

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svartangveien 269, 3748 SILJAN
 SILJAN kommune
 gnr. 35, bnr. 2, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 15467-2820

Referansenummer: IE4683

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref; 38-25-0119
Svartangveien 269



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført ca 1970, men som ble vesentlig oppgradert i 2022 med oppussing av alle innvendige og utvendige flater, bygd ny terrasse, lagt inn ny kjøkkeninnredning og innredet nytt baderom. Den er innredet med tre små soverom (hvorav et ikke har vindu), stue med utgang terrasse, bad/vaskerom og entre med kjøkken. Boligen framstår i dag som pent oppusset og vedlikeholdt.

Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1, noen TG 2 og et par TG 3. TG 2 er gitt pga alder balkongdør, ikke montert rekkverk to sider utvendig trapp og ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. TG 3 gitt pga skjevheter i etasjeskillere, punkterte/eldre vinduer og ikke montert plate av ildfast materiale foran peis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ikke originaltegninger, kun planskisse fra tidligere prospekt som stemmer med dagens bruk.

Bod

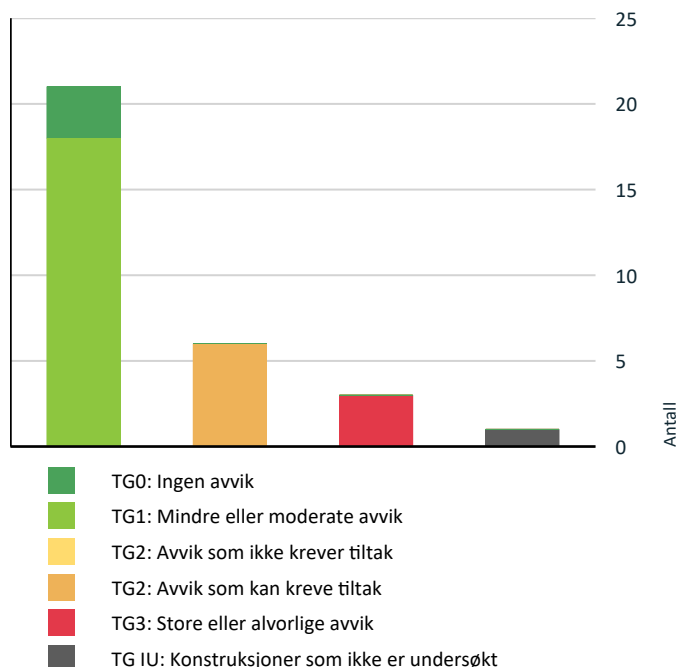
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

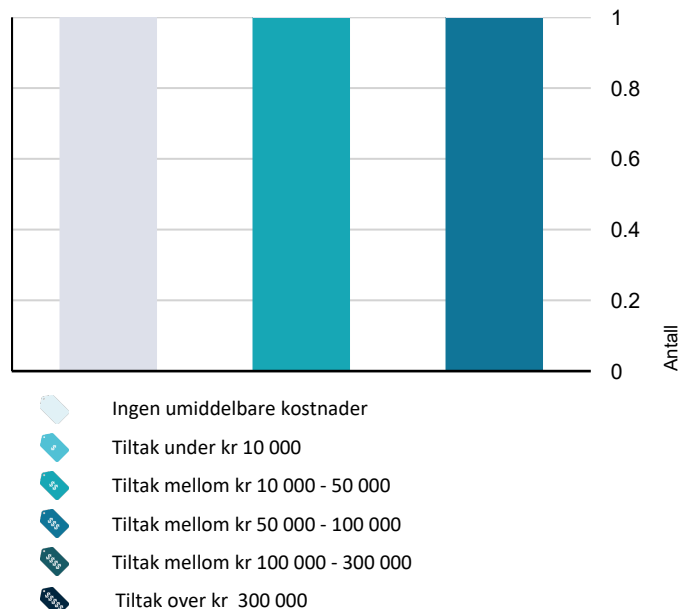
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann fikk utlevert nøkler og var alene under befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Men ifølge Eiendomsverdi ble bygning tatt i bruk i 1970.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er besiktiget fra bakkenivå fordi den bygningssakkyndige ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2022

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Deler av utvendig panel er montert veldig nær grunn.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon med antatt rupanel som undertak.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

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

Registrert ventiler i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 3 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022

! TG 2 Dører - balkongdør

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Låskasse må skiftes.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst nordvendt terrasse oppført i impregneret treverk på ca 30 m² fra stue.

Platting foran inngangsdør og terrasse foran stue bygd i impregneret treverk med søyler til fast grunn.

I forlengelse av terrassen er det satt opp et gjerde som har større åpninger i rekkverk ut ifra dagens forskrifter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 2 Utvendige trapper

Eldre støpt trapp ned fra terrasse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trapp har kun åpent rekkverkverk med håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk på begge sider bør etableres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, bortsett fra entre med fliser, beiset trepanel på vegger og i tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på >30 mm gjennom hele stuegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Boliger som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Åpen peis med ildrom i ildfast stein samt som omramming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Noe malingsavfluss og riss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmner.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i tak.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med mosaikkfliser og lokalt fall mot sluk.

Fall på hovedgulv er 1:200, og med lokalt fall 1:50 i dusjsone er høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak som sikrer bedre løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrert stekeovn med induksjon koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2022

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

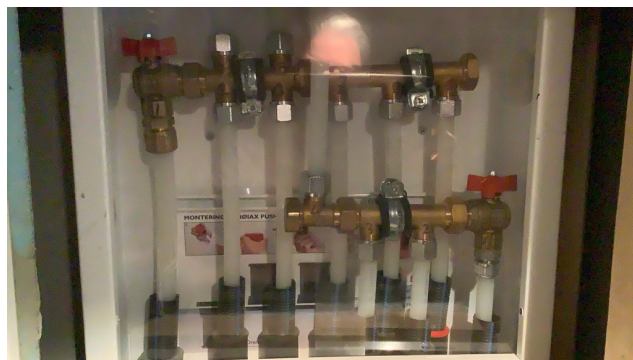
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i boligen montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på bad.

Årstall: 2022



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrøret ligger åpent ute og fram til septiktank. Vil fryse på vinterstid.



! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad. I tillegg peis i stue.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antatt fundamentert på fast sprengsteinsfylling eller lignende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygd på pilarer og stedvis noe støpt betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke registrert sprekker eller riss i tilgjengelig pilarer og betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uisolert redskapsbod.

Boden har eldre standard og har en del vedlikeholdsbehov.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uisolert bod.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

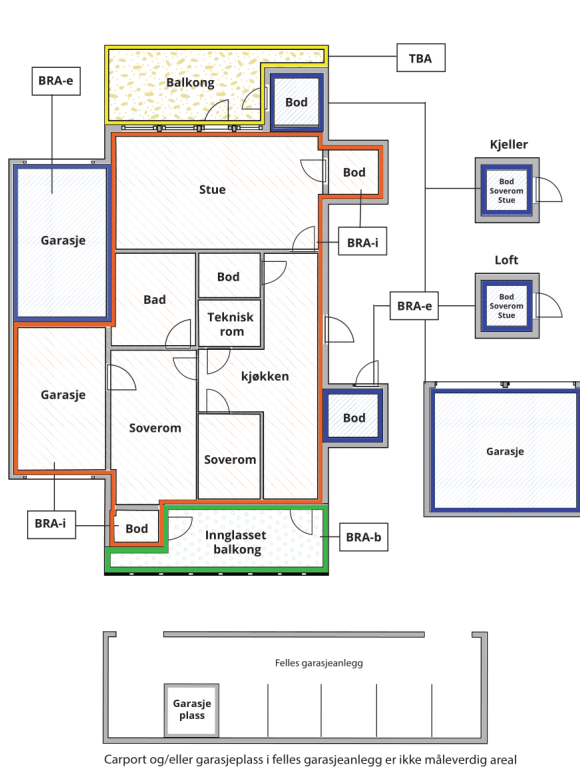
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	30
SUM	57				30
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.10-2,15m, på baderom 1,80-210m.

Boligen er målt til 56,5m² og avrundet til 57m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger ikke originaltegninger, kun planskisse fra tidligere prospekt som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pusset opp i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et soverom har ikke noe vindu.
Soverommene er på 3,5m² og 4m².

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	0
Bod	0	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Jan Berby	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	35	2	2	0	400 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Svartangveien 269							
Hjemmelshaver							
Mv Bygg Og Flis AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ved innsjøen Svartangen i Siljan kommune i umiddelbar nærhet til flotte turområder og badeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Siljan kommune fører tilsyn med spredt avløp for å kontrollere at anlegget er iht. utslippskrav. Det blir også ført tilsyn med boliger og fritidsboliger som ikke har registrert anlegg.

Siljan kommune gjennomførte tilsyn på hytten i 2023. Det ble funnet en tett tank som ikke var registrert, slik at hytta hadde ulovlig innlagt vann. Dette er nå ordnet opp i og utslippstillatelse er gitt, slik at anlegget nå er godkjent.

