



Svartangveien 269

Velkommen til
din nye bolig



An aerial photograph of a serene landscape. A large, calm lake occupies the left and center of the frame, reflecting the sky. To the right, a peninsula or shoreline is densely forested with trees in various shades of green and yellow, indicating autumn. Several small, modern houses with dark roofs are nestled among the trees. One prominent house is red with a white roof. Other houses are white or light-colored. A small dock with a yellow boat is visible near the bottom right. The background shows more forested hills under a blue sky with light clouds.

Velkommen til Svartangveien 269 -
Presentert av Emera eiendomsmegling.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 1 500 000,-	2
OMKOSTNINGER	ETASJE
57 090,-	1
TOTALPRIS	BYGGEÅR
1 557 090,-	1970
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
57/66 kvm	G - Rød
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Fritidseiendom	400 m ² (festet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811



Hytte i naturskjønne omgivelser med mange fasiliteter og rikelig med friluftsmuligheter

Velkommen til Svartangveien 269 - Presentert av Emir Resulbegovic v. Emera eiendomsmegling.

Flott og moderne oppusset fritidsbolig som ligger tilbaketrasket i vakre og rolige omgivelser. Umiddelbar nærhet til naturen og alt den har å by på, samtidig som du får komforten med innlagt vann og strøm.

Høydepunkter:

- Ca. 1 time og 45 minutters kjøring fra Oslo
- Plassering ved innsjø med privat brygge
- Oppgradert baderom med gulvvarme, dusj og tilkobling for vaskemaskin
- Velutstyrt kjøkken med rikelig oppbevaringsplass
- Romslig uteområde med flere soner og solrike forhold
- Panoramautsikt over frodig landskap

Velkommen til visning!



Åpen peis som varmer godt og fungerer som en naturlig møbelgjenstand i stuen.

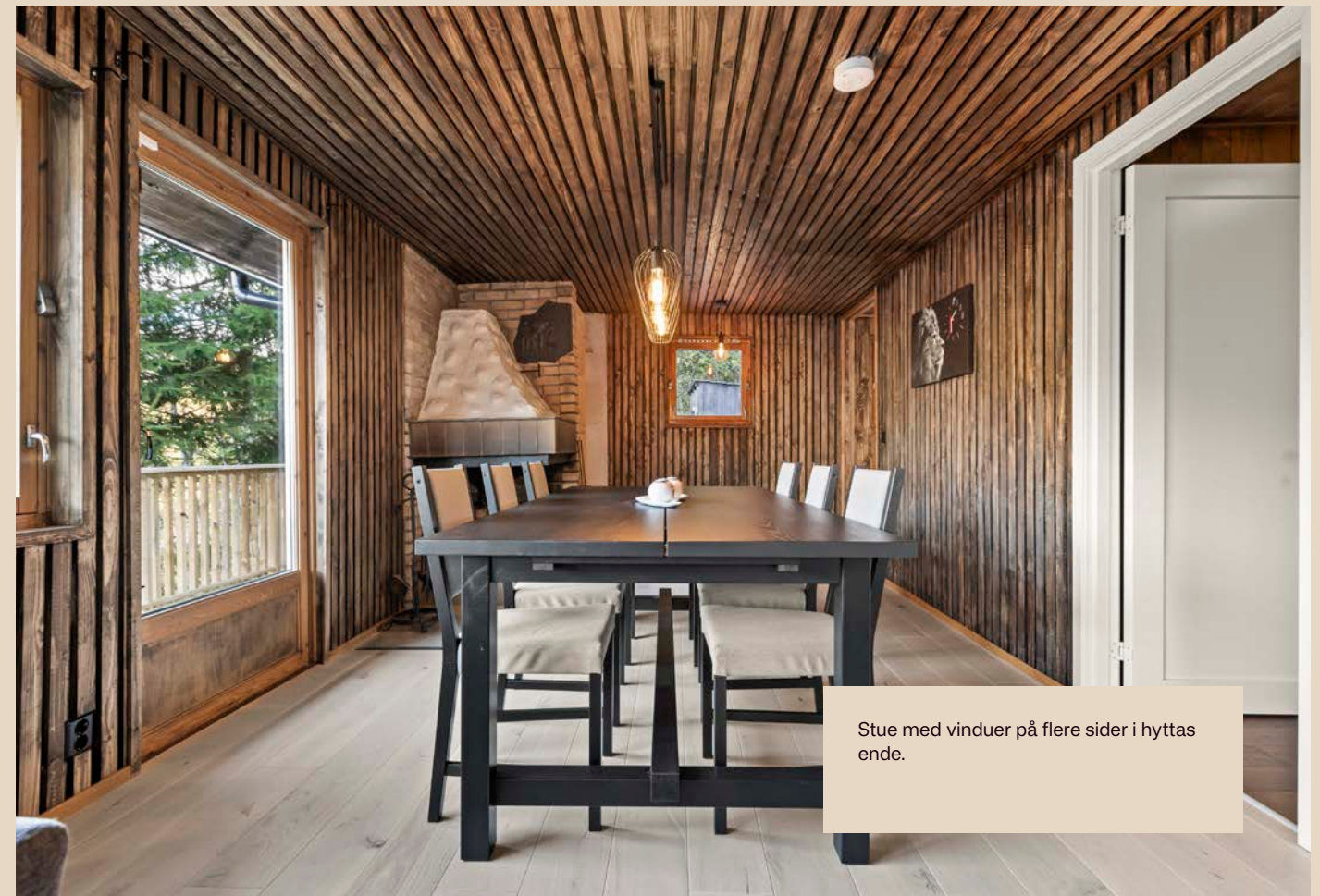




Rikelig plass til stue med sofa, salongbord og TV-seksjon.



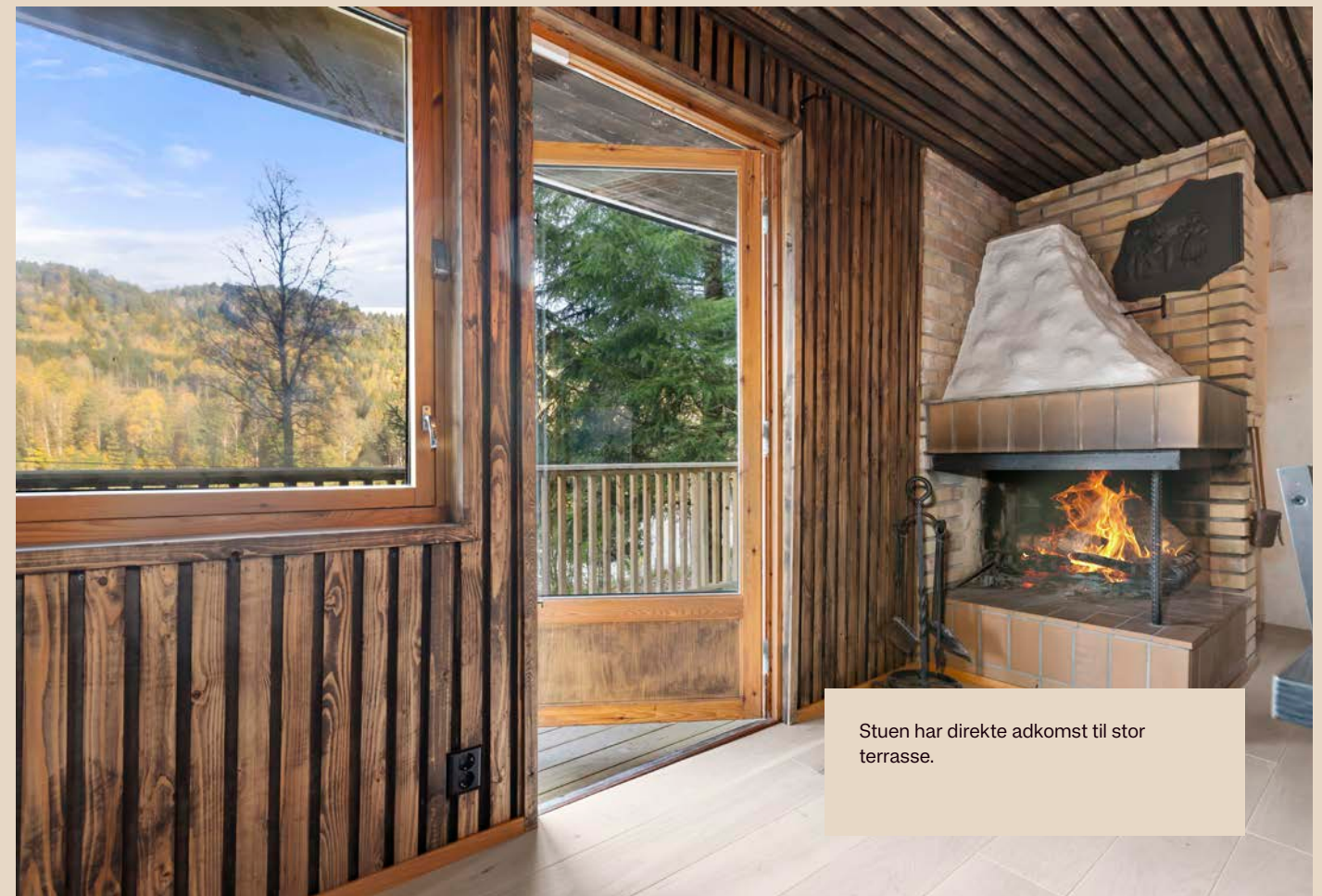
Gjennomgående mørke spiler gir interiøret struktur og dybde.



Stue med vinduer på flere sider i hyttas ende.



Romslig plass til spisestue.



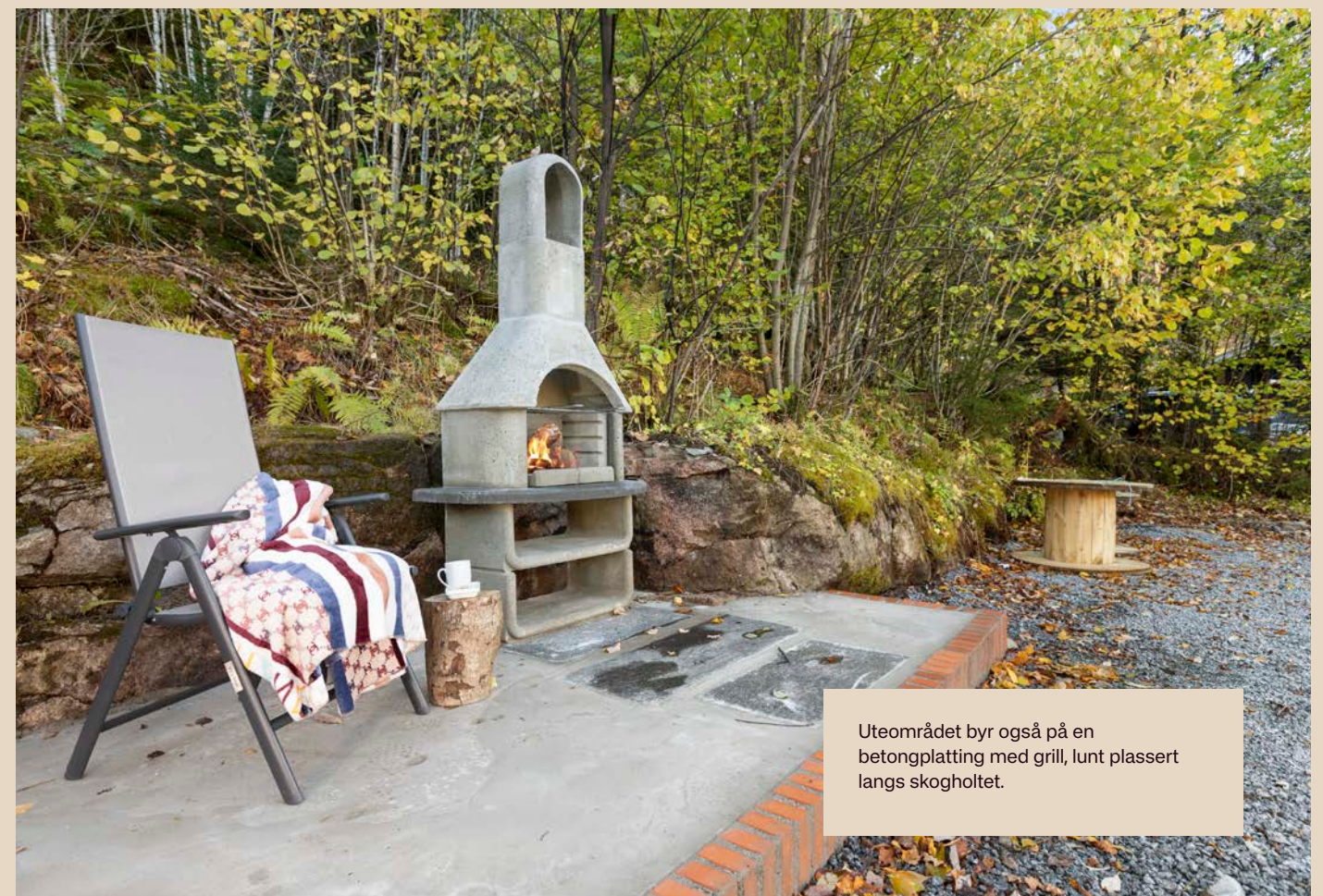
Stuen har direkte adkomst til stor terrasse.



