjennom fareområde ras- og skredfare skal det vere gjennomført tiltak mot ras- og skredfaren i vegen som er prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig føre mellombels bruksløyve kan gjevast.

- c) Før heisen i H190_3 kan byggjemeldast skal det føreliggje ein reguleringsplan for tilstøytande område, som syner heile heistraséen og toppstasjonen.
- d) Veg2 skal vere ferdig bygd innan fire år etter at planen er godkjend.
- e) Før gjennomføring av det planlagde tiltaket langs Leirbekken (masseuttak, etablering av nedfart og skiløype) skal det utarbeidast byggeplan som skal godkjennast av kommunen. Byggeplanen skal m.a. vise korleis ein skal sikre Leirgravbekken m/kantsone i anleggsfasen. Dersom det skal utarbeidast driftsplan etter minerallova, skal dei to planane koordinerast.
- f) Før byggeløype blir gitt, skal det utarbeidast plan for lokal handtering av overvatn. Planen skal godkjennast av kommunen v/TDV.

7.3 Sikringssoner PBL §11-8 a.1)

7.3.1 Sikringssone skitrekk og -heis, H190_

- a) Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast busetnad

7.4 Faresoner PBL 11-8 a.3)

7.4.1 Ras- og skredfare, H310_

- a) Det er høve til å oppføre bygg innanfor fareområdet dersom tiltakshavar kan dokumentere tiltak som nøytraliserer ras- og skredfaren. Tiltak skal godkjennast av kommunen.
- b) Det skal gjerast ein faglig vurdering om behov for fysiske tiltak for å unngå at alpindefartar innanfor fareområdet blir utsett for snøskred. Det skal utarbeidast ein plan for alpinområdet som omfattar fysiske og organisatoriske tiltak for å hindre skade eller redusere konsekvensane av skred, og ein beredskapsplan for faresituasjonar. Planen skal godkjennast av kommunen.
- c) All trevegetasjon innanfor skredfarleg område skal sjåast på som verneskog og skal bevarast. Ved vanleg tynning skal avstanden mellom tre med minst 12 cm diameter i brysthøgde være maksimum 3 m.

7.4.2 Høgspenningsanlegg, H370_

Ingen føresegner

7.5 Infrastruktursoner PBL 11-8 b)

7.5.1 Rekkjefølgje infrastruktur, H430_

- a) I barmarkssesongen skal føremålet innanfor regulert streksymbol for køyrebane nyttast til køyreveg.
- b) Arealet utanfor regulert streksymbol for køyrebane nyttast til grøft og annan veggrunn.
- c) I vintersesongen brukast arealet innanfor føremålet slik underliggjande føremål syner.
- d) Veg 2 skal vere bygd ferdig innan fire år etter at planen er godkjend.

7.6 Soner med oppgjøre særlege omsyn, PBL § 11-8 c)

7.6.1 Friluftsliv, H530_

- a) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak for løypeframføring.
- b) Det kan gjennomførast oppmerkingstiltak for langrennsløyper.
- c) Det skal gjennomførast sikringstiltak på regulert areal for *busetnad og anlegg, skianlegg*. Sikringstiltaka skal hindre samblanding av alpint- og langrennsutøvarar.

7.6.2 Bevaring kulturmiljø (Løyningstaulen), H570_

- a) Det er høve til å skjøtte området som gamal støylsvoll. Det er høve til beitedyr.
- b) Det er høve til å byggje opp att støylsbua på den attverande grunnmuren. Oppattbygging skal vere i samsvar med den nedraste bygningsmassen.
- c) Ein kan i tillegg føre opp bygningar, som stand i stil med støylsbusetnad.

2

7.7 Bandleggingssoner, PBL § 11-8 d)

7.7.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_

- a) Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme dei automatisk freda kulturminna med id 96902, 96908 og 96915, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- b) Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminnemyndigheitene (Telemark fylkeskommune).

7.7.2 Bandlegging etter vannressursloven, H740_

- a) Tiltak innanfor føremålsteigen som regulerast i vannressursloven kan ikkje gjennomførast før dei er godkjende gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven.

7.8 Busetnad og anlegg

7.8.1 Generelle føreseger for byggje- og anleggsområde

- a) Bygningar og anlegg skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) I byggje- og anleggsområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje stiar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep
- c) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning. For kvar enkelt byggjesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan med kotar som viser plassering av bygningar, parkering, tilkomst/tilknytting til bilveg, eksisterande og nytt terreng, og terrengsnitt gjennom bygning og tilkomst.
- d) % BYA reknast ut frå areal regulert til reguleringsformålet.