Om tomten

Stort sett naturtomt med gruset adkomst vei.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Angående tidligere salg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IE4683>

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



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0119 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3686144/25823293
Bestilling: C3 2025-02-26 (5) 144

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1465492	200	19.11.2021	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4010 SILJAN	35	2	2	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til
 Meglerhuset Leinæs AS
 Postboks 27
 3251 Larvik
 Begjært av : 980407661
 Meglerhuset Leinæs AS Merk evt.faktura 0243

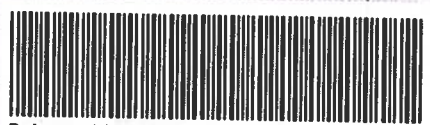
Oppdragsnr:
22-21-0243
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3812	Siljan	35	2	2		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		Nei Ja ☒		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		Nei Ja ☒
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		Nei Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekræftelser		Nei Ja ☒
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d		Nei Ja ☒
Beskaffenhets						
☒ Bebygd 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn						
B Boligendom ☒ Fritid V Forretning/kontor I Industri L Landbruk O Off.vei Å Annet						
Type bolig						
FB Frittliggende enebolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokkleilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 450 000	Utløst til salg på det frie marked Nei Ja ☒
Omsetningstype	
☒ Fritt salg Gave (helt eller delvis) Ekspropr. Tvangsauksj Uskifte Skifteoppgjør Opphør samboerskap Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 450 000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
Født 23.12.1942	Philipp Erich Nacken	1/1
		

 Doknr.: 1465492 Tinglyst: 19.11.2021
 STATENS KARTVERK

5. Til			
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
916 19 6032	MV BYGG og FLIS AS	☒ Ja Nei	1/1
		Ja Nei	
		Ja Nei	
		Ja Nei	

25/10-2021

Dat

Utsteders underskrift

Skjøte, side 1 av 3

 Judith Nacken bygg
 Sinek V. H. S.

6. Særskilte avtaler ⁹⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Rett kopi bekreftes

for Wenche Haaland
Knut H. Leinaes
 Advokat

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdrage se av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23, 1. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v ⁹⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

Ja Nei ☒ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei ☒ Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei ☒ Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Wilhelmsen, 25/10-2021

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Judith Nacken-Swyter

Judith Nacken-Swyter (etter fullmakt)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Martin Sundet

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Martin Sundet

Elendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TRANSPORTERKLÆRING

Tillegg til festekontrakt tinglyst 18.12.1995 med dagboknr: 16003
vedrørende Svartangveien 269 Gnr. 35 Bnr. 2 Fnr. 2 i Siljan kommune
mellom nåværende fester: Philipp Erich Nacken
og nåværende grunneiere: Anne Kr Sannes Gundersen

Rettigheter og forpliktelser ifølge foranstående festekontrakt transporteres
herved til:

MV Bygg og Flis AS

Orgnr: 916196032

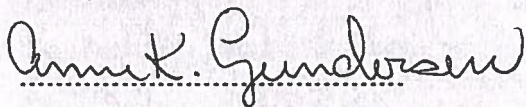
E-post: post@mvflis.no

Telefon: 925 42 715

Adresse: Smalvollveien 44, 0667 Oslo

Transporten godkjennes ved denne overdragelsen.

Larvik, den 29/10-2021
Som grunneier:



Anne Kr Sannes Gundersen

Fnr. 041053 - 

Rett kopi bekreftes
for Wenche Hrud
Knut H. Leinæs
Advokat

Irrevocable sales authorization

Matrikkel	Gnr. 35 Bnr. 2 Fnr. 2 in Siljan kommune.
Adress	Svartangveien 269 3748 Siljan

It is hereby granted

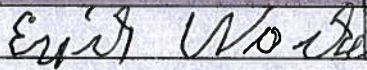
Name: Judith Nacken-Swyter

Born: 15.04.1967

Irrevocable authorization to sell property described above on my behalf.

The authorization includes the right - with binding effect for me - to sign all necessary documents regarding the sale, including entering into sales assignments with brokers, accepting bids, signing contracts and deeds, mortgaging and registering other encumbrances and documents, and receiving full settlement.

Place Wilhelmskaren Date 04.08.2021

Owner of the property who gives the authorization for the sale		
Signature	Navn i blokkbokstaver	Fødselsnummer /Norwegian social security number
	PHILIPP ERICH NACKEN	231243 

Declaration of marital status	
1. Is the authorizer married or registered partner? ☐ Yes ☒ No If yes, question 2 must be answered	
2. Is the authorizer married og registered partner with eachother? ☐ Yes ☐ No If no, question 3 must be answered	
3. Does the property serve as a joint household for the married couple? ☐ Yes ☐ No If yes, the spouse/registered partner must consent in the sale of the property	

I confirm that the signer (s) are over 18 years of age, and have signed or acknowledged their signature (s) on this document in my / our presence. I / we are of legal age and resident in Norway and not married or related to a proxy (ies) or proxy (ies).	
1. Witness signature/Notarius Publicus	Repeat with machine or block letters
Address	





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1465492/200
Uthentet 2025-02-26 13:09

Side 5 av 5

Nr. 358 der Urkundenrolle für 2021

Ich beglaubige öffentlich als echt und als heute vor mir eigenhändig vollzogen die Unterschrift von Herrn Philipp Erich Nacken, geboren am 23. Dezember 1942, derzeit wohnhaft Freesenpadd 6, 26434 Wangerland Hooksiel, zur Person ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises Nr. L2H7M035X.

Der Erschienenen verleihe ich die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i. S. von § 3 Abs. 4 Nr. 7 BeurkG.

Wilhelmshaven, den 4. August 2021

Jörg Stein



DER PRÄSIDENT
10 a E – 944/2021

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Land: Bundesrepublik Deutschland.
2. Diese öffentliche Urkunde
3. ist unterschrieben von
Jörg Stein in Wilhelmshaven
3. in seiner Eigenschaft als Notar;
4. sie ist versehen mit dem Siegel des Notars
Jörg Stein.

Bestätigt:

5. in Oldenburg
6. am 09.08.2021
7. durch den Präsidenten des Landgerichts
in Oldenburg (Oldb)
8. unter 910 a E – 944/2021

9. Siegel:



10. Unterschrift:
In Vertretung

(Miller)



Uthentet kopi bekreftes





Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0119 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3686145/25823298
Bestilling: C3 2025-02-26 (5) 145

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19742	101	5.12.1983	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4010 SILJAN	35	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

05.05.83 19742

GRUNNLEIEKONTRAKT
*****BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Undertegnede - ROLF HEDLUND, f. 14/07 -1926 - bortleier med dette fra min eiendom "Auen" gnr. 35 bnr. 2 i Siljan, (en tomt nr. 7) iflg. reguleringskart for sportshytter. *Feste nr. 2.*

Leies til Johannes Fuglenes, f. 29/03 -1923, adr. Odins vei 5, Walhalla, 3100 Tønsberg.

Tomten er på ca 1000 m². Dens grenser beskrives slik:
Fra nedslått pele i sydvestre hjørne følger grensen oppover bakken langs gr. til tomt nr. 8 i en lengde av 30 m. til bolt i fjellet. Herfra følger den i nordlig retning 40 m. langs grensen til Trescow i noe buet linje til merke i stor stein i bakken. Herfra rett ned mot adkomstveien til hyttene i en lengde av 20 m. hvor brønnen til nr. 5 danner merke.

Herfra følger grensen langs veien i overkant av veigrøften i en lengde av 39 m. tilbake til utgangspunktet.
Her ligger oppkjøringen til tomt nr. 7 og 8 like ved siden av hverandre slik at merket kan senkes så lavt at man kan kjøre over dette med bil.

Leietiden er 10 -ti- år fra den 01. juni 1973.

Etter 10 år har leieren rett til fornyelser for 10 år ad gangen. Leien er kr 500,00 -kronerfemhundre- pr. år, og er gjenstand for regulering hvert 5te år i forhold til konsumprisindeksen, som pr. 01/07 f.å. utgjorde 135 poeng.

Leien betales en gang i året, første gang ved denne kontrakts underskrift, og siden hver 01. juni til HEDRUM SPAREBANK, Larvik.

Leieren har rett til båtferge, og rett til å bruke de adkomstveier og stier som fører over bortleierens eiendom frem til hytta.

De på tomten stående trær er eierens eiendom, men leieren har rett til å overta trær etter nærmere avtale.

Leieren har ikke rett til å drive handelsvirksomhet, kafé, pensjonat el.lign. på tomten.

Gjerdeplikt er bortleieren uvedkommende.

Hvis eier eller leier trenger stolpefester for strøm og telefon på de respektive områder, kan de kreve slike av hverandre.

Leieren bærer stempel- og tinglysningsomkostningene i forbindelse med denne kontrakt.

Kontrakten er opprettet i to likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Sandefjord, den 01. juni 1973.

Som eier:

Som leier:

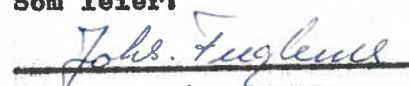


Nærværende kontrakt fornyes for nye 10 år fra den 01. juni 1983. Etter nuværende direktiver skal grunnleieavgiften heretter reguleres hvert 10de år.

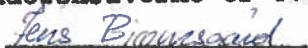
Sandefjord, den 01. juni 1983.

Som eier:

Som leier:



Underskrifterne er over 20 år og har undertegnet i vårt nærvær:



GODKJENT

i. h. t. kommunens vedtekt til
bygningslovens § 82

(Kfr. brev av 22 / 7 1969)

Fylkesmannen i Telemark

DISPOSISJONS- PLAN

for
AUEN GÅRD

SVAR TANGENVANN

TIL KVELDE

BÅTPLASS

INNMARK

BÅTPLASS

TRESCHOW - FRITZØE

TEGNFORKLARING

Bilvei	=====
Planlagt bilvei	-----
Tomtegrense	-----
Eiendomsgrense	-----
Eksisterende hytte	□
Planlagt hytte	○
Drikkevann	▽
Jordbruksområde	■
Skogbruks	■
Fellesareal	■

--- Begrensningslinje

MÅLESTOKK ca 1:2700

MN

TRESCHOW - FRITZØE

AUEN

INNMARK

BÅTPLASS

TIL SILJAN

200



Aleksander Jaroslaw Babola
Fålesloråsen 81
1407 Vinterbro

Unntatt offentlighet

Deres ref.

Vår ref.
24/71 - 2

Dato
29.02.2024

Gbnr 35/2 fnr. 2 - Svartangveien 269- Utslippstillatelse

I medhold av Forurensningsforskriften kapittel 12, jfr. Forurensningsloven § 11, gis det utslippstillatelse for eiendommene gnr/bnr/fnr 35/2/2 i samsvar med mottatte søknad. Tillatelsen gis i medhold av forurensningsforskriften § 12-3 og § 12-4 og under forutsetning av at vilkårene i forskriftens § 12-7 til § 12-13 oppfylles.