Terrassen vender mot nord og delvis mot vest.



Platting ved inngangspartiet vender mot vest og byr på ettermiddag- og kveldssol.



Uteområdet byr også på en betongplatting med grill, lunt plassert langs skogholtet.



Pent kjøkken i delvis åpen løsning med stuen.



Lekre fliser mellom benk og overskap.



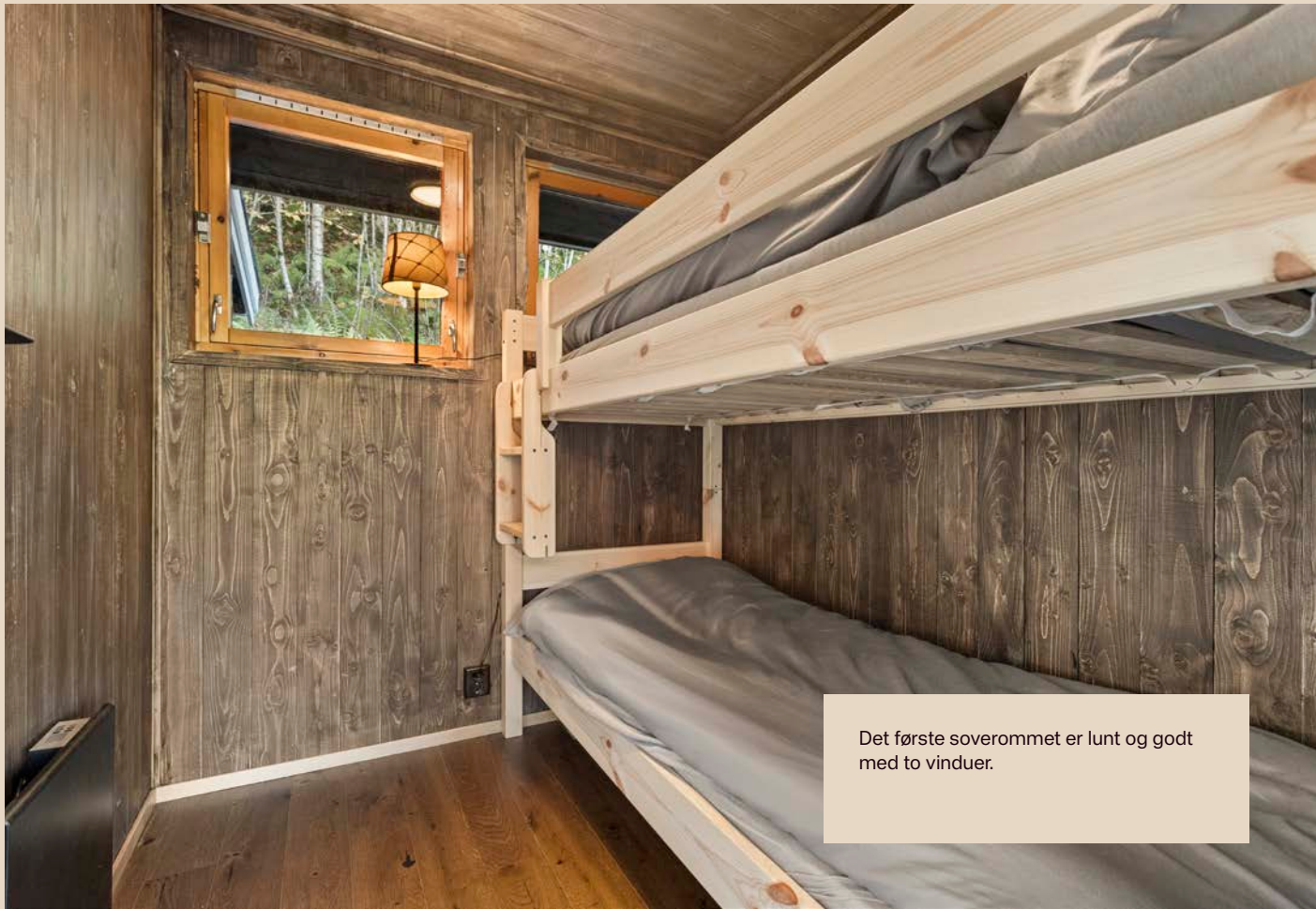
Original bærebjelke er bevart med lekre utskjæringer.



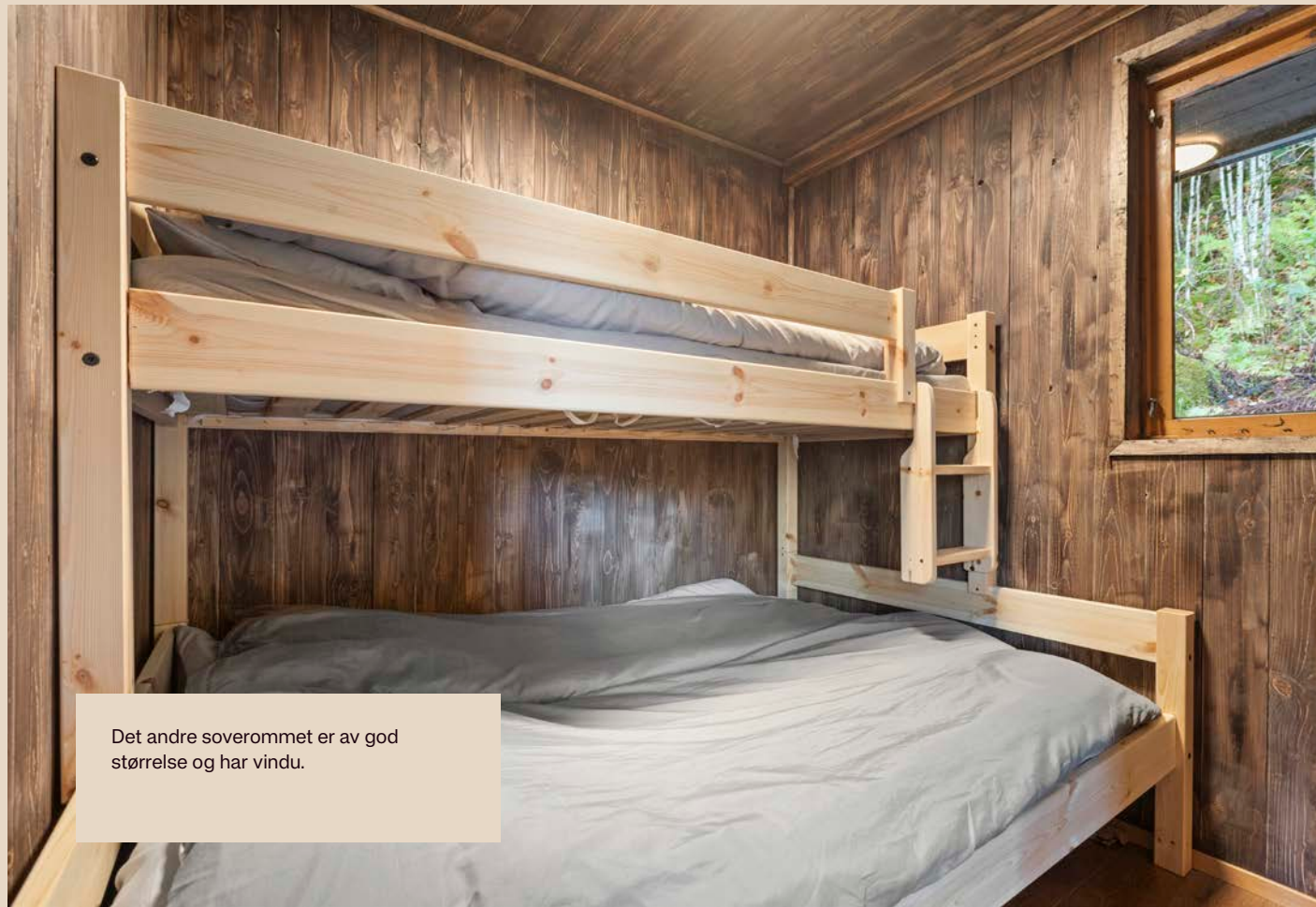
Integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp med ventilator over samt oppvaskmaskin plassert i nisje.



I enden av kjøkkenet er entreen, lekkert flislagt.



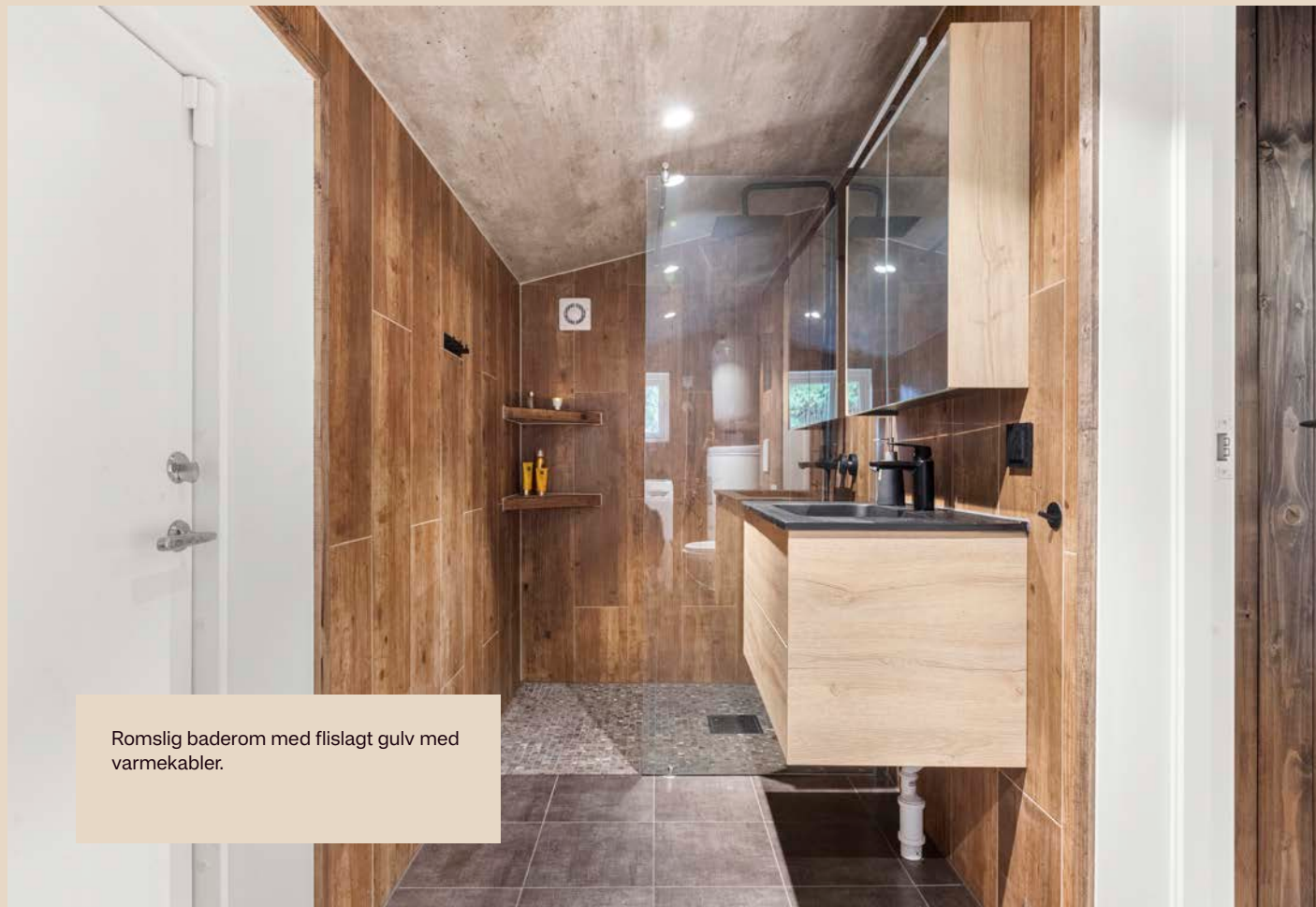
Det første soverommet er lunt og godt med to vinduer.