- e) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 3,0 m og bør ikkje overstige 2,0 m.
- f) Ikkje utbygde delar av tomta/byggeområdet skal gjevast ei tiltalande utforming.
- g) Ved planlegging av busetnad i planområdet skal ein vurdere alternative oppvarmingsløyningar til straum og olje, dvs fornybare energikjelder.
- h) Tiltak inntil 20 m frå Leirbekken skal sendast NVE til uttale i samband med nabovarsel. Slike tiltak skal dokumentere at dei ikkje påverkar vassdraget og grøntbeltet inntil det.
- i) Det er høve til å etablere totalt inntil 926 fritidsbueiningar innanfor planområdet.
- j) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at stabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av geoteknikar. Der det er trong for skredsikring (utsette stader), skal tiltak for å redusere eller eliminere fare for skred setjast i gang for anleggsarbeid eller bygging tek til.

7.8.2 Fritidsbusetnad, inkludert fritidsbusetnad - konsentrert, Bfb

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Der dei spesielle føresegnene for enkelte felt ikkje seier anna kan bygningane oppførast i 1 hovudetasje og 1 etasje under saltak. Der terrenget tillet det, kan ein bygge sokkeletasje.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- d) Det er høve til å slå saman fleire tomter til ei eining.
- e) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar eining på tomta.
- f) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA i samsvar med tabellen nedanfor:

Teigar	Tomter	%BYA
Bfb13	13-04 – 13-11	25%
Bfb15	15-14 – 15-25	
Bfb16	16-07 – 16-08 + 16-17	
Bfb18	18-17	
Bfb19	19-01 – 19-07 + 19-11 – 19-12 + 19-21	
Bfb21	21-11 – 21-18	
Bfb22	22-01 – 22-02 + 22-10 – 22-13	
Bfb23	23-01 – 23-05	
Bfb26	26-01 – 26-03	
Bfb28	28-02 – 28-14	
Bfb1-3 Bfb5-10	Alle	28%
Bfb13	13-01 – 13-03 + 13-12 – 13-23	30%
Bfb14	Alle	
Bfb15	15-01 – 15-13 + 15-26	
Bfb16	16-01 – 16-06 + 16-09 – 16-16 + 16-18 – 16-19	
Bfb17	Alle	
Bfb18	18-01 – 18-16	
Bfb19	19-08 – 19-10 + 19-13 – 19-16 + 19-22 – 19-25	
Bfb20	Alle	
Bfb21	21-01 – 21-10	
Bfb22	22-03 – 22-09 + 22-14 – 22-15	
Bfb23	23-06	
Bfb24	Alle	

Bfb25	Alle	
Bfb26	26-04 – 26-10	
Bfb27	Alle	
Bfb28	28-01 + 28-15 – 28-29	
Bfb29	Alle	
Bfb4a-e	Alle	33%
Bfb11		

- g) På tomter med %BYA=25% skal maksimal breidde på bygg på tvers av høgdekotene ikkje overstige 8 m.
- h) Føremålet F/U er kombinert føremål fritidsbustad/utleige.
- i) Det er berre høve til å setje opp éi fritidsbueining per tomt

4

7.8.3 Fritidsbusetnad - husvære, Bfh

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 11,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 9,8 meter.
- c) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=38%.
- d) Det skal opparbeidast minst 1 parkeringsplass for kvar seksjon på tomta.

7.8.4 Kyrkje/annan religionsutøving, BK

- a) Framtidig fjellkyrkje kan etablerast i området med ei utforming som landemerke, som underordnar seg landskapet. Det er høve til å bruke eit moderne, sakralt formspråk i utforminga.
- b) Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 15,0 meter.
- c) Det er høve til å byggje spir, tårn eller på annan måte elevert bygningsdel. Denne kan få ei høgde på maks 2 gonger mønehøgde på bygget elles, men ikkje høgare enn 25,0 m.
- d) Utnyttingsgraden på tomta setjast til %BYA=20%.
- e) Det kan etablerast høgdebasseng i føremålet. Bassenget skal vere tilbaketrekt i landskapet og ikkje til visuell sjenanse for fjellkyrkja. Høgdebassenget inngår ikkje i BYA.

7.8.5 Utleigehytter, Buh

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Der dei spesielle føresegnene for enkelte felt ikkje seier anna kan bygningane oppførast i 1 hovudetasje og 1 etasje under saltak. Der terrenget tillet det, kan ein bygge sokkeletasje.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter. For Buh3 gjeld mønehøgde maks. 11,8 og gesimshøgde maks. 9,8.
- d) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=33%. For Buh3 gjeld %BYA=38%.
- e) Det er høve til å slå saman fleire tomter til ei eining, eller å dele ein tomt til fleire einingar. Såleis vil maksimal storleik for hovudbygg og anneks auke eller reduserast tilsvarende
- f) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar eining over 80 m² og 1,5 plassar per eining under 80 m² på tomta.
- g) 20% av alle einingar innanfor føremålet skal vere universelt utforma.