Eiendommen er en fritidsbolig med innlagt vann fra egen brønn. Det er installert bad med wc og kjøkken i hytten, med utslipp av både gråvann og svartvann. Alt går i samme tank. Det er i søknaden beskrevet en tett tank med volum 3 m3, uten infiltrasjon eller gråvannsfiler. Det er adkomst for slambil til eiendommen.

Erklæring om ansvarsrett iht. tabell:

Ansvarlig foretak:	Tiltaks-klasse:	Fagområde:	Ansvarsområde
Siv.ing. Aleksander Jaroslaw Babola Org.nr 930820849	1	Prosjektering og søknad av avløpsanlegg	PRO/SØK

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Behandlingsgebyr må betales iht. Siljan kommunes gjeldende betalingsregulativ
- Slamavskiller skal tømmes på godkjent mottak.
- Det settes krav til gitt tillatelse at tanken skal ha nivåvarsler montert.
- Se for øvrig

Forskrift om tømning og tilsyn av mindre avløpsanlegg, Siljan kommune. (Se Lovdata: [Forskrift om tømning av mindre avløpsanlegg, Siljan kommune, Telemark - Lovdata](#))

Med hilsen
SILJAN KOMMUNE

Morten Thorvaldsen
Bygge- og eiendomsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Siljan kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4010 - Siljan kommune	35	2	2	0	Festegrunn	HYTTETOMT NR. 7	Ja	168,1	400	2-Registreringsbrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
05.12.1983	Nei	Nei		Nei			Nord: 6565755 Øst: 549313 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			35/2/22	0
					35/2/21	0
					35/2/20	0
					35/2/18	0
					35/2/17	0
					35/2/16	0
					35/2/15	0
					35/2/13	0
					35/2/12	0
					35/2/11	0
					35/2/10	0
					35/2/9	0
					35/2/8	0
					35/2/7	0
					35/2/6	0
					35/2/5	0
					35/2/4	0
					35/2/3	0
					35/2/2	0

Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				35/2/1	0
						35/2	0
						35/2/25	0
						35/2/13	0
						35/2/17	0
						35/2/25	0
						35/2/11	0
						35/2/5	0
						35/2/4	0
						35/2/2	0
						35/2/3	0
						35/2/15	0
						35/2/22	0
						35/2/1	0
						35/2/6	0
						35/2	0
						35/2/8	0
						35/2/21	0
						35/2/9	0
						35/2/10	0
						35/2/20	0
						35/2/7	0
						35/2/16	0
						35/2/18	0
Etablering av feste	05.12.1983		P5/116		Mottaker	35/2/2	1000
					Avgiver	35/2	-1000

BYGNINGER							
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165120167	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring		Tatt i bruk	0	44	44

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Svartangveien	269			Nord: 6565757		Postnummerområde 3748-SILJAN

Øst: 549313
System: EPSG:25832

Stemmekrets 1-Siljan
Grunnkrets 109-Austad-Moholt
SKOLEKRETS 1-SILJAN
Kirkesøkn 1-Siljan

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	R-Reguleringsplan: 220769 M-Målebrevsnummer: 5/64 P-Målebrevsprotokoll: 5/116 J-Journalnummer: 18/84	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
168,1	Nord: 6565755,00018991 Øst: 549312,9999963 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



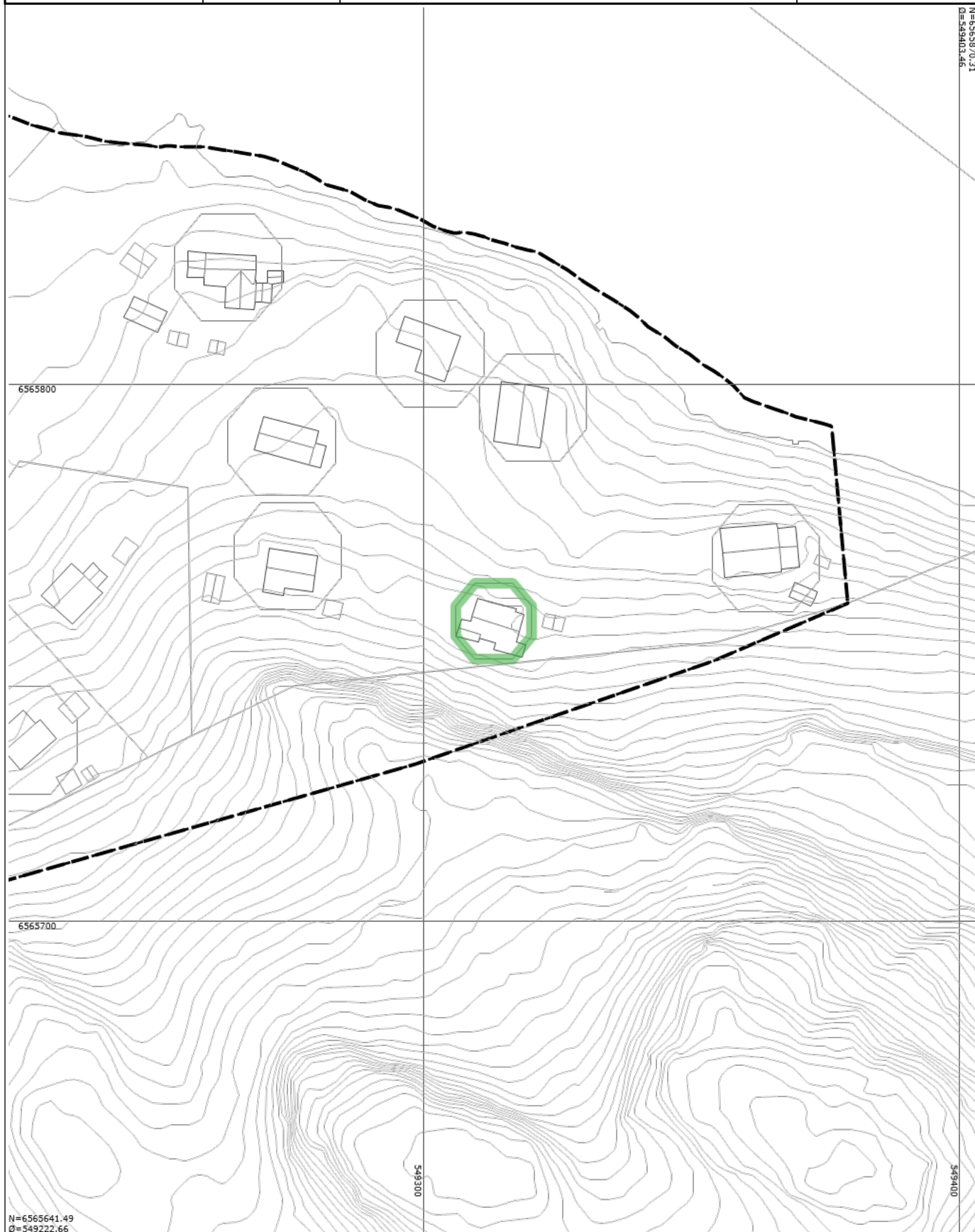
Siljan kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 2	Fnr: 2	Snr: 0
Adresse:	Svartangveien 269 3748 SILJAN			
Annen info:	Auen Hyttefelt			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Mønelinje