Det andre soverommet er av god størrelse og har vindu.



Det siste rommet er også av god størrelse, men har ikke vindu og er derfor ikke godkjent til varig opphold.



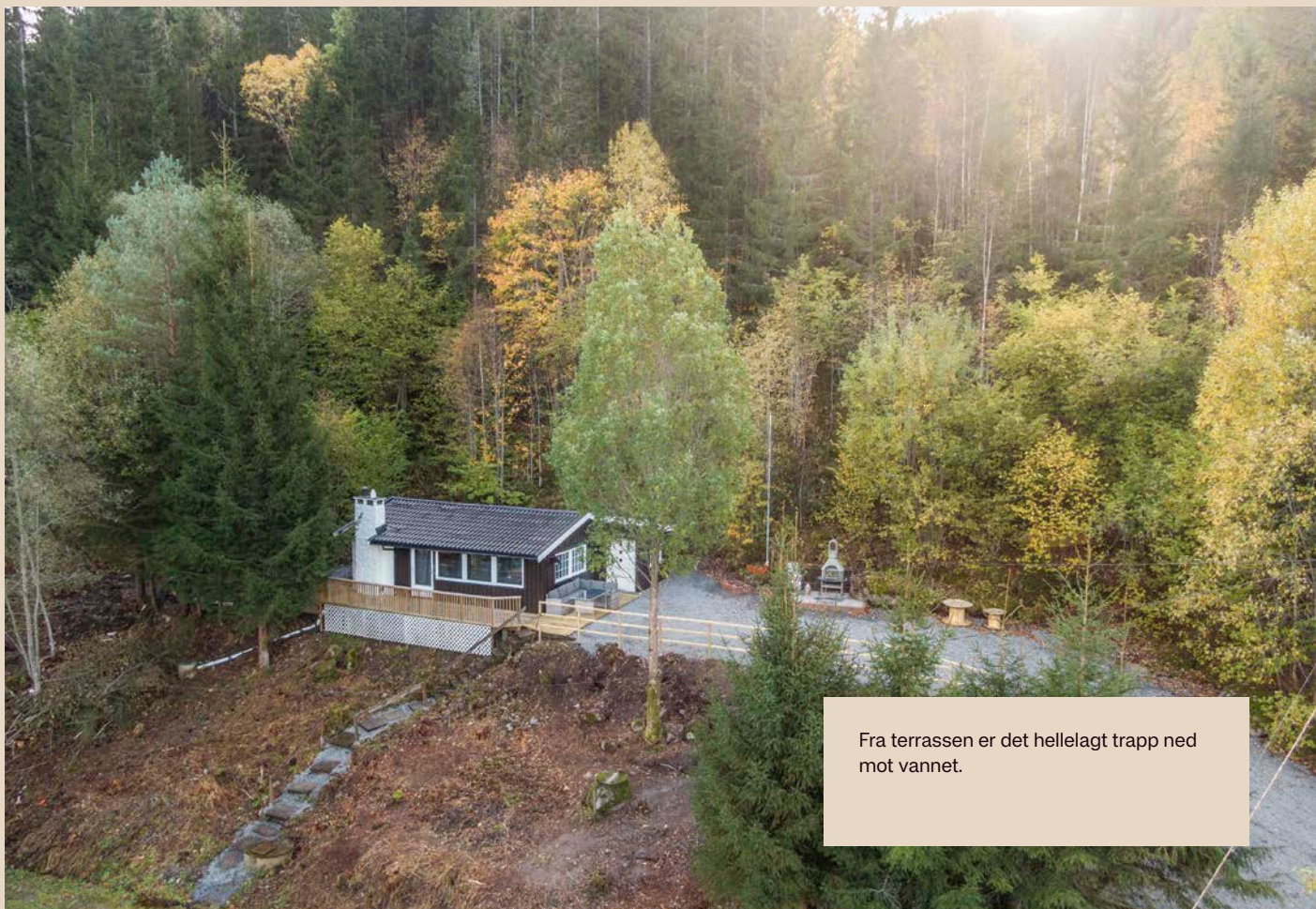
Romslig badерom med flislagt gulv med varmekabler.



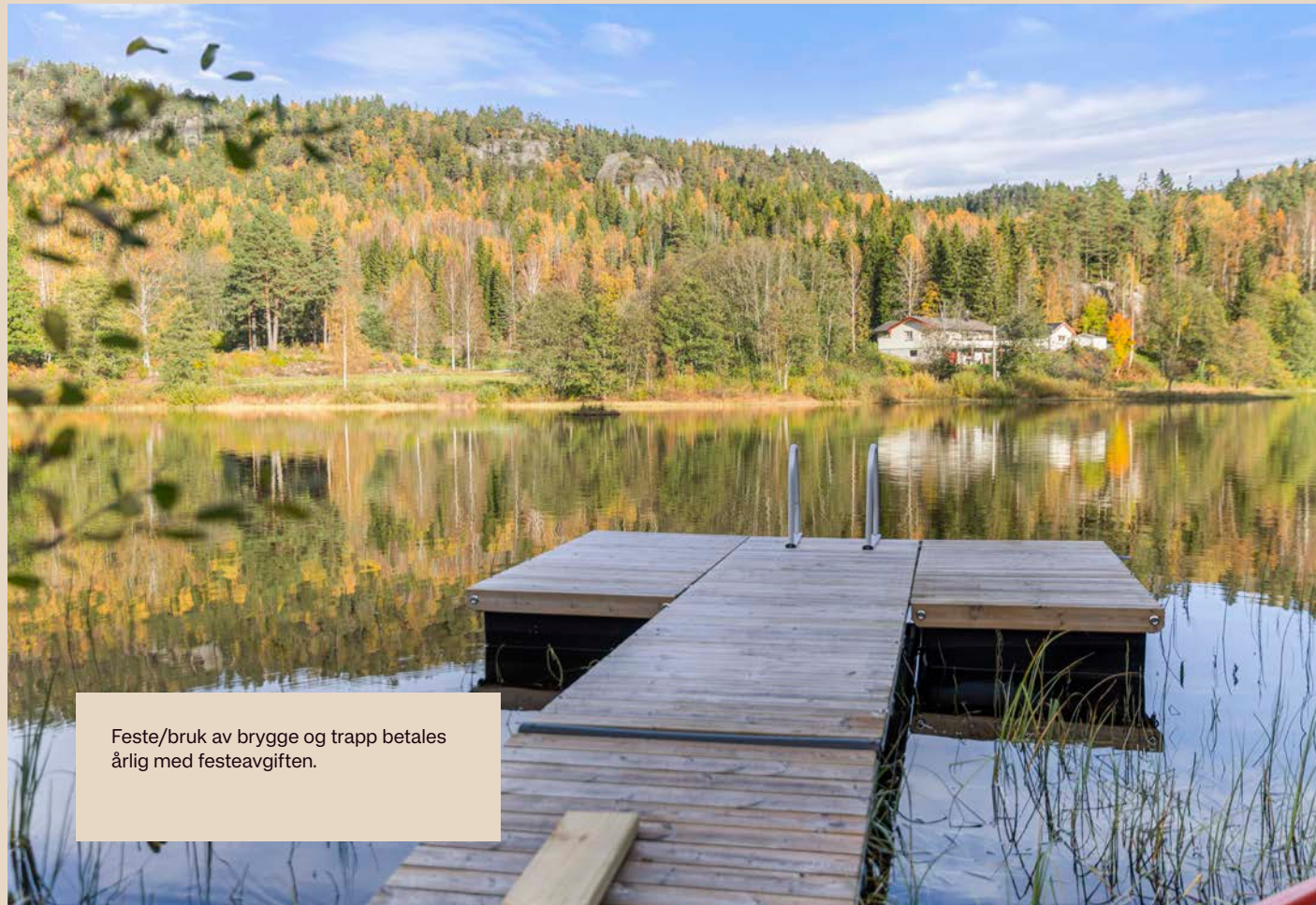
Innredet med veggheugt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Frittstående bod har god oppbevaringskapasitet.



Fra terrassen er det hellelagt trapp ned mot vannet.



Feste/bruk av brygge og trapp betales
årlig med festeavgiften.

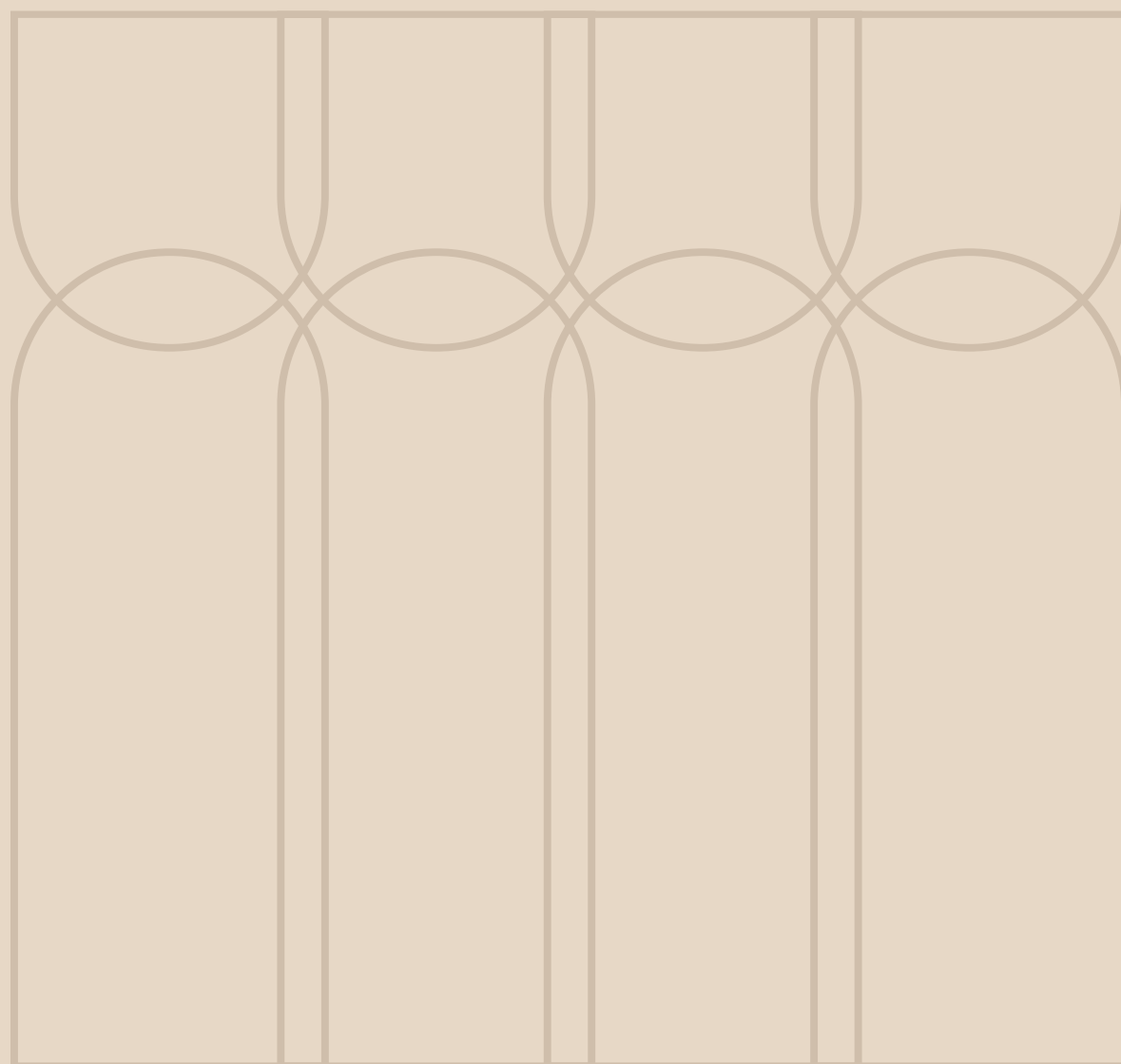


Hytte med nydelige, frodige omgivelser
gjennom alle årstider.