7.8.6 Hotell, overnatting, BHO

- a) Det er høve til å etablere kommersielt utleigeanlegg som hotell, leirstad eller ungdomsherberge.
- b) Formspråket til busetnaden i føremålet skal vere bindeledd mellom formspråket til fritidsbusetnaden og fjellkyrkja i BK.
- c) Busetnaden skal organiserast i tunformasjon, der evt. parkerings- og andre trafikkanlegg skjulast mest mogleg av ulike bygningsfløyer.
- d) Det skal setjast av 1 bussparkeringsplass per 40 utleigesenger. Det skal setjast av 5 parkeringsplassar for personbil per 100 utleigesenger.
- e) Det skal etablerast snuplass for buss som del av trafikkanlegget.
- f) Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 9,5 m.
- g) Utnyttingsgraden skal ikkje overstige %BYA=25%.

5

7.8.7 Bevertning, Bbv

- a) Det er høve til å etablere serveringsanlegg og tekniske bygg til drift av skiheiser.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- d) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=25%.
- e) Utomhusområdet kan opparbeidast med leikeapparat, sitjefasilitetar og vegetasjon.
- f) Det er høve til uteservering. Det er høve til å setje opp mellombels anlegg til dette (paviljong, telt, etc.).

7.8.8 Lager, Bl

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- c) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=25%.

7.8.9 Skianlegg, Asa

- a) Det er høve til å etablere tekniske bygg og anlegg i samband med trekk og heis, snoproduksjon, ljossetjing.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 7,0 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 4,5 meter.
- d) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=30 m².

7.8.10 Skiløypetrasé, Asl

- a) Det er høve til å etablere stiar med dekke av grus eller bark i ei breidde på inntil 1,5 m.
- b) Det er høve til å etablere ljosanlegg.

7.8.11 Nærmiljøanlegg, Anm

- a) Det er høve til å reetablere gamal støylsbu i tråd med føresegner for **bevaringsområde kulturmiljø**. For bygningsmassen innan Anm gjeld maksimal %BYA=10% av arealet innan føremålet.
- b) Området skal skjøttast som kulturmark. Det skal leggjast til rette for utandørs møteplass med sitjearrangement, bål plass og naturleg leikeområde.
- c) Bålplassen skal utformast brannsikkert som fast anlegg. Det er høve til å bruke steinsetjing til dette.
- d) Det er høve til å bruke føremålet til akebakke om vinteren.
- e) Området skal vere universelt tilgjengeleg frå parkeringsplass

6

7.8.12 Renovasjonsanlegg, Ara

Ingen føresegner

7.8.13 Øvrige kommunaltekniske anlegg, Aka

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter.
- c) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=20 m².

7.8.14 Leikeplass, Ale

- a) Teigane Ale4, 5, 6, 7, 8 skal tilretteleggjast som akebakke i vintersesongen. Terrenget kan arronderast med omsyn til optimal, trygg akebakke. Evt. farlege element skal fjernast. Evt. skal bakke markerast med flyttbare gjerder i sesongen. I barmaksesongen skal desse teigane framstå som graskledde bakkar.
- b) Teig Ale3 skal opparbeidast som naturleg nærrekreasjonspark. Stiar kan gruast, benkar, informasjonstavlar og bål plass setjast opp. Naturleg vegetasjon skal skjøttast med omsyn til utsikt og oppleving. Naturleg vegetasjonspreg skal ikkje fjernast.
- c) Teigane Ale er leikeplassar med høve til oppsetjing av leikeapparat.

7.8.15 Uteopphaldsareal, Auo

Ingen føresegner

7.9 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

7.9.1 Køyreveg, SK

- a) Køyrebana kan asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på.
- b) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.
- c) Alle SK-teigar skal vere private vegar.

7.9.2 Gangveg/gangareal, SG

- a) Gangstien SG1 kan opparbeidast på inntil 5 m i breidde. Minstebreidde er 1,8 m. Gangstien SG2 skal opparbeidast med ei breidde på inntil 3,0 m. Stigning/fall skal ikkje overstige 1:15. Føremålet kan få eit dekke av grus eller asfalterast.
- b) Føremålet skal vere privat.
- c) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

7.9.3 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

- a) Arealet innanfor føremålet kan brukast til terrenginngrep som er naudsynt til etablering av trafikkanlegg i SK, SG, SP.
- b) Det skal ikkje leggjast til rette for bilparkering.
- c) Terrengtet skal revegeterast innan eitt år etter at trafikkanlegget inntil er ferdigstilt.
- d) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

7.9.4 Parkering på grunnen, SP

- a) Parkeringsplassen kan asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på.
- b) Føremålet skal vere privat.
- c) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

7.9.5 Vass- og avlaupsleidning

Ingen føresegner

7.10 Grøntstruktur

7.10.1 Grøntstruktur, GN

Ingen føresegner

7.10.2 Turveg, Gt

- a) Teigen Gt skal vere gangsambandet mellom Tverrlivegen og Tverrliheisen (dalstasjon).
- b) Det er høve til å tilretteleggje tilkomsten som køyrbar gangveg. Køyring skal berre vere mogleg for køyrety involvert i drift og vedlikehald av heisen/bakken.
- c) Terrengtet kan endrast slik at funksjonen kan oppretthaldast. I barmarksesongen skal føremålet ha eit grønt preg.