Udefinert bygning



Innsjø

Eiendomsteig



Eiendomsgrense



TakoverbyggKant



Bygning



Høydekurve



Bygningslinje



Taksprang



Kanal og grøft



RpGrense

KARTUTSNITT

Kommuneplanens arealdel vedtatt 04.02.2025



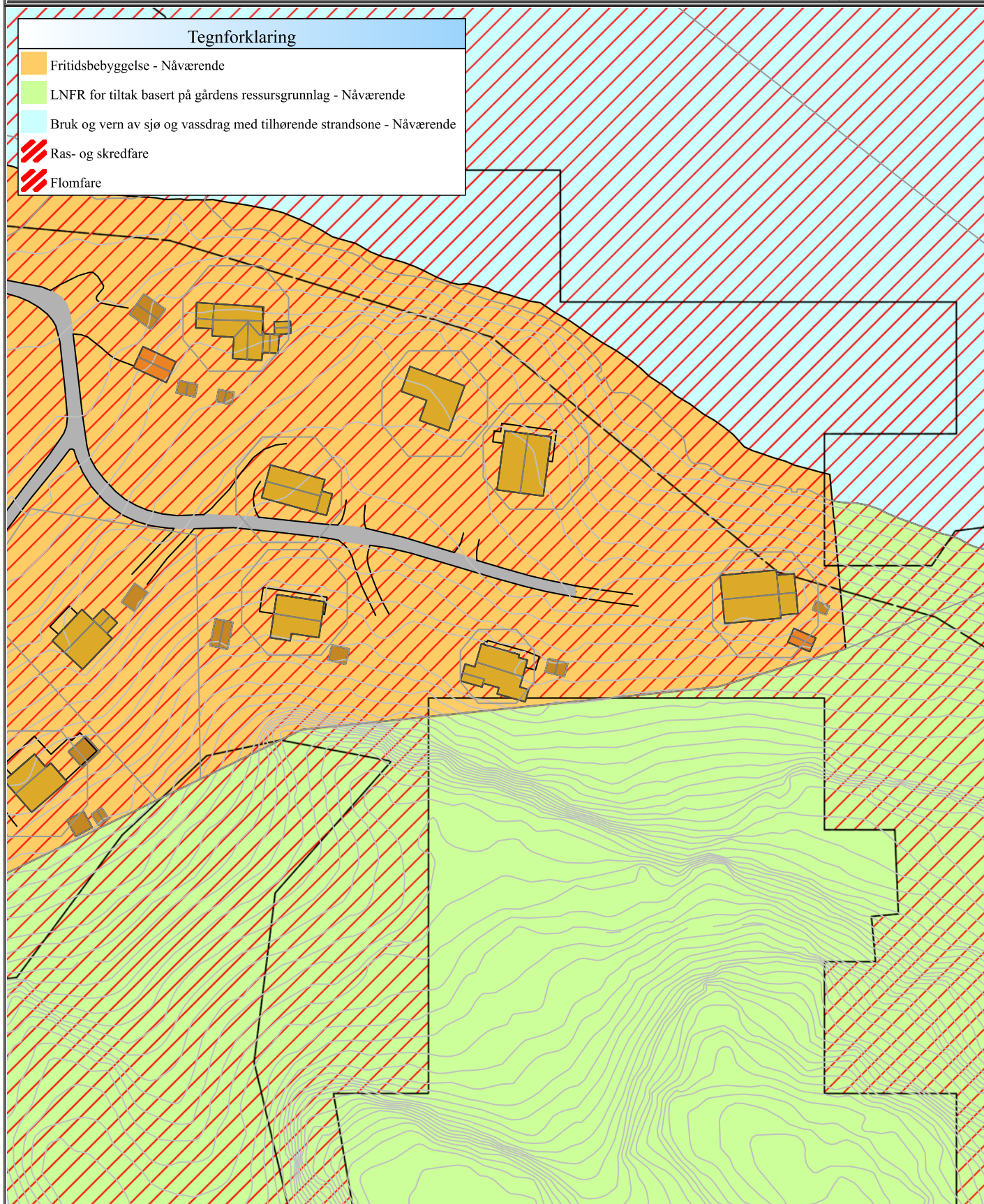
**SILJAN
KOMMUNE**

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

-  Fritidsbebyggelse - Nåværende
-  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
-  Ras- og skredfare
-  Flomfare





Siljan kommune

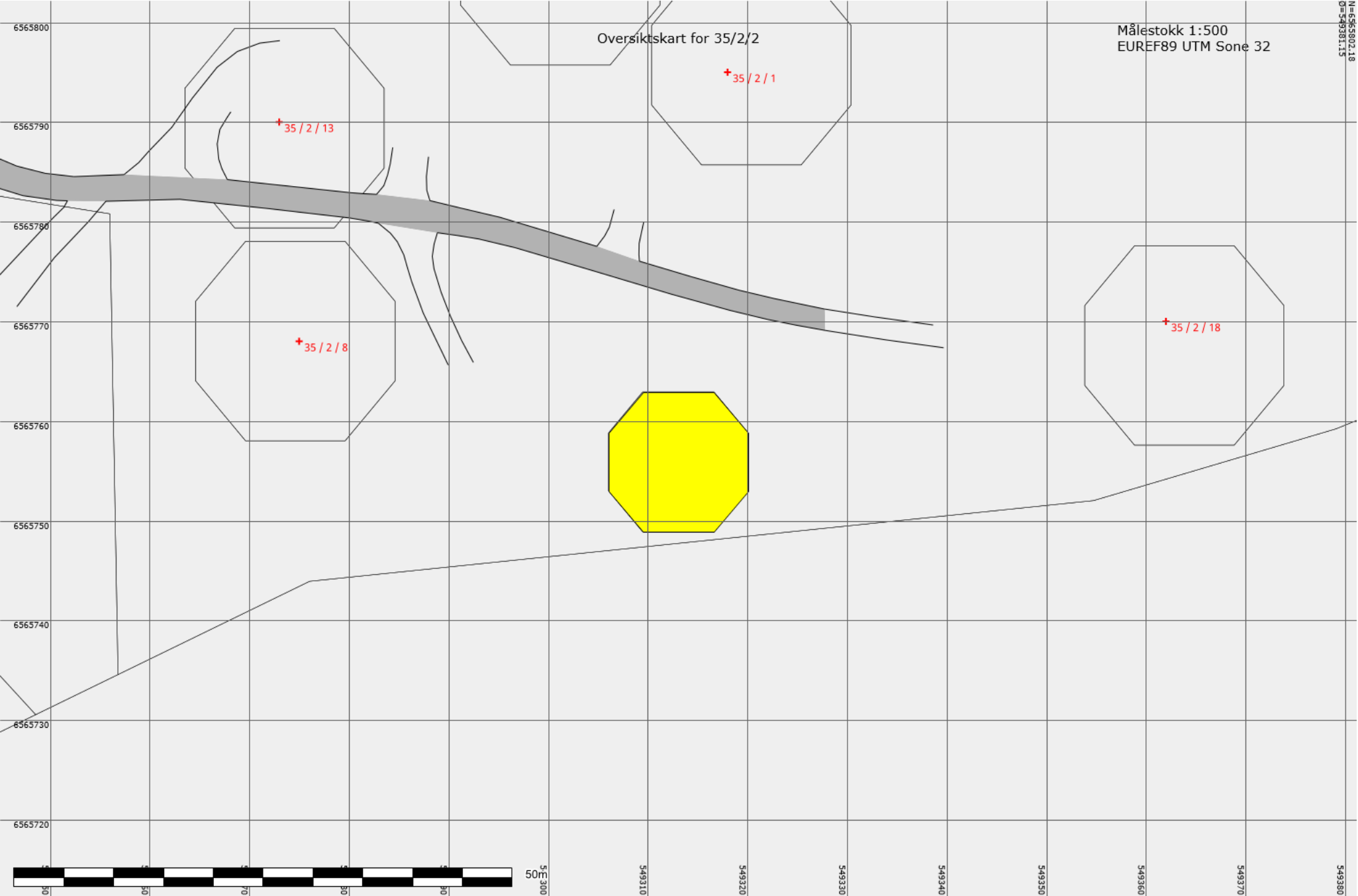
Matrikkelkart

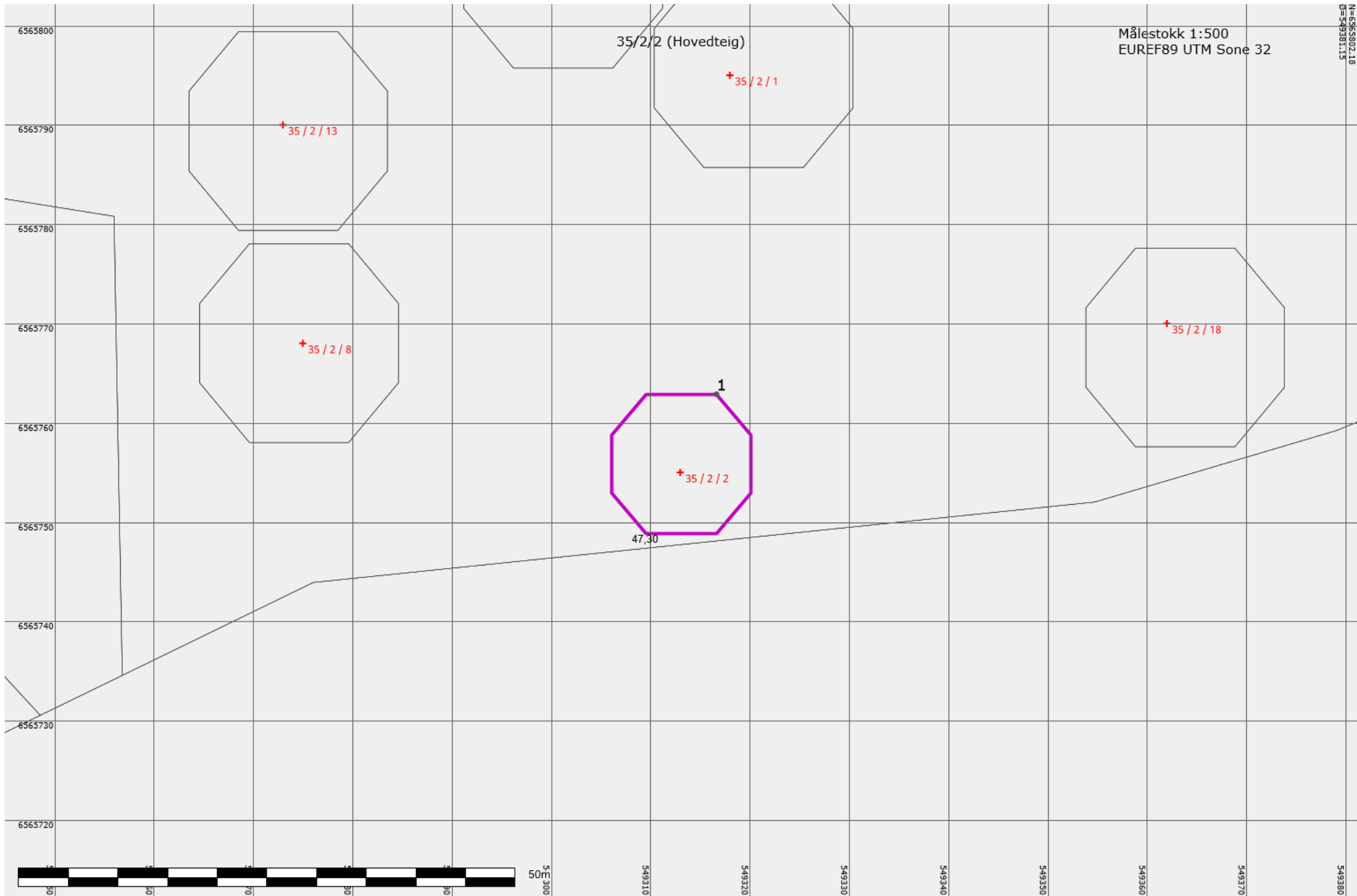
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4010 - Siljan kommune	35	2	2	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 168,10

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6565755,00 Øst: 549313,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6565762,90	549316,65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	9999	
			47,30	Fiktiv grense	skjerm	9999	