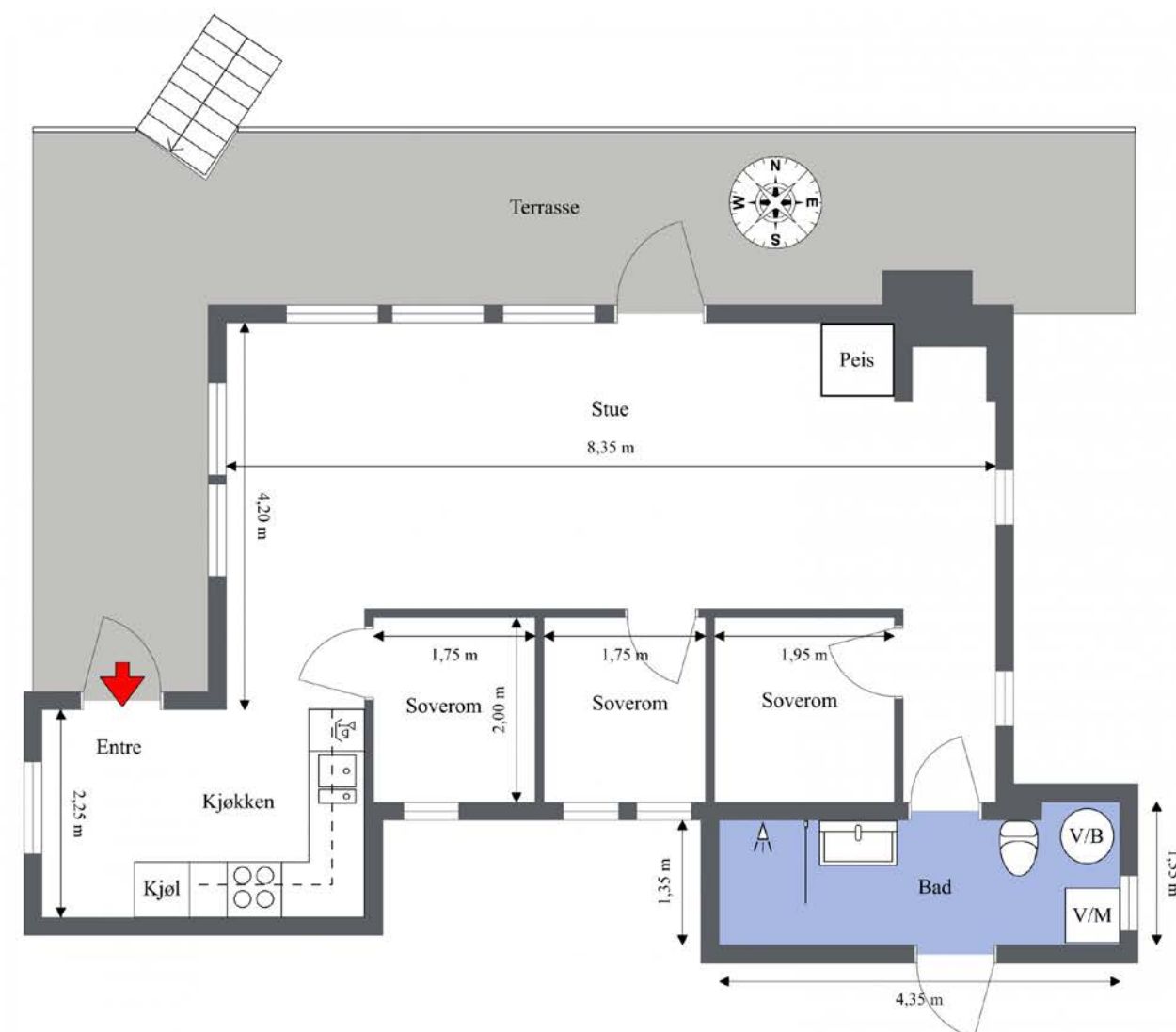
Idyllisk plassert i et lite hyttfelt langs
vannet.

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Svartangveien 269



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

SVARTANGVEIEN 269

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

1 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

37 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

38 590,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

57 090,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

1 538 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

1 557 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 1 557 090

Eiendomsskatt

Kr 1 377,- (2025)

Eiendomsskatten utgjør kr. kr 1377,- pr år. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomskattelistene til

kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 4 822(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter er estimert til kr 4 820,- for 2025. I dette inngår gebyr for fritidsrenovasjon, feiing og tilsyn fritidsbolig.

Septiktømming koster 2 516,- per tømming for året 2025. Tanken skal tømmes 1 gang per år.

Brannvesenet er pålagt å føre tilsyn med, og å feie pipeløp i alle fritidseiendommer. Det vil kunne medføre kostnader for kjøper til utbedring av evt. fremtidige pålegg og anmerkninger.

Det er ikke etablert noe veilag, men man har kjøpt inn grus ol. ved behov. Det betales for øvrig kr. 1.500,- årlig for veiavgift og brøyting. Videre betales det kr. 2.562,- for feste av brygge og trapp + fiskekort kr 200,-.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper tegner egen avtale.

Hytten har egen brønn.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 226 200(2021)

Info om formuesverdi: Formuesverdi for 2021 var kr. 226.200,- ifølge Skatteetaten.

Megler har ikke lyktes å innhente siste formuesverdi fra Skatteetaten.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/ byggekostnader inkludert tomt. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 9 628

Festekontrakt datert: 05.12.1983.

Festetid: Festeavtalen utløper 2033

Regulering av festeavgift: Festeavgiften er kr. 9 628,- pr. år. pr 2025. Grunneier er Anne Kristine Sannes Gundersen og melding vil bli sendt til grunneier straks etter salget. Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.

Festeavgiften reguleres indeksreguleres hvert år.

Kopi av lov om tomtefeste kan fås ved henvendelse til megler.

Når festeavtalen utløper kan avtalen kreves forlenget. Fester kan alternativt kreve tomten innløst dersom vilkårene for innløsning i tomtefesteloven er oppfylt (finnes unntak fra innløsningsretten). Ved en evt. forlengelse løper festeforholdet videre på samme vilkår, men bortfester har rett til å kreve et "engangsløft" av festeavgift regulert til 2 % av råtomteverdien, maksimalt på kr. 14.550,- i år 2023 pr. dekar tomt. Beløpet reguleres årlig iht. KPI.

Kontakt megler for nærmere informasjon.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Fester kan alternativt kreve tomten innløst dersom vilkårene for innløsning i tomtefesteloven er oppfylt (finnes unntak fra innløsningsretten). Ved en evt. forlengelse løper festeforholdet videre på samme vilkår, men bortfester har rett til å kreve et "engangsløft" av festeavgift regulert til 2 % av råtomteverdien, maksimalt på kr. 14.550,- i år 2023 pr. dekar tomt. Beløpet reguleres årlig iht. KPI.

Beliggenhet

Svartangveien 269 er en naturnær fritidsperle nær Svartangen i Siljan kommune.

Dette er et rolig hyttefelt omgitt av natur, her er vannspeilet aldri langt unna. Svartangen frister til avkjøling på varme dager, mens Farrisvannet og populære turmål ligger også innen kort rekkevidde.

Eiendommen byr på frodige uteområder, fine solforhold og herlig utsikt over vannet. Rett nedenfor hytta venter en brygge hvor du kan bade eller sole deg hele sommeren. Til å få medfølger mulighet for fiskekort til kun kr 250 per år. I tillegg kan du – etter avtale med grunneier – feste båt ved Siljanelven.

Rett bak hytta starter stien opp til Middagskollen, hvor utsikten strekker seg helt til Farris. En flott runde går via Nordkollen, med panoramautsikt helt ned mot sjøen. Omtrent 15 minutters biltur til Siljan sentrum. Ca. 35 minutter til Skien sentrum. I nærheten ligger Skien Fritidspark – et stort aktivitetsområde med både innendørs badeland, klatreparker innendørs og utendørs, beachvolley, frisbeegolf, minigolf, spa og velvære.

For golfentusiaster er Grenland Golfklubb kun en kort kjøretur unna – med en 18-hulls bane omgitt av idyll. Kulturelt er kullkjelleren ved Moholt jernverk verdt å besøke – her settes det opp teater (Siljanspelet), konserter og andre arrangementer. Tilgjengelighet til Kvelde, Larvik og Sandefjord gjør dette til et godt utgangspunkt for både store og små opplevelser i nærområdet.

Velkommen til en sjarmerende fritidseiendom midt i naturskjønne omgivelser.

Parkering

Parkering på gruslagt uteplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 400 m²

Flott tomt, pent opparbeidet med plen og noe naturtomt. Gode solforhold og nydelig utsikt over vannet. Tomten er markert i kart som en punktfestetomt.

Ved festekontrakten er det vedlagt en disposisjonsplan for Auen Hyttefelt, som beskriver tomten som kan disponeres. Følgende er beskrevet i festekontrakten om eiendomsgrense:

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 grense 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 vreien 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 ette med bil.

Leieren har rett til båtfeste, og rett til å bruke de adkomstveien 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 eller lignende på tomten. Gjerdeplikt er bortleieren uvedkommende.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidseiendom

Ferdigattest/brukstillatelse:

Eiendommen har vært brukt til fritidsboligformål siden 1970.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen og at det ikke var krav til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den tiden eiendommen ble oppført. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet, men fritidsboligen har status som "tatt i bruk" hos kommunen fra 21.02.2003.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. planog bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det ene rommet som benyttes som soverom tilfredsstiller ikke krav til oppholdsrom da det blant annet

ikke har vindu og er ikke godkjent til varig opphold.

Arealet er medregnet i boligens primærareal og BRA-i og omtalt etter dagens bruk. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent for denne bruk av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, et rom som brukes som soverom, og et bad

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 30 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 57 m² Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad/
vaskerom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje
1. etasje
30 m² Terrasse

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 3 m² Utvendig bod Utvendig bod

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapporten. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av

hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det ene rommet som benyttes som soverom tilfredsstiller ikke krav til oppholdsrom da det blant annet ikke har vindu og er ikke godkjent til varig opphold. Arealet er medregnet i boligens primærareal og omtalt etter dagens bruk.

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

Standard

Denne hytta fremstår som sjarmerende og velutstyrt, med en høykvalitetsstandard gjennomført ved hjelp av nyoppussede flater og materialer. Stilfull enstavs eikeparkett løper gjennom boligen, mens mørke tremønstre i vegger og tak skaper en varm og innbydende stemning. Den lyse, romslige gangen inviterer til en god start ved ankomst, og gir rikelig med plass til yttertøy og sko. Stuen er luftig og fleksibel, med muligheter for flere oppsett – enten du vil samle alle rundt spisebordet, slappe av i sofaen eller begge deler. Det er direkte utgang til en solrik terrasse, perfekt for rolige stunder ute.

Kjøkken:
Oppgradert i 2023, dette kjøkkenet har slekts linjer og laminatbenk med integrert kokeplate og vask. Hvitevarer som stekovn, ventilator, oppvaskmaskin og et frittstående kjøleskap er pent innmontert. Her finnes rikelig med skap- og benkeplass, og gulvet er kledd i moderne flis. Mellom benk og overskap er det pyntet med stilige fliser som fremhever designet.

Baderom:
Flislagt gulv med varmekabler sikrer varme og komfort, mens baderomsplater pryder vegger og tak. Dusjhjørnet har elegant glassfasade. Et vegghengt servanteskap med hel servant og praktiske skuffer gir ryddig oppbevaring. Speilskap med lys over servanten,

vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og direkte utgangsdør understreker funksjonaliteten.

Soverom:
Hytta har to soverom, og et rom som brukes som soverom som ikke har vindu og er derfor ikke godkjent for permanent opphold.

Terrasse og uteområder:
Terrassen er romslig og orientert mot nordvest, og byr på fenomenale solforhold. Med sine 35 kvm har den en trapp som leder direkte ned mot vannet, hvor du finner bryggeplass og gode muligheter for bading.

For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

- Kjøleskap medfølger ikke
- Fastmonterte gjenstander medfølger
- Senger i alle rom medfølger
- Spisebord med stoler kan medfølge om ønskelig

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun faglært. Hele badet er pusset opp, med nytt baderomsinnredning. Alt arbeid utført av Mv bygg og flis AS i 2021. Samt rørarbeid som er utført av Rørlegger Øst AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Totalrenovering av bad i 2021. Mv bygg og flis AS.