7.10.3 Friområde, GF

- a) Teigane skal vere grøne område til visuell oppdeling av byggjeområdet med lett friluftsfunksjon.
- b) Terrenget kan endrast dersom naturpreget gjenopprettast i etterkant av endringane.
- c) Det er høve til å gruse opp stiar, setje ut benkar.
- d) Det er høve til å leggje VA-grøfter, straum- og fiberkablar ned i bakken.

7.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.11.1 Naturområde i sjø og vassdrag, VN

- a) Det er ikkje høve til å gjennomføre inngrep i Leirbekken ut over eksisterande kulvert.

7.11.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VF

- a) Det er høve til å etablere anlegg og sette i gong tiltak, som gagnar bruken av bekkefarete i Holtarbakken som friluftarena, blant anna bygging av kloppar og bruar.
- b) Køyrevegar kan førast i fylling over røyrlagde bekkestrekningar i Holtarbakken.
- c) Sedimenteringskulp kan opprettast i det bekken renner inn i kulvert under veg Sk2.

7.11.3 Badeområde, VB

- a) Omlegging av Holtarbakken skal utformast som vassrenne tilrettelagd for vassaktivitetar.
- b) Dimensjonering skal take høgde for vårflaum, inkludert avrenning frå Holtarbakken.

7.11.4 Vassreservoar til snoproduksjon, Vr

- a) Det er høve til å gjennomføre tiltak innanfor føremålet, som regulerer vasshøgda til ein HRV, som vert fastsett gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven.
- b) Tiltak kan ikkje gjennomførast før dei er godkjende gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven (jf. teig H740_).

Vinje, den 23. august 2013

Revisjon A, 24. oktober 2013

Revisjon B, 02. desember 2013

Revisjon C, 02. juni 2014

Revisjon D, 08. april 2015

Revisjon E, 23. september 2015

For Plankontoret Hallvard Homme AS



Alexander Stettin

Landskapsarkitekt M.N.L.A.

Varsel om oppstart av planarbeid:	01.10.2012
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	16.10.2013
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:	06.01. – 01.03.2014
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	23.04.2014
Eigengodkjent i kommunestyret den:	22.05.2014

Stad, Dato

Sign.

Stempel



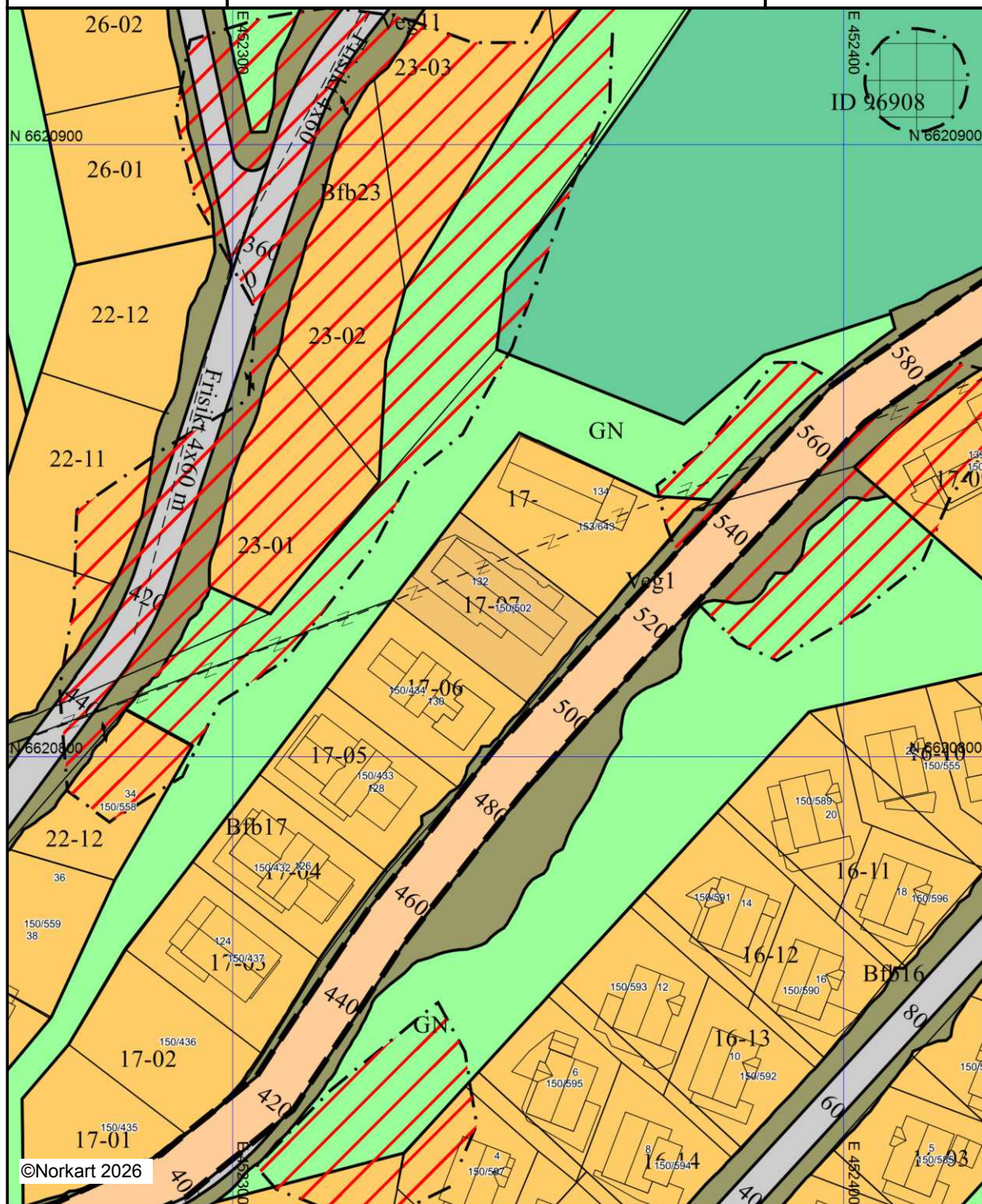
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 150/502
Adresse: Leirbekkvegen 132
Utskriftsdato: 02.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbusetnad - konsentrert
-  Skianlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Vass- og avløpsnett