Siljan kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4010 - Siljan kommune	35	2	2	0	Svartangveien 269, 3748 SILJAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (4.2.2025)	168.11m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (4.2.2025)	159.2m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

4010 2	Auen Hyttefelt (22.7.1969)
--------	----------------------------

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



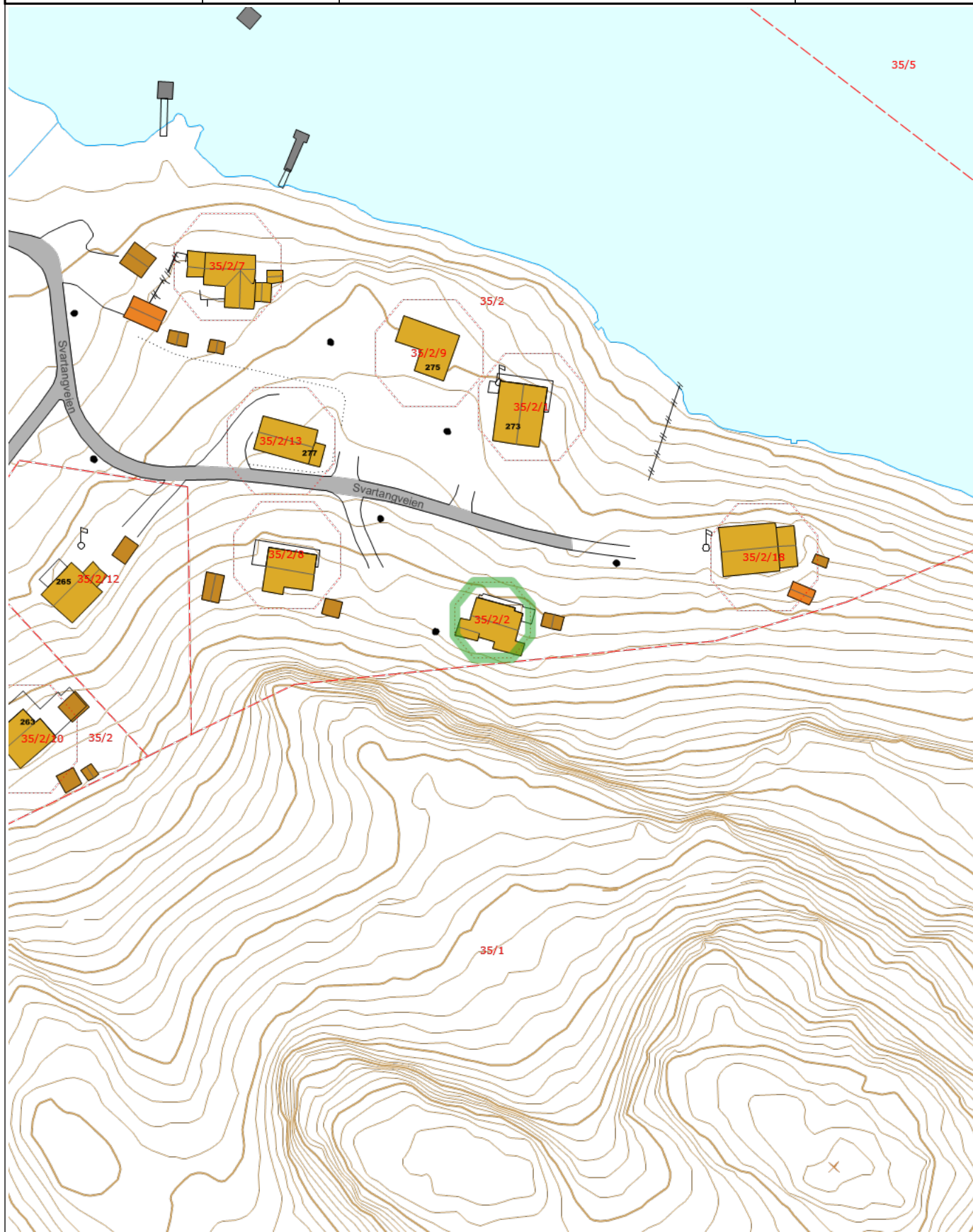
Siljan kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 2	Fnr: 2	Snr: 0
Adresse:	Svartangveien 269 3748 SILJAN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Mast		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Flaggstang		Flytebrygge landgang
	Annet gjerde		Loddrett mur		Flytebrygge
	Veg		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Toppunkt		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Innsjø		Eiendomsteig		Husnummer
	Matrikkelnummer		MatrikelnummermedFnr		Privatveg gatenavn.

SILJAN KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2024– 2036

Vedtatt i Kommunestyret 04.02.2025

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser med retningslinjer (dette dokumentet)
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Plandokumentene gir rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak.

Retningslinjene er skrevet i kursiv i grå felt. Retningslinjene synliggjør politiske føringer og forventninger, og legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak. Retningslinjene vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Innhold

1	Virkninger av planen (pbl § 1-5)	5
1.1	Forholdet til eldre reguleringsplaner	5
2	Generelle bestemmelser (pbl §11-9)	5
2.1	Krav om reguleringsplan (§11-9, nr 1).....	5
	Plankrav	5
	Unntak fra plankrav.....	5
2.2	Utbyggingsavtaler (§11-9, nr 2).....	5
	§ 17-2. Innholdet i utbyggingsavtaler.....	5
2.3	Krav til infrastruktur (§11-9. nr 3)	6
	Overvann	6
2.4	Rekkefølgekrav (§11-9, nr 4)	6
	Generelle rekkefølgekrav	6
	Rekkefølgekrav til arealformål	6
2.5	Byggegrenser (§11-9, nr 5)	7
	Byggegrenser langs vann og vassdrag (jf. pbl. § 11-11, pkt. 5)	7
	Byggegrenser mot dyrka og dyrkbar jord.....	7
	Byggegrense vann- og avløpsanlegg	7
3	Tematiske bestemmelser	7
3.1	Funksjonskrav (§11-9, nr 5)	7
	Universell utforming.....	7
	Uterom for bolig (leke- og uteoppholdsareal)	8
	Lekeplasser	9
	Skilt og reklame	9
3.2	Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (§11-9, nr 6 og 8).....	9
	Vassdrag	9
	Støy.....	10
	Luftkvalitet.....	10
	Masseforvaltning.....	10
3.3	Natur, landskap og grønnstruktur (§11-9, nr 6)	10
	Naturmangfold	10
	Landskap.....	11
	Grønnstruktur.....	11
3.4	Kulturminner (§11-9, nr 7)	11
	Automatisk fredede kulturminner	11
4	Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4	12
4.1	Bebyggelse og anlegg	12
	Krav til tettheter, utnyttelsesgrader etc.....	12

4.2	Kommunesenter	12
4.3	Boligbebyggelse og kombinerte byggeområder	13
4.4	Fritidsbebyggelse	14
	Hyttestørrelser og utforming	14
	Terrasse/veranda	14
	Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig	14
4.5	Næringsvirksomhet	15
5	Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 5 og 6	15
5.1	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	15
	Tiltak på eksisterende boliger, fritidsboliger i LNF	15
	Bruksendring av driftsbygninger	15
	Bruksendring av landbruksbygninger, boplasser og skogshusvære	15
	Fløtningsanlegg	16
	Deling av jordbrukseiendom	16
6	Bestemmelser for hensynssoner etter pbl § 11-8	16
6.1	Sikringssone	16
	Nedslagsfelt drikkevann, H110	16
6.2	Støysone	16
	Rød sone, H210	16
	Gul sone, H220	17
6.3	Ras – og skredfare	17
	Aktsomhetsområde for ras- og skred, H310_1	17
	Aktsomhets- og fareområder for kvikkleire, H310_2	17
6.4	Flomfare	17
	Aktsomhetsområde for flom, H320_1	17
	Høyspenningsanlegg – H370, Ikke vist i plankart	18
	Fare for forurenset grunn, H390	18
6.5	Sone med særlige angitte hensyn	18
	Hensyn friluftsliv, H530	18
	Hensyn grønnsstruktur, H540	19
	Hensyn naturmiljø, H560	19
	Hensyn kulturmiljø, H570	19
6.6	Båndleggingssone	20
	Båndlegging etter naturmangfoldloven	20
	Båndlegging etter andre lover	20
	Fredete bygninger	21
	H740 Båndlegging etter andre lover (Verna vassdrag)	21

H740 Båndlegging etter andre lover (Energiloven)	21
Vedlegg 1	22

1 Virkninger av planen (pbl § 1-5)

1.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel med unntak av områder regulert til følgende formål:

- områder regulert til landbruks-, natur- eller friluftsområde
- områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- områder regulert til naturvern
- områder regulert til lekeplasser, felles uteoppholdsareal, utendørs idrettsanlegg, vegetasjonsbelte o.l.
- områder regulert til vei og annen infrastruktur

2 Generelle bestemmelser (pbl §11-9)

2.1 Krav om reguleringsplan (§11-9, nr 1)

Plankrav

Det er krav om reguleringsplan for tiltak som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a), k) og l).

Unntak fra plankrav

I eksisterende områder avsatt til boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a), tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 3 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Tomtas utnyttelse skal være i samsvar med de tettheter, utnyttelsesgrader etc. som gjelder for området.

I områder avsatt til privat og offentlig tjenesteyting kreves ikke reguleringsplan.

Unntak for plankrav gjelder ikke innenfor aktsomhets- og fareområder for ras, skred, kvikkleire og flom vist med hensynsoner i plankartet.

2.2 Utbyggingsavtaler (§11-9, nr 2)

§ 17-2. Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

2.3 Krav til infrastruktur (§11-9, nr 3)

Overvann

Overvannsløsninger skal planlegges med kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørintensitet og nedbørsmengde. Naturbaserte løsninger for håndtering av overvann skal prioriteres. Dette innbefatter bevaring, restaurering og gjenåpning av bekker, ivaretagelse av våtmarker, etablering av grønne tak og vegger og kunstige bekker og basseng.

Overvannsløsninger skal ta hensyn til og fortrinnsvis bidra til å forbedre vannkvaliteten og vannmiljø.

Retningslinjer – Håndtering av overvann

Følgende lover, forskrifter og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn for dokumentasjon av sikkerhet for naturpåkjenninger:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygd areal
- Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar
- Håndtering av overvann - veileder - Miljødirektoratet

2.4 Rekkefølgekrav (§11-9, nr 4)

Generelle rekkefølgekrav

Ras- og skredfare og flomfare skal dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for ras, skred, kvikkleire og flom skal være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 §§ 7-2 og 7-3.

Før utbygging av nye områder kan finne sted skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur være etablert. Dette gjelder bl.a. skole, barnehage, adkomstveier, gang- og sykkelveier, vann- og avløp, energiforsyning og uterom (uteoppholdsareal og lekeplass) for boliger, skoler og barnehager.

Rekkefølgekrav til arealformål

Arealformål	Rekkefølgekrav
Boligområde Galtetjønnåsen	Før det gis tillatelse til utbygging av nye boliger i område KBA1, skal fv. 32 være lagt utenom Holtesletta. I påvente av omlegging av fv. 32 kan godkjente trafiksikringstiltak for kryssing av fv. 32 for gående og syklende være en midlertidig løsning.
Boligområde Heiveien	Før det gis tillatelse til utbygging av område B3, skal det etableres fortau langs Skauen i samsvar med godkjent reguleringsplan.

2.5 Byggegrenser (§11-9, nr 5)

Byggegrenser langs vann og vassdrag (jf. pbl. § 11-11, pkt. 5)

Byggegrense langs Siljanvassdraget er 100 m. For øvrige vann og vassdrag er byggegrense 50 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved normal vannstand. Langs mindre bekker er byggegrense 20 m. Byggegrensene gjelder så lenge ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i gjeldende reguleringsplaner.

Unntak fra byggeforbudet:

Tiltak som omfatter tilbygg, påbygg, fasadeendringer på eksisterende bygninger i LNF, og eksisterende bygninger i byggeområder er unntatt fra forbudet. Tiltak etter pbl § 20-1 i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor kommunesenteret er unntatt fra forbudet.

Byggegrenser mot dyrka og dyrkbar jord

Byggegrense mot dyrka og dyrkbar jord skal være minimum 15 m.

Retningslinje – Byggegrense dyrka og dyrkbar jord

Det skal ved regulering av bygge- og anleggsområder som grenser mot dyrka og dyrkbar jord, vurderes å avsette en buffersone innenfor den avsatte byggegrensen for å ivareta eksisterende vegetasjon, spesielle terrengformer mv.

Byggegrense vann- og avløpsanlegg

Byggegrense mot offentlig vann- og avløpsanlegg skal være minimum 4 m. For ledninger dypere enn 2 m skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.

Byggegrense langs fylkesveg

Generell byggegrense for ny bebyggelse i uregulerte områder

- 50 m langs fv. 32
- 30 m langs øvrige fylkesveger

I regulerte områder til bygge- og anleggsformål gjelder byggegrense fastsatt i reguleringsplan. For uregulerte bygge- og anleggsformål avsatt i kommuneplanens arealdel, skal byggegrensen avklares i den enkelte reguleringsplan, dersom ikke byggegrense er vist i kommuneplanens areadel.

3 Tematiske bestemmelser

3.1 Funksjonskrav (§11-9, nr 5)

Universell utforming

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter § 1-6 skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Retningslinjer – Universell utforming

Prinsippene for universell utforming bør integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesielløsninger i størst mulig grad unngås. Følgende forskrifter og håndbøker med senere revisjoner skal legges til grunn:

- Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift (TEK 17)
- N100 Veg- og gateutforming / Statens vegvesen
- Håndbok V129 Universell utforming av veier og gater / Statens vegvesen

Uterom for bolig (leke- og uteoppholdsareal)

Tabell 1 Minimumskrav til samlet uterom

Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk
Kommunesenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekkehus, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå
For utbygging under 400 m ² (BRA) eller 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles lek- og uteoppholdsareal.		
Kvalitet på uterom – Uterom skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig. – Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn. – Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A). – Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. – Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Minst 20 % av terrenget skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 m bredde for å kunne beplantes med busker og trær. – Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder. – Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. – Ved etablering av uterom på lokk over gate-/terrengnivå skal det sikres løsninger som ivaretar gode gangforbindelser til nærliggende grøntområder.		

– Faremomenter som fylkesvei, elv og lignende skal ikke skille bolig og lekeareal.
Areal som ikke defineres som uterom:
– Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensning.
– Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
– Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsarealer.
– Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
– Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 m, samt innglassede balkonger.

Lekeplasser

Tabell 2 Krav til lekeplasser

Lekeplasstype	Minimumskrav
Småbarnslekeplass (< 6 år)	Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m ² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.
Nærlekeplass (5-13 år)	I felles uterom på 1200 m ² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m ² . Avstanden fra bolig skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.
Ballplass (>10 år)	En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig bør ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

Skilt og reklame

For bestemmelser om skilt og reklame, se vedlegg 1 «Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger».

Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført

- i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- inntil 1 m fra eiendomsgrense

Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

3.2 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (§11-9, nr 6 og 8)

Vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m på hver side som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring.

Retningslinjer - Forvaltning vassdrag

Fjerning av kantsonevegetasjon er søknadspliktig etter Vannressursloven §11. Søknad sendes Statsforvalter. Følgende veileder med senere revisjoner skal legges til grunn.

- NVE Veileder 2/2019: Kantvegetasjon langs vassdrag
- PowerPoint-presentasjon (vassdragsforbundet.no)

Vannkvaliteten i hovedvassdraget skal ikke forringes ved inngrep eller tiltak. Tiltak i vassdragets nedbørsfelt skal støtte oppunder miljømål for god økologisk vannforekomst, jfr. EUs vannrammedirektiv og vannforvaltningsplanene. Følgende lover, forskrifter, retningslinjer og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn for forvaltningen.

- Forskrift om rammer for vannforvaltningen - Lovdata
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Vårt verdifulle vann, Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
- Vassdragsplan, Siljanvassdraget 1997
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)

Støy

Retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for planlegging av bygninger til støyfølsomt bruksformål og etablering eller endring av støyende virksomhet etter pbl § 20-1.

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Utredningen skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse.

Det skal fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommene:

- hverdager kl.23-07
- søn- og helligdager
- dag- og kveldstid, samt ekvivalente støygrenser

Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter pbl § 20-1.

Masseforvaltning

Retningslinjer – Masseforvaltning

I store infrastrukturprosjekter og øvrig bygge- og anleggsvirksomhet legges følgende føringer til grunn for forsvarlig masseforvaltning

- sikre god massebalanse og bedre ressursutnyttelse av jord- og steinmasser
- sikre ombruk av overskuddsmasser som byggeråstoff og fyllmasse

3.3 Natur, landskap og grønnstruktur (§11-9, nr 6)

Naturmangfold

Retningslinjer - Naturmangfold

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jfr. veileder til naturmangfoldloven kapittel II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og kommunens temadata i webkartet.

- [Lov om forvaltning av naturens mangfold \(naturmangfoldloven\)](#)

– [Forskrift om rammer for vannforvaltningen - Lovdata](#)

Landskap

Bebyggelsen skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkt skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor dette tilfører området nye kvaliteter.

Grønnstruktur

Sammenhengende grøntstrukturer og vegetasjon som har en viktig estetisk eller miljømessig funksjon skal ivaretas.

3.4 Kulturminner (§11-9, nr 7)

Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

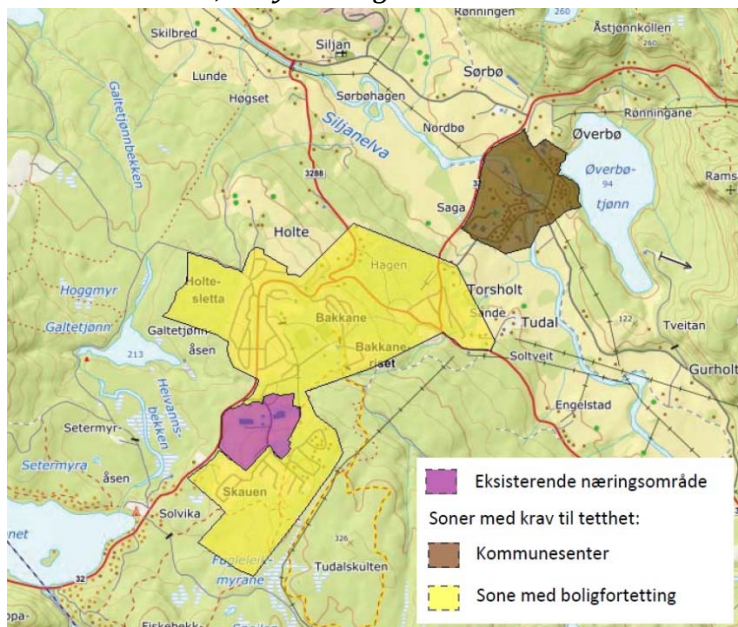
Retningslinjer - Bygninger fra før 1850

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttale før vedtak.

4 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4

4.1 Bebyggelse og anlegg

Krav til tettheter, utnyttelsesgrader etc.



Minstekrav til tetthet for boliger

- Kommunesenter min. 4 boenheter pr dekar
- Sone for boligfortetting min. 1 bolig pr dekar

Tetthet skal beregnes pr reguleringsplan. Interne veier, lekeplasser, friområder og andre felles funksjoner inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4.2 Kommunesenter

Retningslinjer for kommunesenteret (jfr. illustrasjon i pkt.4.1.)

Kommunesenterets rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. God tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende vil vektlegges. Kommunesenteret bør tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme kommunesenterets rolle. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter og boliger bør plasseres i kommunesenteret.

Bygninger

Bygningers størrelse, form og lokalisering bør blant annet ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv., som gir intimitet og trygghet. Bygningene bør ha fasader, innganger mm. som bevisst henvender seg til de uteområder byggene skal samspille med. Bygningene bør utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av sentrumsområdet.

Varelevering

Vareleveranse bør legges til den side av bygning som gir best trafikal løsning og ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

Adkomst

Adkomster bør legges slik at beboerne i området «inviteres» inn og «forbikjørende» synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av kommunesenteret).

Veg

Interne veger bør legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).

Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Park/lek/torg/grønt

Uteareal bør utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle. Arealene bør legges til rette for både aktiviteter og rekreasjon. Utearealene bør ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg. Det bør settes av plass til informasjonstavle innenfor områdene.

4.3 Boligbebyggelse og kombinerte byggeområder

Område B1 – B3 er avsatt til framtidig boligformål. Område KBA1 – KBA4 er avsatt til framtidig boligformål i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting.

Tabell 3 Krav til utnytting

Område – kode	Områdebeskrivelse	Maks BYA
B1- Mølleåsen	Boligbebyggelse	40 %
B2- Bakkane	Boligbebyggelse	Regulert
B3- Heiveien	Boligbebyggelse	40 %
Bestemmelse B3 Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan, vurderes en alternativ adkomst for B3. Eksisterende stiforbindelser i området skal sikres slik at fremkommelighet for gående opprettholdes i området. Det tillates justeringer/tilpasninger av trase.		
KBA1- Galtetjønnåsen	Kombinert bolig- og tjenesteyting	40 %
KBA2- Mølletomta	Kombinert bolig- og tjenesteyting	70 %
KBA3 - Sentrum	Kombinert bolig- og tjenesteyting	40 %
KBA4 - Sentrum	Kombinert bolig- og tjenesteyting	Regulert, 25 %
KBA5 - Sentrum	Kombinert bolig- og tjenesteyting	40%
KBA6 – Holtesletta/Solvika	Kombinert næringsbebyggelse og avfallsanlegg (mottak hageavfall)	70 %
Bestemmelse KBA6 Det skal før 1.gangsbehandling av reguleringsplan, foreligge detaljplan for nytt kryss med fv. 32. Eksisterende stiforbindelser i området skal sikres slik at fremkommelighet for gående opprettholdes i området. Det tillates justeringer/tilpasninger av trase.		

4.4 Fritidsbebyggelse

Hyttestørrelser og utforming

Tabell 4 Krav til utnytting

Område – kode	Maks m ² BRA (inkl. bod/anneks, ekskl. terrasse/veranda)
FB1 - Heivannet øst	80
FB2 - Heivannsåsen	140
FB3 - Meitjennåsen	140
FB4 - Heivannet nord	140
FB5 - Vanebu	140
FB6 - Svartangen	140
FB7 - Kvisla	140
FB8 - Auen	140
Det tillates ikke oppført nye hytter i område FB1-FB8	
Maksimal mønehøyde er 5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 4m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.	

Terrasse/veranda

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og skal ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m, målt fra eksisterende terreng.

Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig

I områder avsatt til fritidsbebyggelse skal det ikke åpnes for helårsboliger med unntak av område FB2-Heivannsåsen. For å få godkjent bruksendring i FB2 skal bygningen være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og tilfredsstillende kriteriene angitt i retningslinjene «Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig».

Retningslinjer - Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Ved søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig bør følgende kriterier være ivarettatt før dispensasjon eventuelt kan gis.

Den omsøkte fritidsboligen bør:

- ikke ligge i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag
- ikke medføre negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke medføre forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften
- utgjøre en huskrull sammen med minimum to boliger på stedet
- tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsledning
- tilfredsstillende krav til godkjent avkjørselstillatelse
- tilfredsstillende gjeldende støykrav
- tilfredsstillende krav til parkering og uteoppholdsareal
- tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ligge i område med opparbeidet infrastruktur som sikrer trygge skoleveier

Etter en samlet vurdering skal fordelene ved en bruksendring være klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2 andre avsnitt.

4.5 Næringsvirksomhet

Tabell 5 Krav til utnytting

Område – kode	Områdebeskrivelse	Maks BYA
NÆ1 - Holtesletta utvidelse	Næringsvirksomhet	70 %
NÆ2 - Holtesletta	Næringsvirksomhet eksisterende	70 %
NÆ3 - Siljan sentrum	Næringsvirksomhet	70 %

5 Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 5 og 6

5.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Tiltak på eksisterende boliger, fritidsboliger i LNF

Retningslinjer - Boliger og fritidsboliger i LNF

Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg av eksisterende bolig i LNF kan tillates.

Tilbygg eller påbygg av eksisterende fritidsbolig i LNF kan tillates innenfor rammene gitt i pkt. 4.4. Fritidsbebyggelse. Tilbygg eller påbygg bør ikke plasseres nærmere vann enn eksisterende fritidsbolig.

Bruksendring av driftsbygninger

Retningslinjer - Bruksendring av driftsbygninger

Bruksendring av eksisterende landbruksbygning til annen næring kan tillates. Vedlagt søknaden skal det følge prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige effekten av tiltaket.

Bruksendring av landbruksbygninger, boplasser og skogshusvære

Retningslinjer - Bruksendring av landbruksbygning

Bruksendring av eksisterende landbruksbygning til annen næring kan tillates. Vedlagt søknaden skal det følge prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige effekten av tiltaket.

Retningslinjer - Bruksendring av setervoller, gamle boplasser og skogshusvære

På setervoller, gamle boplasser, ved skogshusvære og fløtningsstuer med eksisterende bebyggelse, utenfor 100-metersbeltet, kan tillates:

- *Bruksendring av eksisterende bygning til fritidsboliger*
- *Oppført inntil 2 bygg, hver på maks. 35 m² BYA, med enkel standard for overnatting.*
- *Tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området.*

Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten og vil blant annet kunne omfatte:

- *Informasjonstiltak; tavler, merking*
- *Fysiske tiltak; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk og kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.*

Mønehøyde maks. 6 m, gesimshøyde maks. 3,5 m, over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er en forutsetning at det eksisterer bebyggelse fra før på disse eiendommene for å kunne få ført opp nye enheter, og tiltakene skal være knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

Fløtningsanlegg

Retningslinjer - Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg

I LNF-områdene kan det tillates tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området. Disse kan være:

- Informasjonstiltak; tavler, merking
- Fysiske tiltak; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk/kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.

Tiltakene bør være tilgjengelige for allmennheten.

Deling av jordbrukseiendom

Retningslinje – Deling av jordbrukseiendom

Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

- [Lov om jord \(jordlova\) - Kap. V. Deling av landbrukseiendom](#), § 12 Deling

6 Bestemmelser for hensynssoner etter pbl § 11-8

6.1 Sikringssone

Nedslagsfelt drikkevann, H110

Kart-kode	Navn på sone	Drikkevannskilder i Siljan kommune
H110_1	Nedslagsfelt drikkevannskilde	• Farris (for Larvik kommune, Porsgrunn kommune og for Vestfold interkommunale vannverk) • Skisjø (for Siljan kommune) • Åstjenn lokal vannkilde for spredbygde boliger
Det tillates ikke tiltak innenfor nedslagsfeltet for drikkevann som kan bidra til å forringe drikkevannskvaliteten.		
<i>Retningslinjer – Drikkevann</i> <i>Følgende lover, forskrifter og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn:</i> – Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) – NVE Veileder 1/2021: Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak – Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) – Veileder-til-drikkevannsforskriften.pdf (unikwater.com) <i>Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse. Vannverkseier vil gi utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet.</i>		

6.2 Støysone

Rød sone, H210

Kart-kode	Navn på sone
H210_1 og 2	Skytebane ved Øverbøtjønna
H210_3	Skytebane Almedalen

Det tillates ikke oppført ny støyfølsom bebyggelse med fasadenivåer over grenseverdi for rød støysone i tabell 1 i T-1442.2. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates innenfor rød støysone så lenge antall boenheter ikke økes.

2) Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, skoler, barnehager, helsebygg, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.

Gul sone, H220

Kart-kode	Navn på sone
H220_1 og 2	Skytebane Øverbøtjønna
H220_3	Skytebane Almedalen
H220_4	Skytebane ved Meitjenn

Ny følsom bebyggelse innenfor gul støysone kan vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442. Boenheter med fasadenivåer over grenseverdi i tabell 2 i T-1442, skal ha minst en fasade mot stille side og tilgang til lek- og uteoppholdsareal, med støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.

6.3 Ras – og skredfare

Aktsomhetsområde for ras- og skred, H310_1

H310_1akt Sonen viser aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Grunnlaget for hensynssonen er aktsomhetskart snøskred S3, NVE 2023.

Ras- og skredfare skal dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for ras og skred skal være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-3.

Aktsomhets- og fareområder for kvikkleire, H310_2

H310_2akt Sonen viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE 2024).

Kvikkleirefare skal utredes av geoteknisk fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for kvikkleireskred være utredet og dokumentert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og tiltakskategori, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

H310_2fare Sonen viser tidligere kartlagte kvikkleiresoner med reell fare for kvikkleireskred. Ved utarbeiding av reguleringsplaner, byggesak og dispensasjonssøknader innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

6.4 Flomfare

Aktsomhetsområde for flom, H320_1

H320_1akt Sonen viser aktsomhetsområde for flom (NVE 2020).

Flomfare skal vurderes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for flom være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-2.

Bygningsdeler, laveste gulvnivå for bolig og faste installasjoner som er sårbare for vannskader, skal ikke ligge under kotehøyden for 200-årsflom med klimapåslag. Klimapåslag for Siljan er 20 % på hovedvassdrag og 40 % på sidevassdrag.

Retningslinjer – Ras- og skredfare og flomfare

Følgende forskrifter, retningslinjer, rundskriv og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn for dokumentasjon av sikkerhet mot naturpåkjenninger:

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- [Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerheti planlegging byggesaksbehandling.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\)](#), Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebyggt areal
- [Byggeteknisk forskrift \(TEK17\) med veiledning](#), Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- [Kartbasert veileder for reguleringsplan \(arcgis.com\)](#)
- [Sikringshåndboka: Skred i bratt terreng \(nve.no\)](#)
- [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)
- [NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom.](#)
- [NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger](#)
- [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#)
- [Håndtering av overvann - veileder - Miljødirektoratet](#)
- [NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar](#)
- [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker](#)

Høyspenningsanlegg – H370, Ikke vist i plankart

Retningslinjer- Elektromagnetiske felt

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nært høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, bør det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene bør foreslå avbøtende tiltak.

Fare for forurenset grunn, H390

Sonen viser fare for forurenset grunn. Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader gjøres undersøkelser, risikovurderinger og evt. opprydding av forurenset grunn.

Retningslinje forurenset grunn

- [Forskrift om begrensning av forurensning \(forurensningsforskriften\).](#)

6.5 Sone med særlige angitte hensyn

Hensyn friluftsliv, H530

Kart-kode	Navn på sone	Tillatelse til tilrettelegging
H530_1	Viddaseter og Tudalskulten	Innenfor formål avsatt til friluftsliv tillates tilrettelegging for allmennheten i form av skiløyper, gapahuk, gammer, skilting, parkering og stall for løypemaskin i samråd med grunneier.

Hensyn grønnstruktur, H540

Kart-kode	Navn på sone	Tillatelse til skjøtsel
H540_1 til 7	Grønnstruktur langs Siljanvassdraget innbefatter områdene ved: – Sporevann – Vanbuvann – Oppdalsvatnet – Øverbøtjønn – Gorningen – Laksjø	Følgende tiltak tillates langs Siljanvassdraget: – Ta ut gamle trær nærmest vannkanten for å unngå at rotvelter forårsaker oppstuvning og erosjon. – Fjerne nedraste trær, kvist og avfall som kan føre til oppdemming/oppstuvning. Det vises for øvrig til 3.2 om vassdrag.

Hensyn naturmiljø, H560

Kart-kode	Navn på sone	Naturtype
H560_1	Galtetjønn Ø	Gammel lågurtgranskog
H560_2	Industriveien NV	Rik svartorsumpskog

Retningslinje – Naturmiljø

Det bør ved utarbeidelse av reguleringsplan foretas en nærmere vurdering av forhold som kan påvirke registrerte naturtypelokaliteter, innbefattet terrenginngrep og nødvendige buffersoner.

Hensyn kulturmiljø, H570

Kart-kode	Navn på sone	ID i Askeladden	Vernestatus
H570_1	Grorud kirkested	ID 84430	Listeført kirke, NASJONAL VERDI
H570_2	Siljuhaugen		

Retningslinjer for H570_2 – 'Hensynssone omkring Siljuhaugen'

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres.

Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges. Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

- Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer
- Materialbruk, fargebruk, detaljering
- Fasadeuttrykk

Før søknadsbehandling skal det vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å utskiftes. Viktige elementer som berører bygningens uttrykk, slik som volum, byggehøyder, takform, takteking, fasadekledning, vindusutforming og opprinnelig stiluttrykk skal vektlegges i vurderingen av omsøkt tiltak.

Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes.

H570_3	Søndre Hogstadseter		
<u>Retningslinjer for sone H570_3 – 'Søndre Hogstadseter'</u> Stulen/setertunet Søndre Hogstadseter er vist som hensynssone i og utenfor området avsatt til råstoffutvinning. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for råstoffutvinning ved Søndre Hogstadseter skal kulturmiljøelementet hensyntas i nødvendig utstrekning.			
H570_4	Moholt jernverk, Kullkjelleren	ID 118384	Fredningssak avbrutt
<u>Retningslinjer for sone H570_4 – 'Moholt jernverk':</u> Det kulturhistorisk verdifulle området med rester etter jernverksdrift skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Området kan tilrettelegges for opplevelse med rasteplasser og uteinformasjon og brukes til felles, åpne arrangementer. Varige og midlertidige tiltak for å sikre områdets bruk i forbindelse med arrangementer skal godkjennes av kommunen. Tiltak skal begrenses til nødvendige tiltak.			
H570_5	Telefonkiosk Heivannet		Statlig listeført
H570_6	Dam Gorningen		Statlig listeført
H570_7	Kiste kraftstasjon		Innspill til rev. av listeførte kulturminner
H570_8	Hogstad kraftverk		Innspill til rev. av listeførte kulturminner

6.6 Båndleggingssone

Båndlegging etter naturmangfoldloven

Kart-kode	Navn på sone	Link til forskrift
H720_1	Grandalsåsen naturreservat	Forskrift om vern av Grandalsåsen naturreservat
H720_2	Vindfjell naturreservat	Forskrift om vern av Vindfjell naturreservat

Båndlegging etter andre lover

Kart-kode	Navn på sone	ID i Askeladden	Vernestatus
H730_1	Siljan kirkested, middelalderkirke	ID 85431	Automatisk fredet, i medhold av kulturminneloven. Nasjonal verdi
<u>Bestemmelse for H730_1 – Siljan kirkested, middelalderkirke:</u> Siljan kirkested, middelalderkirke er automatisk fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 (kulml.) § 4, første ledd, pkt. A. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje med mindre det foreligger en dispensasjon etter kulturminneloven § 8. Innenfor middelalderkirkegården er det bare tillat med gravlegging i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i nærområdet til kirken skal det tas hensyn til kirkas plassering i landskapet og nærliggende kulturmiljø.			
H730_2	Torsholt	ID 86845	Vedtaksfredet bygning, i medhold av kulturminneloven. Nasjonal verdi

H730_3	Siljuhaugen	ID 88241	Automatisk fredet, i medhold av kulturminneloven
H730_4	Fiskebekkåsen	ID 5989	Gravrøyser. Automatisk fredet, i medhold av kulturminneloven

Bestemmelse for H730_4 – Gravrøyser ved Fiskebekkåsen

Ved skogsdrift skal det tas særskilt hensyn til områdets kulturhistorisk verdifulle gravrøyser og Gamleveien. Området kan tilrettelegges for opplevelse med rasteplasser og uteinformasjon.

*Fredete bygninger*Retningslinjer for fredete bygninger

Alle tiltak på fredete bygninger ut over vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om godkjenning av inngrep skal sendes Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang.

H740 Båndlegging etter andre lover (Verna vassdrag)

Kart-kode	Navn på sone	Link til forskrift
H740_1	Siljanvassdraget	Verna vassdrag Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Hensynssonen er ikke vist i plankartet siden båndleggingsområdet dekker det meste av kommunen.

H740 Båndlegging etter andre lover (Energiloven)

Kart-kode	Navn på sone	
H740_2	Transmisjonsnett	
Bestemmelse Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Statnetts anlegg. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring i overdekning av jordkabler, skade på mastejording eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde til luftledningsanlegg		
Retningslinje Anleggsmaskiner-og-elektriske-anlegg.pdf (snett.no) For deg som skal arbeide nær våre høyspenningsanlegg Statnett		

Vedlegg 1

Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Dette er en detaljering av bestemmelsenes pkt.4.1.3.)

REKLAMEINNRETNINGER. OMRÅDEHENSYN

- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I sentrale områder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn.
- 1.5. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.6. På parkeringsplasser, rivningstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.7. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

FORMINGSKRITERIER

- 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

- 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
- 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. størrelse være 0,5 m².
- 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
- 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinslipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

FJERNING AV SKILT, REKLAMEINNRETNINGER M.V.

- 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.
- 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.



Siljan kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4010 - Siljan kommune	35	2	2	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	165120167	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	44	44

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6565755 Øst: 549313 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		21.02.2003	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	44	0	Kjøkken	0	0	Svartangveien 269	35	2	2	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	44	44

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Siljan kommune

Avdeling for Samfunn



Kommunale avgifter 2025

4 terminer pr.år med forfall 15.mars, 15.juni,
15.september og 15.november

Gårdsnr.	35	Bruksnr.	2	Festenr.	2	Seksj.nr.	
----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	--

	Kr.	Mva	Totalt
Fritidsrenovasjon	1 788,00	447,00	2 235,00
Feiing og tilsyn fritidsbolig	312,50		312,50
Tilsyn avløpsanlegg	897,00		897,00
Eiendomsskatt	Kr.344 400,- x 4,0 prom	1 377,60	1 377,60
Totalt			4 822,10

	Kr.	Mva	Totalt
Septiktømming tett tank - På bestilling	2 012,80	503,20	2 516,00
Faktureres ikke sammen med kommunale avgifter.			
Egen faktura sendes etter tømming - Tanken skal tømmes en gang pr. år.			
Til info så ble tanken tømt 1 gang i 2024			

Restanse pr. 25.02.2025 Kr. 1 205,- + event. renter og gebyrer

Restansen gjelder faktura for 1 termin -januar,februar,mars- med forfall 15/3-2025

Ajour med kommunale avgifter pr.31.12.2024

Faktura for 2 termin , som gjelder for april, mai og juni, sendes ut i slutten av mai, med forfall 15/6-2025

Fra 01.01.2022 er det mulig å få månedlig faktura på kommunale avgifter.

For å motta månedlig faktura fra januar må det søkes innen 30. nov.

For å motta månedlig faktura fra juli må det søkes innen 31. mai.

Årlig beløp må være over kr.6 000,-

For mer informasjon og søknadsskjema:

<https://www.siljan.kommune.no/aktuelt/manedlig-fakturering/>

Vennligst ta kontakt med Siljan kommune, post@siljan.kommune.no
eller tlf.nr. 35 94 25 00 for nøyaktig/eventuell restanse ved endelig oppgjør