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
- Ja.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun faglært. Kontrollert i september 2023.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun faglært. Skiftet ut gammel terrasse og nytt rekkverk i 2022.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun faglært. Hele el-anlegget er skiftet ut i 2021.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- Ja. Alle papirer er i orden.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:

Tilstandsgrad 3 (TG3 - Avvik som må utbedres):
Vinduer - 1970:
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
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

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

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 malingsavflass 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

Tilstandsgrad 2 (TG2 - Avvik som kan kreve tiltak):
Dører - balkongdør- 1970
Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Låskasse må skiftes.

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
Sanitærutstyr og innredning
Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass. Servant med skuffeinnredning.
Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør foretas tiltak som sikrer bedre løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
Ventilasjon
Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD
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.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig

TG ikke undersøkt:
Takkonstruksjon/Loft - 1970
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Saltak i trekonstruksjon med antatt rupanel som undertak.
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.

Ovennevnte er kun ment som et utdrag fra vedlagt tilstandsrapport. For fullstendige beskrivelser og forklaringer på tilstandsgradene samt kommentarer ellers utover dette henvises til rapporten.

Øvrig informasjon

Adresse

Svartangveien 269, 3748 SILJAN

Gnr. 35, bnr. 2, fnr. 2, ideell andel 1/1
i Siljan kommune.

Selger

Mv Bygg Og Flis AS

Sameie

Sameiets forsikringsselskapStorebrand

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Selger har ikke fått energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få utarbeidet en energiattest ved hjelp av ekspert, på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler på bad
- Vedovn i stue

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 15 400 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Fritidsbebyggelse - Nåværende (140-Fritidsbebyggelse), under kommuneplan datert 16.06.2015. Det foreligger en reguleringsplan for Auen Hyttefelt (22.07.1969) (PlanID 3812 2). Reguleringsplanen er en disposisjonsplan for Auen gård. Eiendommen er i disposisjonsplanen avsatt til skogbruksområde, med eksisterende hytte. I kommuneplanen er det oppgitt en utnyttelsesgrad (BYA)

på maksareal 168.11 kvm (inkl. bod/anneks, ekskl. terrasse/veranda). Det anbefales å søke i hvert enkelt tilfelle. Selger kjenner ikke til andre planer under arbeid.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4010/35/2/2:
05.12.1983 - Dokumentnr: 19742 - Best. om båt/
bryggeplass
Gjelder feste
Endret eiendomsnivå ifbm retting 03.10.2013

05.12.1983 - Dokumentnr: 19742 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1455886 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 487824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene er innhentet og følger vedlagt salgsoppgaven. Ved spørsmål til disse oppfordres det å ta kontakt med megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke etablert noe veilag, men man har kjøpt inn grus ol. ved behov.

Det betales for øvrig kr. 1.500,- årlig for veiavgift og brøyting.
Privat vann (borrevann) og avløp/septik.
Kommunen har en generell hjemmel til å kreve at eiendommer med privat septiktank kobler seg til det offentlige avløpsnettet. Pålegg om dette foreligger ikke fra Siljan kommune, men de utfører tilsyn og det ble sist gjort 27.09.2023. Eiendommen har 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. Utslippstillatelse fra kommunen ble gitt 29.02.2024.

Utleie

Adgang til utleie: Fritidseiendommen har ikke separat utleiedel. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 30 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 93 751,34, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 161 321,34
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

08.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SVARTANGVEIEN 269

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Svartangveien 269

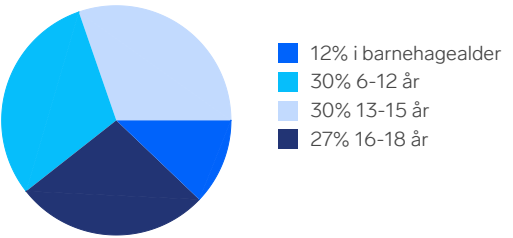
Offentlig transport

 Kvelde kirke Linje 214	9 min  9.3 km
 Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min  23.6 km
 Sandefjord lufthavn Torp	34 min 

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 167 elever, 14 klasser	15 min  14 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 78 elever, 4 klasser	12 min  12.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	26 min  24.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	30 min  26.2 km

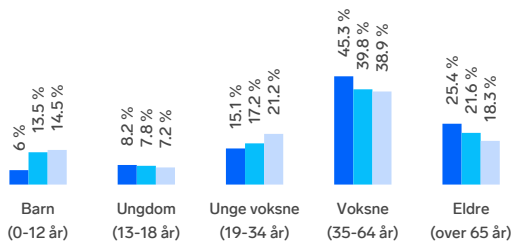
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Austad-moholt	234	126
Kommune: Siljan	2 349	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

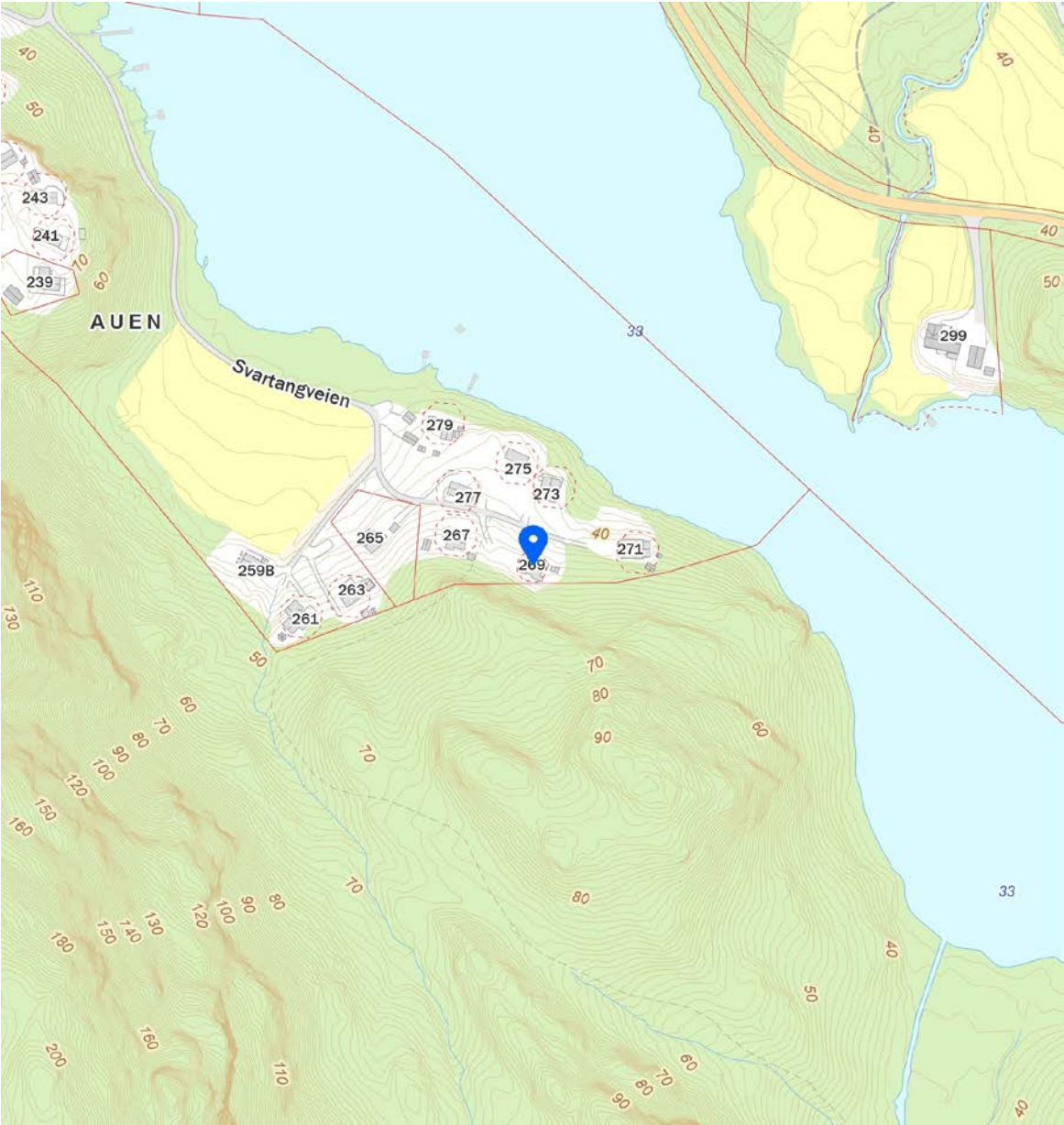
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min  9.4 km
Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min  9.9 km
Sagaenga barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min  12.4 km

Dagligvare

Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	9 min  9.8 km
Rema 1000 Siljan Post i butikk, PostNord	12 min  12.1 km

Sport

 Austad balløkke Ballspill	5 min  5.5 km
 Fagerlund fotballbane Fotball	8 min  8.6 km
 Family Sports Club Sprek Fritid	27 min 
 SKY Fitness Skien	27 min 



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 tømrer/tømrermester, 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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- løsnere 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 systerne. 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

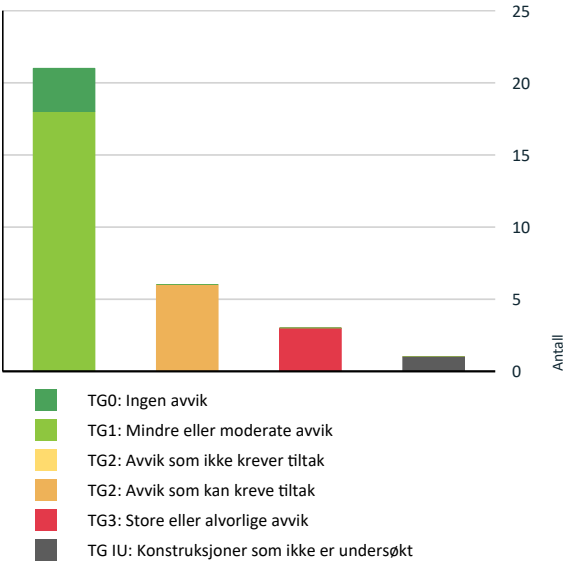
Foreligger ikke originaltegninger , kun planskisse fra tidligere prospekt som stemmer med dagens bruk.

Bod
• Det foreligger ikke tegninger

Bod
• Det foreligger ikke tegninger

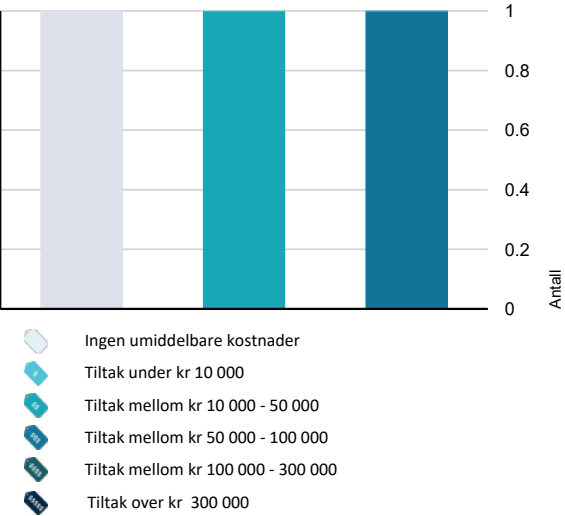
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taktekking

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.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2022

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av utvendig panel er montert veldig nær grunn.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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 ventil i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

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



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022

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.

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

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



INNVEDIG

Overflater

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

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.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis med ildrom i ildfast stein samt som omramming.

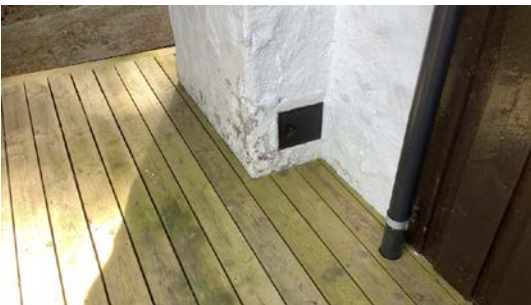
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Noe malingsavflass 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



Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i tak.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

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 sisperne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisperne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

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.