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angittomsynsone - Omsyn friluftsliv
-  Bandlegging etter lov om kultuminne

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angittomsyngrense
-  Bandleggingsgrense noverande

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eieedomsgrense som skal opphevast
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål



Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 150/502
Adresse: Leirbekkvegen 132
Utskriftsdato: 02.01.2026
Målestokk: 1:1000



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.

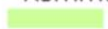
Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

 Fritidsbustad - noverande

 Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

 Sikringssonегrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Turveg/turdrag - noverande

Rekvirent:
Rauland Invest AS



Doknr: 791689 Tinglyst: 01.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

om

særskilte forpliktelser på eiendommene

Gnr 150, Bnr 501 og 502 - i Vinje kommune

1. Årlig avgift

Årlig vedlikehold og brøyting av veger, vann og avløpsanlegg skal utføres av Leirbekk Utbygging AS, org.nr 859 566 162.

Årlig avgift er kr 8000,- eks. mva, indeksregulert etter KPI med grunnlag 31.12.2005, og faktureres 15. februar hvert innehavende år.

Ved eierskifte skal det gis beskjed til Leirbekk Utbygging AS om navn og adresse på ny eier.

2. Løypeavgift

Det skal betales en årlig avgift til Rauland Turist AS, org. Nr. 971160004, eller tilsvarende organisasjoner eller virksomheter som driver løypenettet i Rauland i samsvar med den til enhver tid gjeldende ordning.

3. Fremføring av infrastruktur

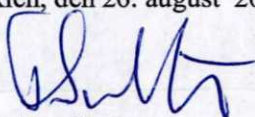
Eier av gnr 150, bnr 1, gnr 150, bnr 94 og gnr 153, bnr 17 i Vinje kommune har rett til på egne og andres vegne å føre frem vann, avløp, kabler, skiløyper og andre fellesanlegg over eiendommen, dersom dette er nødvendig for utviklingen i området.

Når denne retten benyttes skal arbeidet foretas så skånsomt som mulig, og eiendommen skal snarest mulig settes tilbake i opprinnelig stand. Det skal ikke betales noen form for vederlag for anleggelse av slike anlegg.

4. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses som en forpliktelse på eiendommen med gnr 150, bnr 501 og 502 i Vinje kommune.

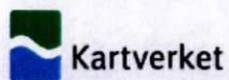
Skien, den 26. august 2015



Tov Svalastog
F.nr.: 180449 [redacted]