Bygninger på eiendommen

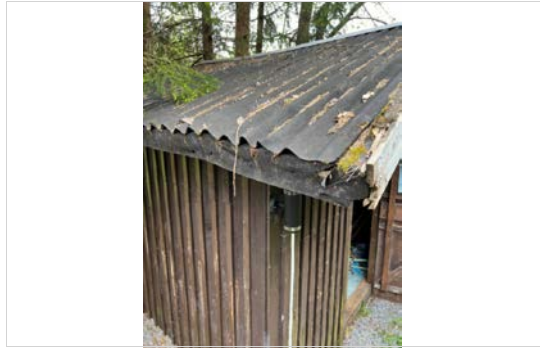
Bod

	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

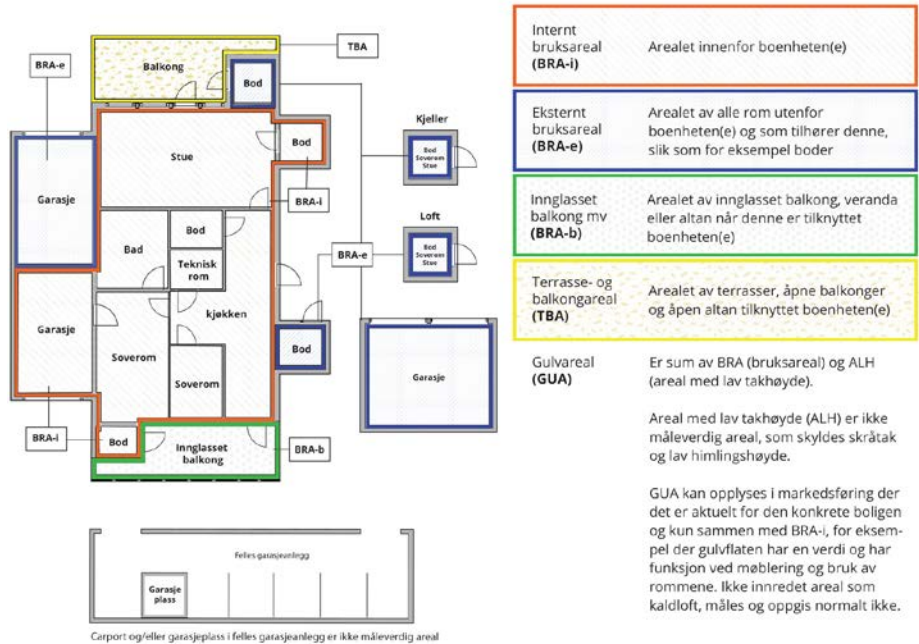
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			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 byggteknisk 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 m²			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 m²			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	Takstingeniør

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 tuområder 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:	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. • Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
ii) 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. 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)	

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 bygningsakkyndiges 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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Returneres til
Meglerhuset Leinæs AS
Postboks 27
3251 Larvik
Beglært 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. tomtefesteoven kapittel 4 eller avtale		Nei Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		Nei Ja ☒
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhendingst §3-4 annet ledd bokstav d		Nei Ja ☒
Beskaffenhet ☒ Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn B Bollelendom ☒ 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
916196032	MV BYGG og FLIS AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

25/10-2021
Date Utsteders underskrift
Judith Nacken-Swyter
Skjøte, side 1 av 3

Erich Wærnes

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Rett kopi bekreftes for Knut H. Leinæs Advokat

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdrage se av boligseksjonen	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert 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. ⁶⁾	
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	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Martin Sundet	Martin Sundet Eiendomsmegler
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Skjøte, side 2 av 3

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

Anne Kr Sannes Gundersen

Fnr. 041053 - [REDACTED]

Rett kopi bekreftes

for Wenche Hånes
for Knut H. Leinæs
Advokat

Irrevocable sales authorization

Matrikkel	Gnr. 35 Bnr. 2 Fnr. 2 in Siljan kommune.
Address	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 Wilhelmskaret Date 04.08.2021

Owner of the property who gives the authorization for the sale		
Signature	Navn i blokkbokstaver	Fødselsnummer /Norwegian social security number
<i>Philipp Erich Nacken</i>	PHILIPP ERICH NACKEN	231243 [REDACTED]

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 or registered partner with each other?	
☐ 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

As a spouse/registered partner I consent in the sale of the immovable/estate/authorization.		
Date	Signature	With machine letters
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		

for Knut H. Leinæs
Advokat



Nr. 359 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. L2HTM035X.

Der Erschienene vernahmte die Frage des Notars nach einer Vorbeifassung i. S. von § 3 Abs. Nr. 7 BeurKG.

Wilhelmshaven, den 4. August 2021

Jörg Stein



Landgericht Oldenburg (OLDB)
Der Präsident
10 a E – 944/2021

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Land: Bundesrepublik Deutschland.
2. Diese öffentliche Urkunde 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)





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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1983/19742/101
Uthentet 2025-02-26 13:21

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT

05.05.83 19742

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

GRUNNLEIEKONTRAKT
=====

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 sportshtytter. ^{7esie 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 båtfeste, 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:

Rolf Hedlund

Johs. Fuglenes

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

Sandefjord, den 01. juni 1983.

Som eier:

Som leier:

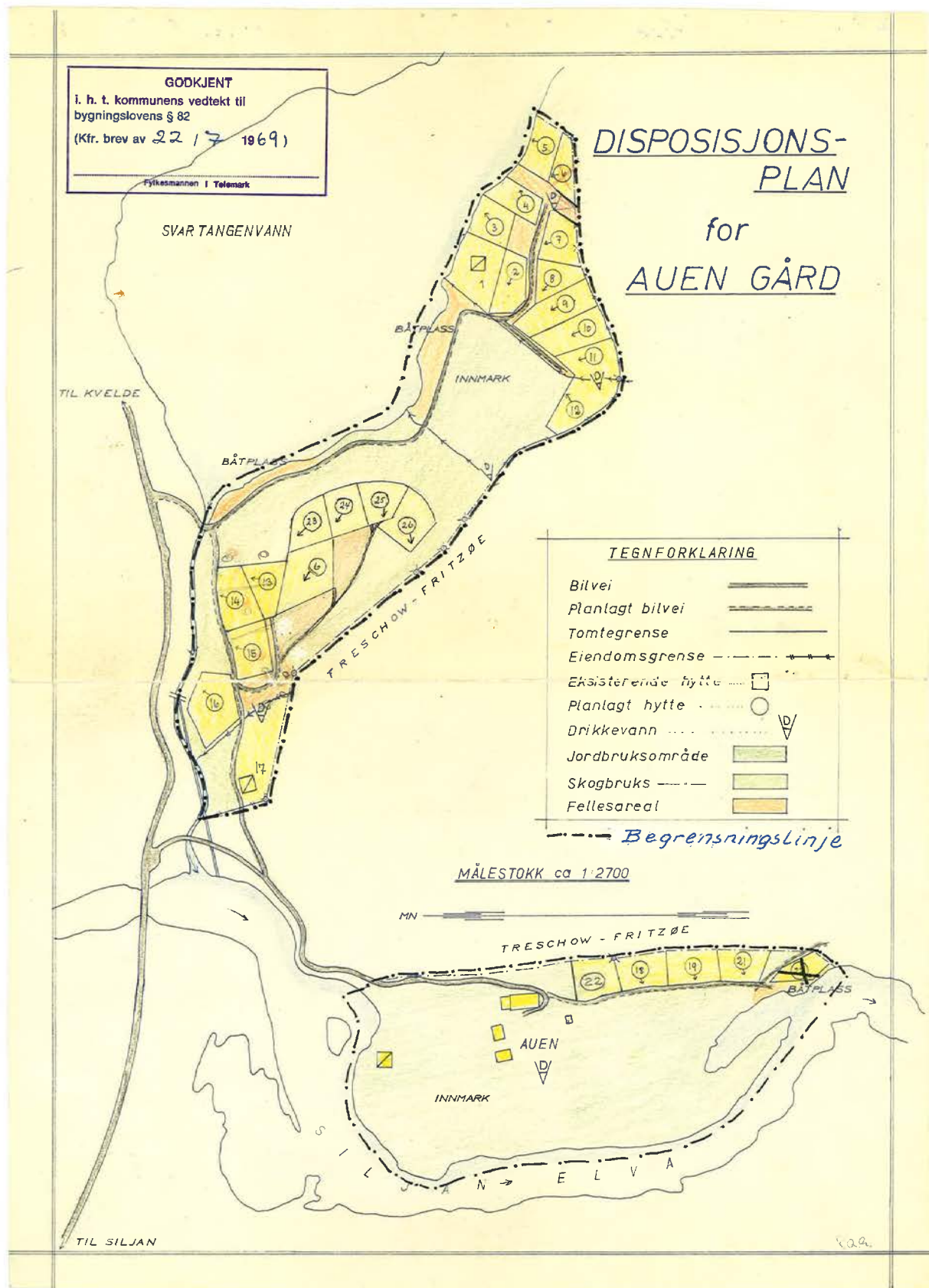
Rolf Hedlund

Johs. Fuglenes

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

Jens Bjørnsrud

Randi Bjørnsrud



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 tømming og tilsyn av mindre avløpsanlegg, Siljan kommune. (Se Lovdata: [Forskrift om tømming 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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Bankgiro:	E-post:	Internett:	Org. nummer:
Postboks 16		35 94 25 00	2801.38.29723	post@siljan.kommune.no	siljan.kommune.no	NO 864 953 042
3749 Siljan						



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	

24.02.2025 16:29:18 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 4

Øst: 549313
System: EPSG:25832

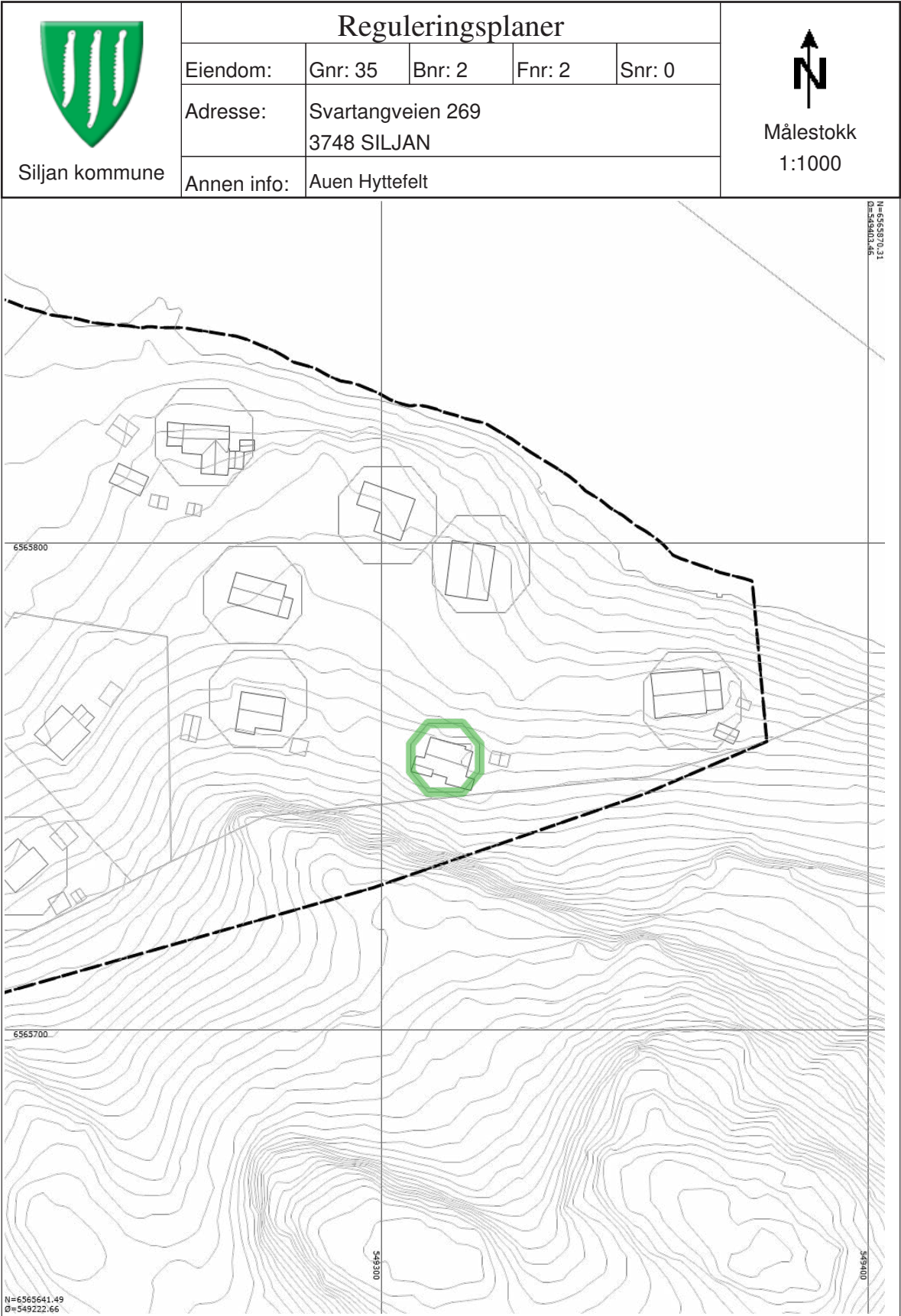
Stemmekrets 1-Siljan
Grunnkrets 109-Austad-Moholt
SKOLEKRETS 1-SILJAN
Kirkelokn 1-Siljan

KOMMUNAL TILLEGGSDEL					
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.					