Utskrift

Page 1 of 1



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato:
26/08 2015

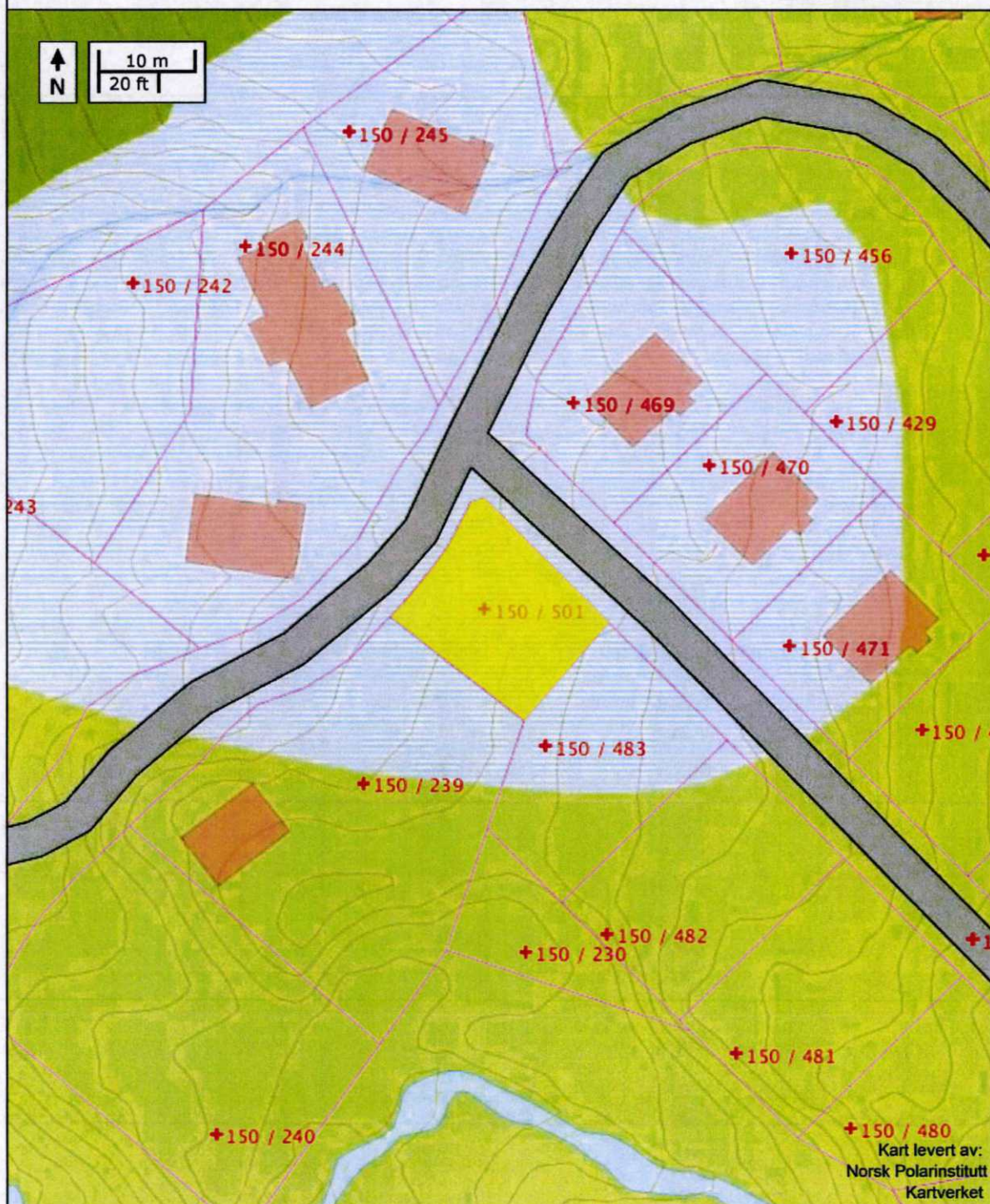
Gårds-/bruksnr: Vinje 0834-150/501

Adresse:

Eiendomstype: Grunneiendom

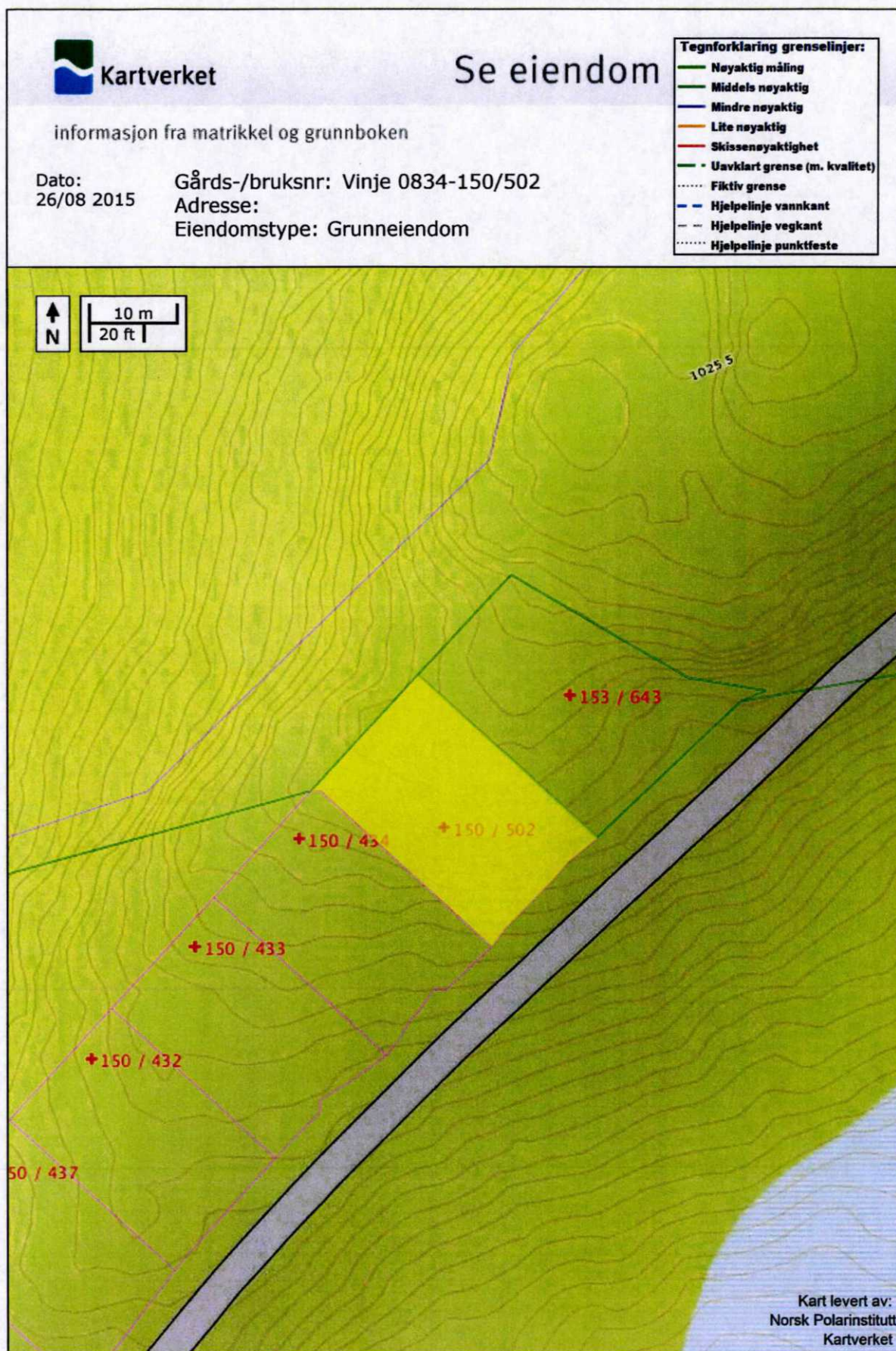
Tegnforklaring grenselinjer:

- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- — — — — Hjelpelinje vannkant
- — — — — Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfeste



Utskrift

Page 1 of 1



Leirbekkvegen 132

HØYDE OVER HAVET

1008 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 430 m
- 109 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 12



DAGLIGVARE

Spar Rauland 10 min 🚗

Coop Extra Rauland 11 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Rjukan 38 min 🚗

Notodden 1 t 26 min 🚗

Kongsberg 1 t 56 min 🚗

Skien 2 t 7 min 🚗

Porsgrunn 2 t 10 min 🚗

Drammen 2 t 32 min 🚗

AKTIVITETER

Rauland Feriesenter 4 min 🚗

Basseng - Rauland Høgfjellshotell 7 min 🚗

Rauland FjellSPA 7 min 🚗

Raulandsbadet 11 min 🚗

Rauland Ridesenter 14 min 🚗

Rauland kunstgrasbane 11 min 🚗

Raulandhuset. Idrettshall 11 min 🚗

Rauland attføringsenter gymsal 14 min 🚗

SPORT

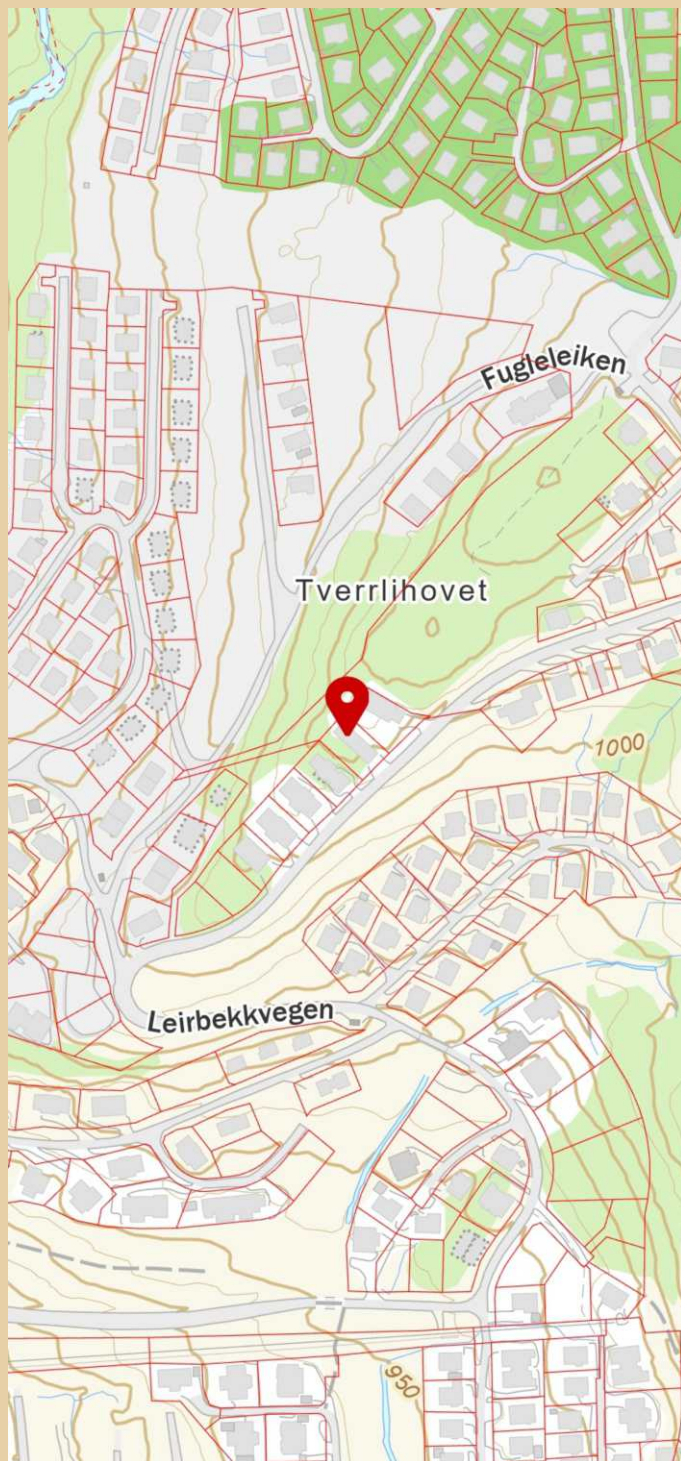
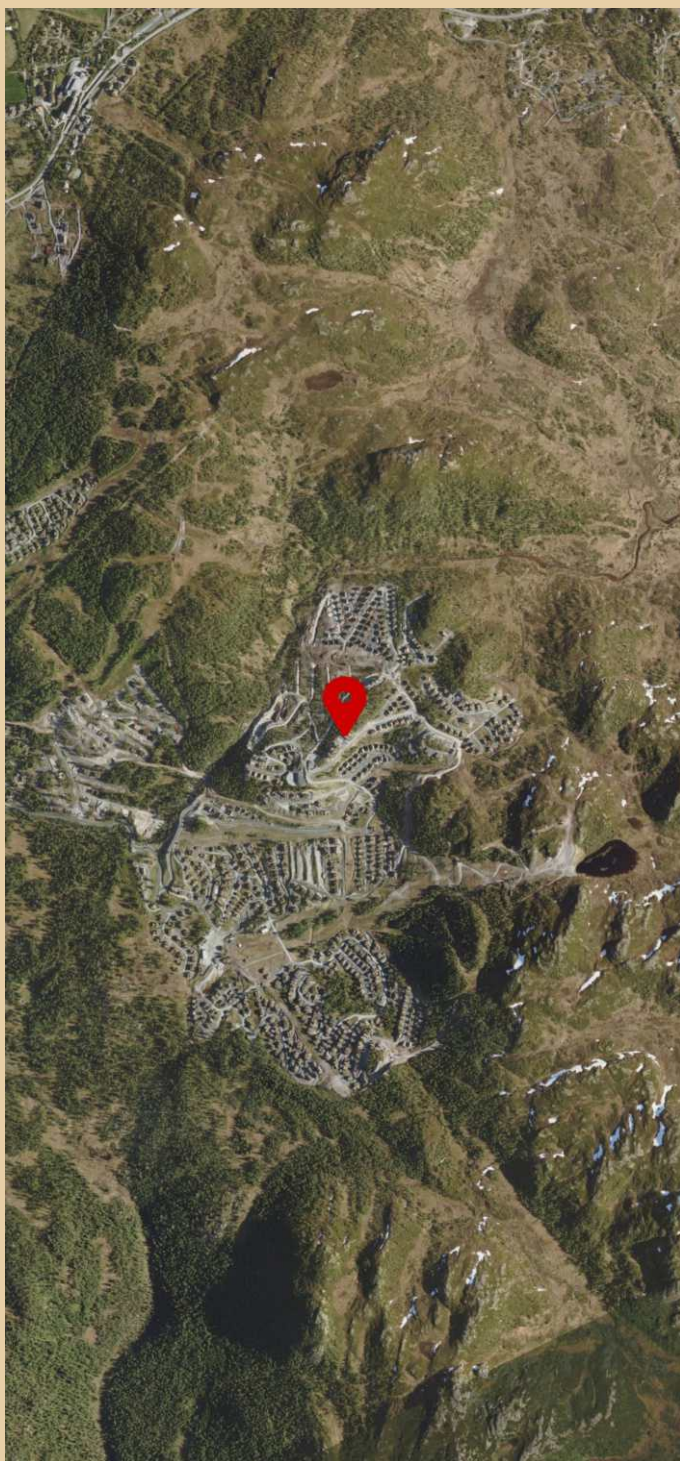
⚽ Rauland kunstgrasbane 11 min 🚗

⚽ Raulandhuset. Idrettshall 11 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚋 Rauland skisenter 5 min 🚗
Linje 143 2.5 km

🚋 Rukkemo 6 min 🚗
Linje 143 4 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 2025

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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:

Leirbekkvegen 132, 3864 Rauland
Gnr. 150, Bnr. 502, Vinje kommune.

Oppdragsnummer:

201250062

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 OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-