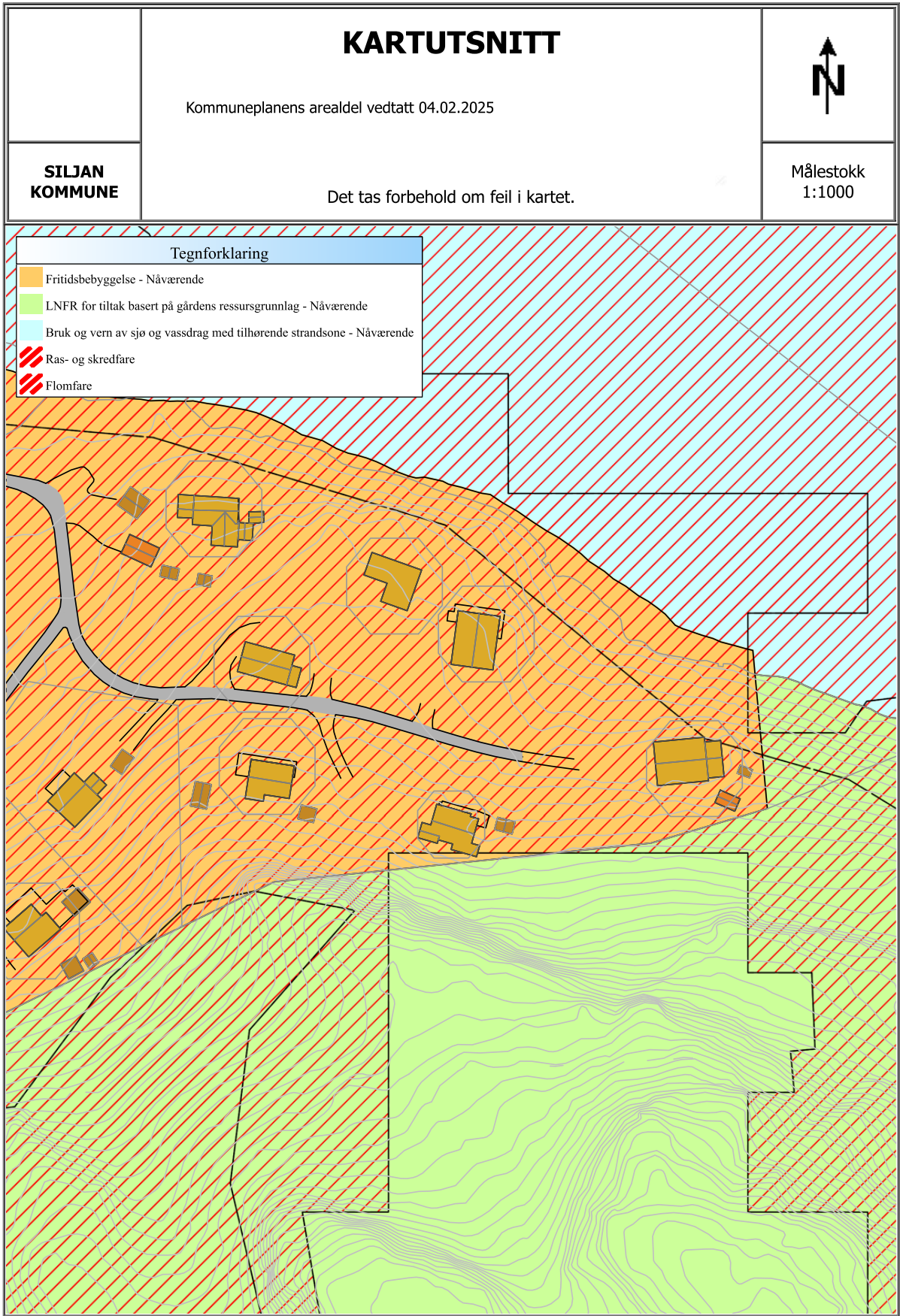
24.02.2025 16:29:18 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 3 av 4

KOMMENTARFELT:



Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense
	Mønelinje	 Bygningslinje
	Udefinert bygning	 TakoverbyggKant
	Innsjø	 Taksprang
	Eiendomsteig	 Kanal og grøft
		 RpGrense





Siljan kommune

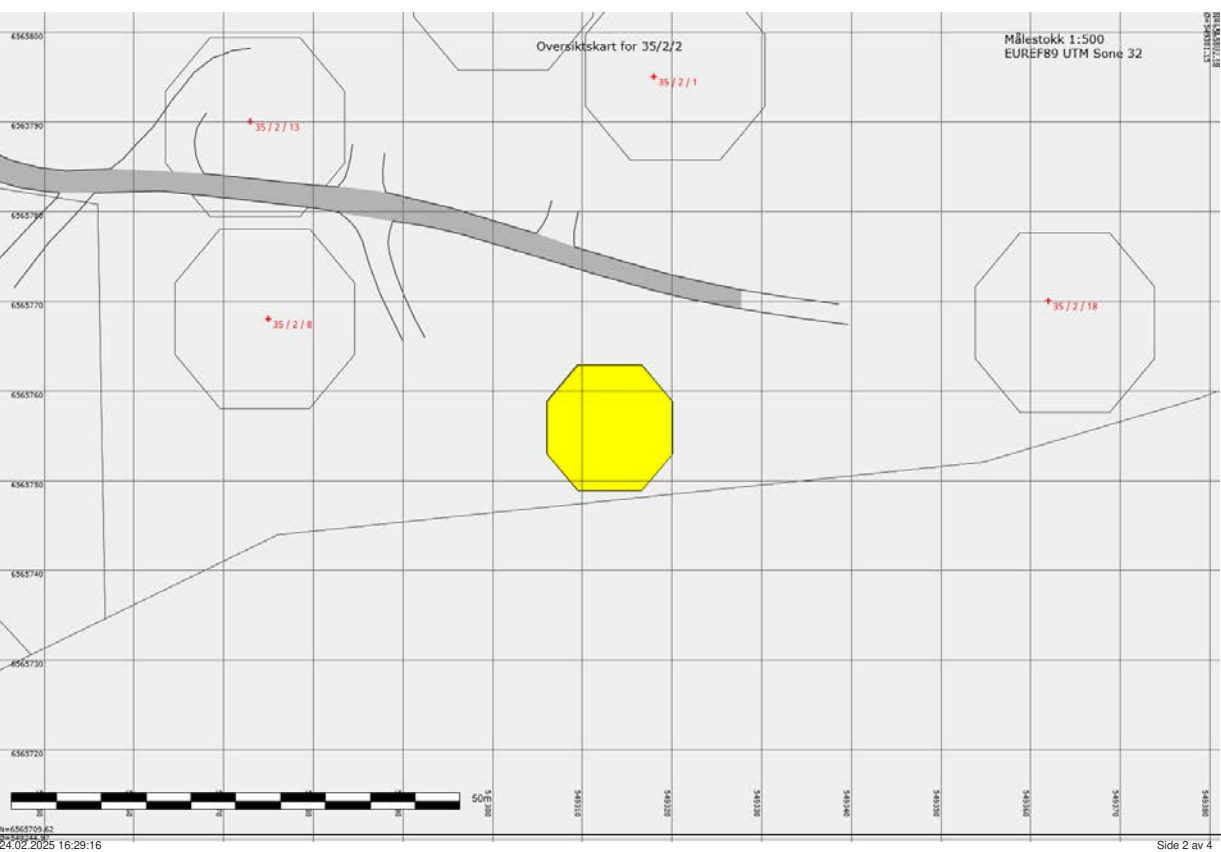
Matrikkelkart

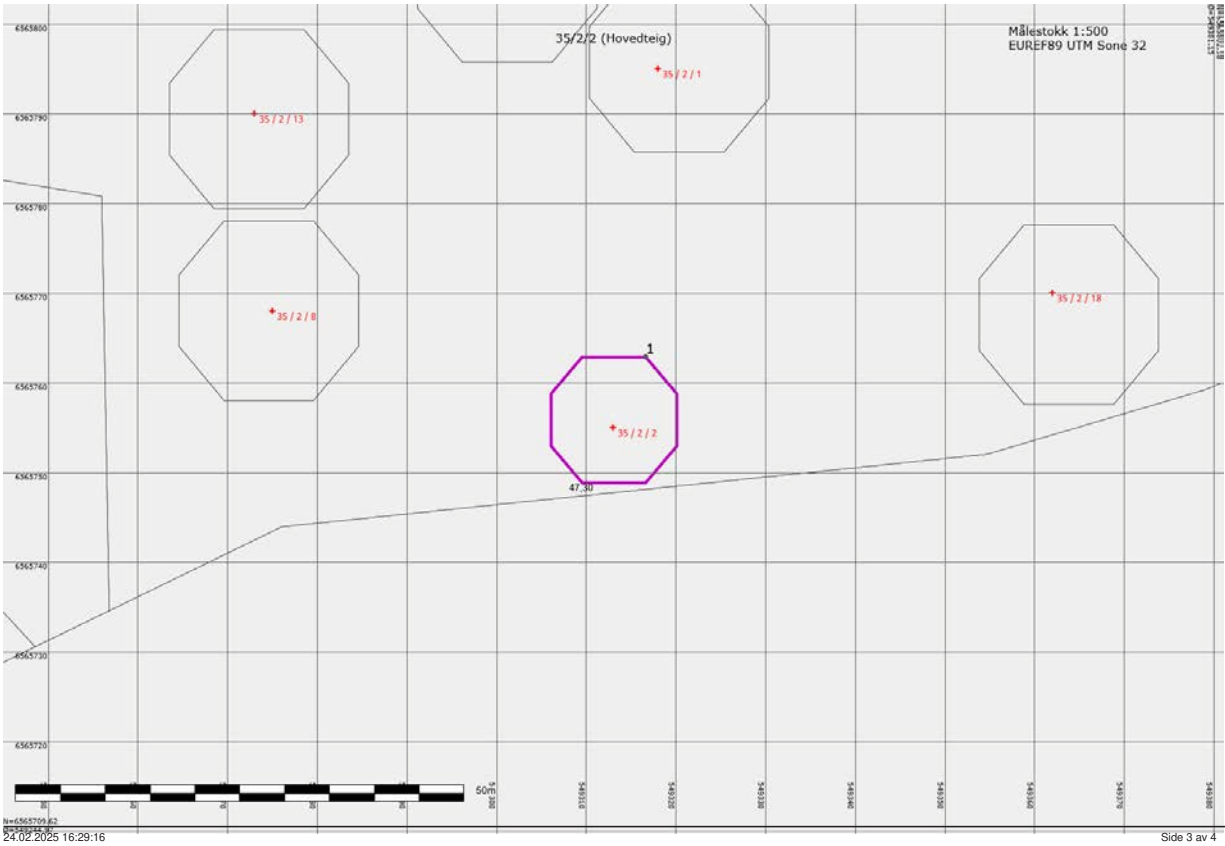
MATRIKKELENHET

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 hjelpepunkt	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 areal del 2024-2036 (4.2.2025)	168.11m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens areal del 2024-2036 (4.2.2025)	159.2m ²

GJELDENDE 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?

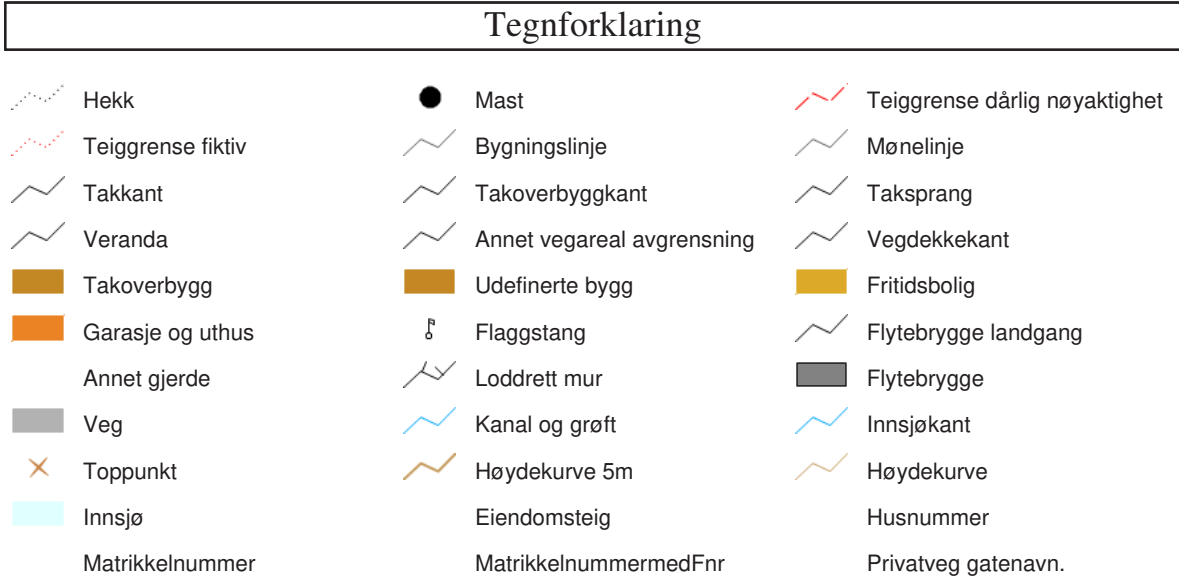
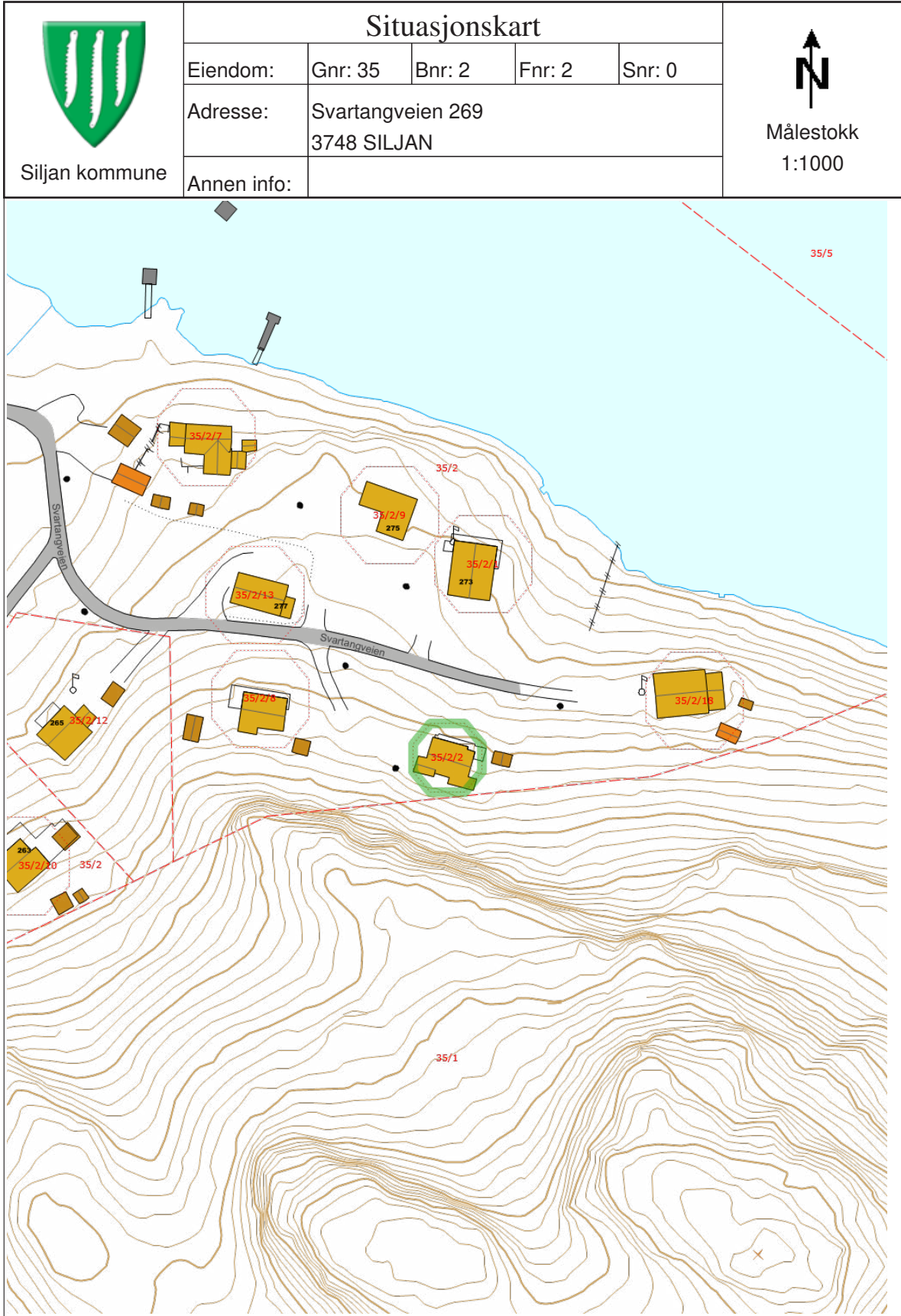
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

24.02.2025 16:28:16

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.



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 grønnsstruktur (§11-9, nr 6)	10
	Naturmangfold	10
	Landskap.....	11
	Grønnsstruktur.....	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

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

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

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

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 ubebygde areal
- Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- NVE Veileder 4/2022: Rettleier for håndtering av overvann i arealplaner
- 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 buffersonne 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, orientershemmede 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 spesialløsninger 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 qater | 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 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekkehus, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m² pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå
For utbygging under 400 m² (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

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

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 støyfølsom 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 \(naturmangfoldloven\)](#)

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

– [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.

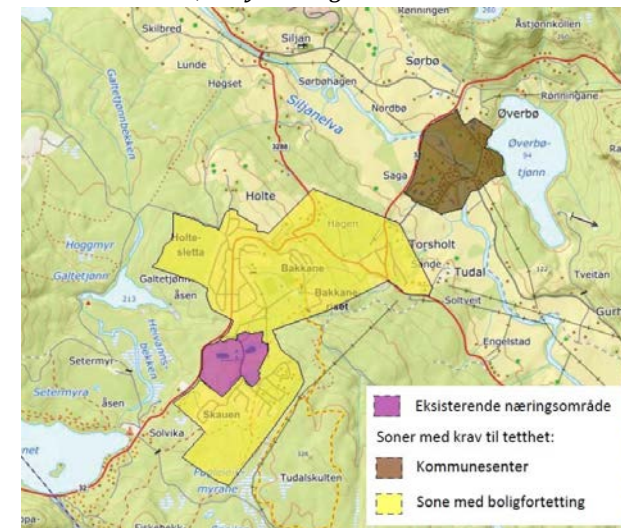
Retningslinjer - Bygninger fra før 1850

Alle søknadspålagt 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.		

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

4.4 Fritidsbebyggelse

Hyttestørrelser og utforming

Tabell 4 Krav til utnytting

Område – kode	Maks m² 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.

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

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 tilleggsgjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

- [Lov om jord \(jordlova\) - Kap. V. Deling av landbrukseigedom](#), § 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.		
Retningslinjer – Drikkevann Følgende lover, forskrifter og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn: – 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) 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.		

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 µT. 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 begrensnig 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 terrenngrep 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, taktekking, 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.

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

H570_3	Søndre Hogstadseter		
--------	---------------------	--	--

Retningslinjer for sone H570_3 – ‘Søndre Hogstadseter’
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
--------	--------------------------------	-----------	----------------------

Retningslinjer for sone H570_4 – ‘Moholt jernverk’:
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 Båndleggingszone

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

Bestemmelse for H730_1 – Siljan kirkested, middelalderkirke:
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 kulturmiljøforvaltingen 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
--------	----------	----------	---

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Siljan 2024-2036
Vedtatt i kommunestyret 04.02.2025, sak 2/25

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 fredede 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 bestemmelsen 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 støyskerm/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 bebyggd	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	Bruksaral	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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

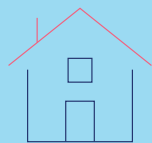
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

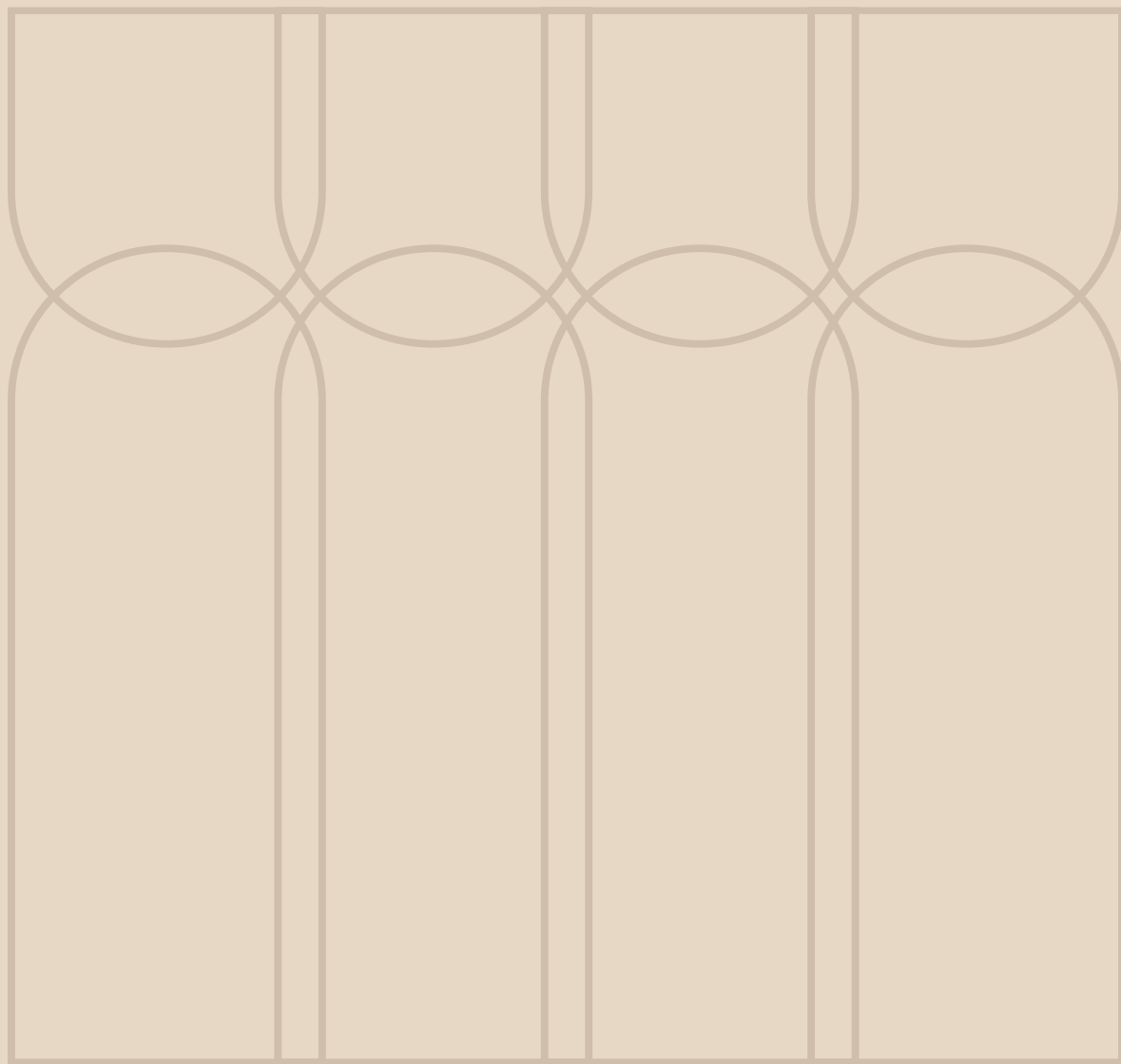
Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


TRYKT I NORGE
NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING