PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SENTRUMSVEIEN 57

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sentrumsveien 57, 3748 SILJAN

SILJAN kommune

gnr. 19, bnr. 26, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3208 **Eiendomsverdi ref nr:** EC3411

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med god og normal tilstand ut fra byggeår 2015. Boligen er oppført etter Teknisk forskrift 2010, og har moderne tekniske løsninger med balansert ventilasjon, rør-i-rør-system, vannstoppsystem, komfyrvakt, nyere elektrisk anlegg og våtrom med fremlagte kontrollerklæringer.

Utvendige bygningsdeler som vinduer, skyvebalkongdør, screens, terrasse og garasje-/bodbygg fremstår med normal slitasje og værpåvirkning. Dette vurderes i hovedsak som sameiets/felles bygningsdeler, med mindre annet fremgår av vedtekter eller avtaler.

Innvendig har leiligheten parkett på gulv, malte vegger og malt listefri himling. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er målt ca. 5 mm høydeavvik i stue fra gang, noe som vurderes som lite og normalt.

Våtrommene fremstår som godt utførte og dokumenterte, med flislagte overflater, nedsenkede dusjsoner, slukrenner, tilfredsstillende fallforhold og balansert ventilasjon. Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner, da bad grenser mot bad/våtrom, og kontroll fra tørr side ikke var fysisk mulig.

Tekniske installasjoner fremstår ryddige og normalt vedlikeholdte. Fordelerskap for rør-i-rør mangler kursliste, avløpsrør er av plast, varmtvannsberedning er integrert i teknisk installasjon, og sikringsskap har automatsikringer, jordfeilbeskyttelse, overspenningsvern og kursfortegnelse.

Garasje og bod fremstår med normal enkel standard for formålet. Kontroll er delvis begrenset av lagrede gjenstander.

Samlet vurderes boligen å ha normal/god tilstand uten registrerte vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er i hovedsak gitt TG1, med TGIU for hulltaking mot tilliggende våtrom der kontroll ikke var mulig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er opplyst å være fra byggeåret 2015 og består av aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass. Det er montert utvendige screens/solavskjerming på alle vinduer. Tilgjengelige vinduer og screens fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert synlige tegn til punkterte glass, vesentlige skader på rammer/karmer eller funksjonssvikt ved de kontrollerte delene.

Leiligheten har skyvebalkongdør i aluminium mot overbygget terrasse/balkongareal. Entrédør er opplyst å være brann- og lydklassifisert dør mot fellesareal. Dørene fremstod med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

Terrasse/balkongarealet har terrassegulv med terrassebord i treverk og ligger delvis skjermet under overliggende balkong -/dekkekonstruksjon. Terrassebord fremstod med normal vær- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig svikt, råteskader eller aktive lekkasjer fra overliggende konstruksjon.

Det følger med garasje/garasjeplass og utvendig bod i frittstående garasje-/bodbygg. Bygget fremstår med utvendig trekledning og støpt/betongbelagt gulv. Tilgjengelige utvendige og innvendige deler fremstod med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader, råteskader eller konstruksjonsmessige avvik ved befaringen.

Vinduer, dører mot fasade/fellesareal, balkong -/terrassekonstruksjoner og garasje-/bodbygg vurderes i hovedsak som sameiets/felles bygningsdeler, med mindre annet fremgår av vedtekter, seksjonering eller vedlikeholdsavtaler. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler fra leiligheten og tilhørende arealer. Full kontroll av fasader, beslag, innfestinger, skjulte konstruksjoner og tekniske fellesinstallasjoner er ikke utført.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malt himling. Himlinger er utført listefritt mot vegg/takoverganger, noe som gir et moderne og rent uttrykk.

Overflatene fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand og bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, fuktskjolder eller avvik på synlige overflater ved befaringen. Mindre merker, riper og normal bruksslitasje må påregnes på gulv og malte flater.

Parkettgulv bør vedlikeholdes i henhold til normal bruk og produsentens anbefalinger. Malte vegger og himlinger må påregnes normalt intervallmessig vedlikehold/oppfriskning over tid. Gulvkonstruksjonen er utført som betongdekke med parkett som overflate. Leiligheten ligger på bakkeplan/gulv mot grunn, og konstruksjonen fremstår som en stabil og normal løsning for bygningens alder og type.

Det er foretatt enkel kontroll av planhet/høydeavvik i stue fra gang. Målt høydeavvik er ca. 5 mm. Avviket vurderes som lite og innenfor normal toleranse for denne typen konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til svikt, vesentlige skjevheter eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessige avvik ved befaringen.

Parkettgulvet fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Leiligheten har elementpipe. Det er ikke montert ovn/ildsted i leiligheten på befaringstidspunktet. Synlig del av pipen fremstår innkledd/malt, og det er registrert feieluke/sotluke på tilgjengelig del av pipeløpet.

Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller misfarging som indikerer varmepåvirkning eller funksjonssvikt på tilgjengelige synlige deler. Pipe er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder Innvendig pipeløp, røykganger og eventuell teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Da det ikke er montert ildsted, er funksjon, trekkforhold, tilkobling, avstand til brennbart materiale og gulvplate ikke vurdert. Ved eventuell fremtidig montering av ovn/ildsted må dette utføres forskriftsmessig, og montering bør meldes/kontrolleres av feier/brannvesen etter gjeldende rutiner.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Det er registrert både tradisjonelle hengslede dører og skyvedørsløsning til enkelte

Beskrivelse av eiendommen

rom.

Dørene fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand og funksjon ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller funksjonssvikt på de kontrollerte dørene. Normal bruksslitasje på dørblad, karmer, terskler og beslag må påregnes.

Dører, karmer og beslag bør vedlikeholdes ved behov, herunder justering av hengsler/skyvedørsbeslag og overflatebehandling ved slitasje.
Leiligheten har teknisk rom med flislagt gulv, sokkelflis langs vegger . Rommet benyttes som teknisk rom og fremstår med plassering av tekniske installasjoner/skap.

VÅTROM

Gå til side

Leiligheten har to våtrom/bad etablert i forbindelse med oppføring av bygget i 2015. Våtrommene vurderes etter Teknisk forskrift 2010 , TEK10 som referansenivå. Det er opplyst/fremlagt kontrollerklæringer for våtrommene, noe som gir bedre dokumentasjonsgrunnlag enn ved udokumenterte våtrom.

Begge våtrommene har flislagte gulv og vegger, malt himling, nedsenket dusjsone med slukrenne ved vegg, servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne, dusjvegger/hjørne og opplegg/plassering for vaskemaskin. Våtrommene fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår.

Overflater på vegger, gulv og himlinger fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser, bomlyd, skader i fuger, fuktskjolder eller synlige tegn til lekkasjer/fuktskader på tilgjengelige overflater.

På bad 1 er det målt ca. 50 mm fall til sluk, terskelhøyde ca. 15 mm og samlet høydeforskjell fra topp terskel til sluk på ca. 65 mm. På bad 2 er det målt ca. 50 mm fall til sluk, terskelhøyde ca. 5 mm og samlet høydeforskjell fra topp terskel til sluk på ca. 55 mm. Fallforholdene vurderes som gode/tilfredsstillende på begge våtrom, og løsningene gir tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Slukrenner er visuelt kontrollert. Det er opplyst/fremlagt dokumentasjon på utførelse med smøremembran. Membran og tettesjikt ligger i hovedsak skjult under fliser og kan ikke kontrolleres fullt ut uten destruktive inngrep. Fremlagte kontrollerklæringer legges derfor til grunn for vurderingen av tettesjiktets utførelse.

Sanitærutstyr og innredninger fremstod med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskader eller svelling på servantinnredninger eller tilstøtende overflater. Veggmonterte toaletter har synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.

Ventilasjon er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er etablert avtrekk fra våtrommene, med tilluft via spalte under dør/skyvedør. Ventilasjonsløsningen fremstår som normal for bolig oppført etter TEK10.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke foretatt. På bad 1 var hulltaking ikke fysisk mulig uten inngrep i fast kjøkkeninnredning, da badet grenser mot kjøkken/fast innredning. På bad 2 var hulltaking ikke fysisk mulig uten destruktive inngrep i tilstøtende våtrom, da badet grenser mot annet bad/våtrom. Det var derfor ikke tilgjengelig egnet tørr side for kontroll mot våtsone. Skjulte konstruksjoner bak fliser, membran og veggoppbygning er ikke kontrollert, og eventuell skjult fukt eller skade kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Samlet vurderes våtrommene å ha normal/god tilstand ut fra alder, utførelse og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Våtrommene vurderes i hovedsak til TG1. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner vurderes som TGIU, da kontroll ikke var mulig.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte/fronter i hvit utførelse, laminat benkeplate og flislagt felt over benk. Gulv er utført med parkett, og vegger/himling har malte overflater.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt, noe som er normal og tilfredsstillende sikkerhetsutrustning for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010.

Ved visuell kontroll fremstod kjøkkeninnredningen med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller svelling på tilgjengelige deler av innredning, benkeplate eller gulv foran kjøkkenbenk. Synlige vann- og avløpstilkoblinger bør likevel kontrolleres jevnlig som del av normalt vedlikehold.

Hvitevarer og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Løsningen fremstår som normal for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010, hvor ventilasjon normalt er tilknyttet felles/balansert anlegg.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige avvik ved avtrekksløsningen. Funksjon og luftmengder er ikke målt, og anlegget er ikke teknisk kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Det anbefales jevnlig rengjøring av ventil/avtrekkspunkt og filterskift/service på ventilasjonsanlegget i henhold til produsentens og sameiets anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vanninstallasjonene i leiligheten er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert tilgjengelig i leiligheten. Fordelerskapet inneholder fordelerrør for varmt- og kaldtvann, avstengningsventiler vannmåler og varerør til de enkelte tappestedene. Det foreligger ikke kursoversikt/kursliste i skapet for varmt- og kaldtvannskurser. Installasjonen fremstår likevel oversiktlig og som en moderne løsning, normalt for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010.

Ved visuell kontroll av fordelerskapet ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige koblinger, rør eller komponenter. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsinstallasjonene består av avløpsrør i plast. Synlige deler er kontrollert under kjøkkenbenk og ved tilgjengelige sanitærinstallasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige avløpsrør, vannlåser eller koblinger. Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjoner og felles føringer, og felles avløpsstammer er ikke kontrollert.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom. Aggregatet fremstår som en kombinert ventilasjonsenhet med varmtvannsbereder/varmtvannsfunksjon. Anlegget betjener leiligheten med tilluft og avtrekk via ventiler i oppholdsrom og våtrom. Funksjon, luftmengder og teknisk ytelse er ikke målt. Det anbefales jevnlig filterskift, rengjøring av ventiler og service på aggregatet i henhold til produsentens og sameiets anbefalinger.

Varmtvannstank/bereder er integrert i teknisk installasjon/ventilasjonsaggregat i teknisk rom. Bereder/aggregat er plassert i rom med flislagt gulv og sluk, noe som gir god sikkerhet ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader ved tilgjengelige deler av bereder, tilkoblinger eller omkringliggende gulvflater. Teknisk funksjon, kapasitet og intern tilstand er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Leiligheten har utvendige screens/solavskjerming på vinduer, med betjening fra veggmontert bryter/panel. Det følger også med elbil-lader montert i tilknytning til garasje/bod. Funksjon på elbil-lader og screens er ikke teknisk kontrollert utover enkel visuell kontroll. For elbil-lader bør det foreligge dokumentasjon/samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør.

Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg fra byggeåret 2015. Sikringsskapet er plassert tilgjengelig i leiligheten og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Skapet er merket med 400V TN-S, og det foreligger kursfortegnelse/fordelingsskjema. Kursene er merket, og det er registrert kurser for blant annet stikkontakter, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, bad, soverom, kjøkken, ventilasjonsanlegg/varmtvannstank og varmekabler. Det er også etablert svakstrøms-/nettverksfelt i tilknytning til skapet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, misfarging, skader, løse komponenter eller andre åpenbare avvik i tilgjengelige deler av sikringsskapet. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert av takstmann, da dette krever autorisert elektroinstallatør. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler og fremlagt/tilgjengelig dokumentasjon.

Samlet vurderes de tekniske installasjonene å ha normal synlig tilstand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Manglende kursoversikt/kursliste i rørskap bør bemerkes, og dokumentasjon/samsvarserklæring for elbil-lader bør fremlegges dersom dette ikke allerede foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på opparbeidet tomt tilknyttet bolig -/sameiebygg. Tomten er opparbeidet med adkomstarealer, parkerings-/garasjeanlegg, gangsoner, grøntarealer og uteoppholdsarealer. Leiligheten ligger på bakkeplan med utgang til overbygget terrasse og felles grøntareal.

Tomten grenser ned mot elv/vassdrag. Beliggenheten gir gode kvaliteter med nærhet til natur og grøntarealer, men medfører også at forhold knyttet til overvann, vannstand, erosjon og eventuell flomfare bør vurderes ved fremtidige tiltak eller terrengarbeider nær elvebredden.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger, terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunn eller opparbeidede utearealer. Synlige utearealer fremstod normalt opparbeidet og tilpasset eiendommens bruk.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Grunnforhold, drenering, fundamentering under terreng, erosjonssikring og flom-/vassdragsforhold er ikke nærmere undersøkt. Slike forhold må eventuelt vurderes særskilt ved behov.

Tomteforhold vurderes å ha normal tilstand ut fra synlige forhold på befaringsdagen.

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

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår 2015 og utførelse etter Teknisk forskrift 2010.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling i boligen. I teknisk rom er det montert brannslange, og denne er plassert lett tilgjengelig. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, noe som bidrar til kontrollert luftutskifting og normalt godt inneklima når anlegget vedlikeholdes med filterskift og service.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot fellesareal. Det er også gode rømningsmuligheter via ordinær adkomst og utgang til terrasse/bakkeplan. Elektrisk anlegg fremstår som nyere, med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern.

Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier vesentlige HMS-avvik ved befaringen. Brannslange, røykvarslere/brannvarsling og øvrig sikkerhetsutstyr bør likevel kontrolleres jevnlig, og funksjonstest bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

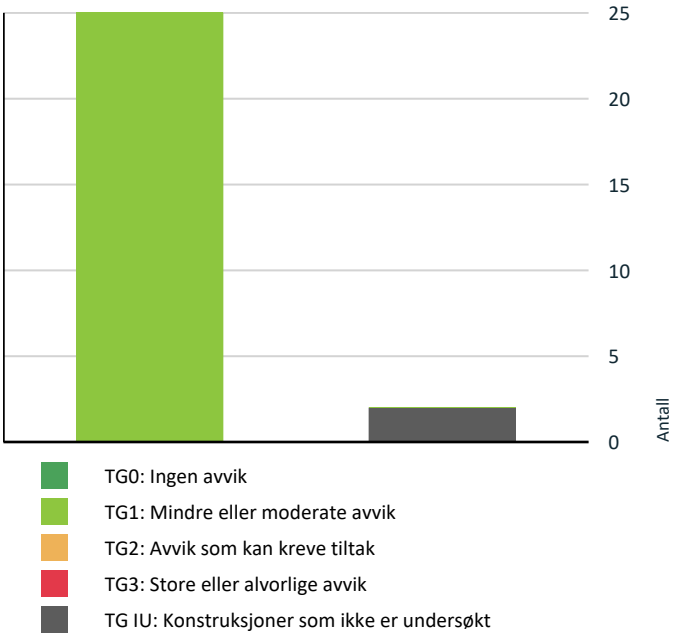
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er opplyst å være fra byggeåret 2015 og består av aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene inngår som en del av byggets utvendige fasade og vurderes som sameiets/felles ansvar, med mindre annet fremgår av vedtekter eller vedlikeholdsavtaler.

Det er montert utvendige screens/solavskjerming på alle vinduer. Screens bidrar til redusert solinnstråling, bedre inneklima og skjerming mot innsyn. Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige vinduer og screens med normal tilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til punkterte glass, vesentlige skader på rammer/karmer eller åpenbar funksjonssvikt ved de kontrollerte delene.

Aluminiumsvinduer med 3-lags glass har normalt god bestandighet og energieffektivitet. Screens, beslag, skinner, duk, motor/manuell betjening og pakninger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre videre normal funksjon.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vinduer og screens fra leiligheten. Full utvendig kontroll av fasade, beslag, innfestinger og screensystem er ikke utført utover det som var tilgjengelig ved befaring.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har skyvebalkongdør i aluminium mot overbygget balkong/terrasse. Døren antas å være fra byggeåret 2015 og har utførelse som harmonerer med øvrige vindus- og fasadeelementer i bygget. Entrédør er opplyst å være brann- og lydklassifisert dør, tilpasset krav til leilighet i felles boligbygg.

Skyvebalkongdøren fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige vesentlige skader, fuktmerker eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler. Dørblad, karm, terskel, beslag, glide-/låsefunksjon og tettelister bør vedlikeholdes jevnlig for å sikre videre normal funksjon og tetthet.

Entrédøren fremstår som en nyere klassifisert dør med normal bruksslitasje. Brann- og lydklassifiserte dører skal ikke endres eller svekkes, og pakninger, terskel, lås/beslag og karm bør holdes i funksjonell stand.

Dører mot fasade/fellesareal vurderes normalt som sameiets ansvar, med mindre annet fremgår av vedtekter eller vedlikeholdsavtale.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har utgang til overbygget terrasse/balkongareal via skyvebalkongdør i aluminium. Terrassegulvet er utført med terrassebord i treverk. Området ligger delvis under overliggende balkong -/dekkekonstruksjon, og fungerer som skjermet uteplass.

Terrassebord fremstod ved visuell kontroll med normal bruksslitasje og værpåvirkning ut fra alder og beliggenhet. Det ble ikke registrert vesentlige råteskader, svikt eller større skader på tilgjengelige deler av terrassegulvet. Overflater i treverk må påregnes jevnlig rengjort, behandlet og vedlikeholdt for å opprettholde bestandighet.

Overliggende balkong-/dekkekonstruksjon og fasadetilknytninger vurderes som sameiets/felles bygningsdeler, med mindre annet fremgår av vedtekter eller vedlikeholdsavtale. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader i himling/overliggende konstruksjon ved befaringen.

Det er ikke registrert lukket rom under balkong/terrasse i tilknytning til leiligheten. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler fra terrassen.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det følger med garasje/garasjeplass og utvendig bod i frittstående garasje-/bodbygg. Bygget fremstår oppført med utvendig trekledning og støpt/betongbelagt gulv. Garasje-/bodbygget ligger som del av sameiets utvendige bygningsmasse og vurderes normalt som felles bygningsdel, med mindre annet fremgår av vedtekter, seksjonering eller vedlikeholdsavtale.

Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige utvendige deler med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige vesentlige skader, råteskader eller konstruksjonsmessige avvik på tilgjengelige overflater ved befaringen. Trekledning har normal værpåvirkning og må vedlikeholdes jevnlig med rengjøring og overflatebehandling etter behov.

Innvendige deler av garasje/bod er kun enkelt visuelt kontrollert. Fundamentering, takkonstruksjon, skjulte konstruksjoner og eventuelle felles tekniske installasjoner er ikke nærmere undersøkt.





Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malt himling. Himlinger er utført listefritt mot vegg/takoverganger, noe som gir et moderne og rent uttrykk.

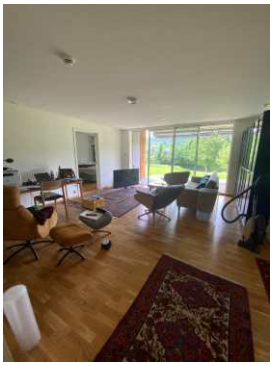
Overflatene fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand og bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, fuktskjolder eller avvik på synlige overflater ved befaringen. Mindre merker, riper og normal bruksslitasje må påregnes på gulv og malte flater.

Parkettgulv bør vedlikeholdes i henhold til normal bruk og produsentens anbefalinger. Malte vegger og himlinger må påregnes normalt intervallmessig vedlikehold/oppfriskning over tid.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjonen er utført som betongdekke med parkett som overflate. Leiligheten ligger på bakkeplan/gulv mot grunn, og konstruksjonen fremstår som en stabil og normal løsning for bygningens alder og type.

Det er foretatt enkel kontroll av planhet/høydeavvik i stue fra gang. Målt høydeavvik er ca. 5 mm. Avviket vurderes som lite og innenfor normal toleranse for denne typen konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til svikt, vesentlige skjevheter eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessige avvik ved befaringen.

Parkettgulvet fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



TG 1 Pipe og ildsted

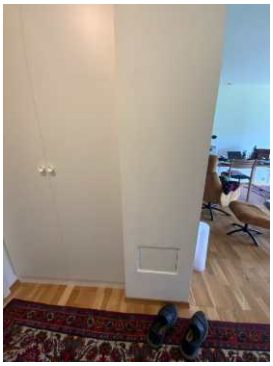
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har elementpipe. Det er ikke montert ovn/ildsted i leiligheten på befaringstidspunktet. Synlig del av pipen fremstår innkledd/malt, og det er registrert feieluke/sotluke på tilgjengelig del av pipeløpet.

Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller misfarging som indikerer varmepåvirkning eller funksjonssvikt på tilgjengelige synlige deler. Pipe er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Innvendig pipeløp, røykganger og eventuell teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Da det ikke er montert ildsted, er funksjon, trekkforhold, tilkobling, avstand til brennbart materiale og gulvplate ikke vurdert. Ved eventuell fremtidig montering av ovn/ildsted må dette utføres forskriftsmessig, og montering bør meldes/kontrolleres av feier/brannvesen etter gjeldende rutiner.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Det er registrert både tradisjonelle hengslede dører og skyvedørsløsning til enkelte rom.

Dørene fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand og funksjon ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller funksjonssvikt på de kontrollerte dørene. Normal bruksslitasje på dørblad, karmer, terskler og beslag må påregnes.

Dører, karmer og beslag bør vedlikeholdes ved behov, herunder justering av hengsler/skyvedørsbeslag og overflatebehandling ved slitasje.









TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har teknisk rom med flislagt gulv, sokkelflis langs vegger . Rommet benyttes som teknisk rom og fremstår med plassering av tekniske installasjoner/skap.



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i forbindelse med oppføring av bygget i 2015. Våtrommet vurderes etter Teknisk forskrift 2010 / TEK10, som var gjeldende referansenivå for byggeperioden.

Badet har flislagte gulv og vegger, nedsenket dusjsone med glassvegger, servantinnredning, speil, vegghengt toalett og opplegg/plassering for vaskemaskin. Våtrommet fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår.

Det er opplyst/fremlagt kontrollerklæringer for våtrommet. Dette gir bedre dokumentasjon på utførelsen enn der våtrommet er udokumentert. Vurderingen i rapporten er likevel basert på visuell kontroll, enkle målinger og tilgjengelig dokumentasjon, da membran/tettesjikt og konstruksjonsoppbygning i hovedsak ligger skjult.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller vesentlige avvik på tilgjengelige overflater.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på badet er utført med fliser, og himling er malt. Overflatene fremstår med normal utførelse og standard ut fra byggeår og teknisk forskrift 2010.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser, bomlyd, skader i fuger eller tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige veggflater. Malt himling fremstod uten synlige fuktskjolder eller avflassing på befaringsdagen.

Flislagte vegger og fuger må vedlikeholdes jevnlig, og silikonfuger i overganger og våtsoner må kontrolleres og skiftes ved behov.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt. Det er etablert nedsenket dusjnisje med sluk plassert i dusjsonen. Gulvet er kontrollert med enkel nivellering/laser.

Det er målt ca. 50 mm fall til sluk, og terskelhøyde er målt til ca. 15 mm. Samlet høydeforskjell fra topp terskel til sluk er ca. 65 mm. Fallforholdene vurderes som gode, og løsningen gir tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Flislagt gulv fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser eller skader på tilgjengelige gulvflater. Fuger og silikonfuger må kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig som del av normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad: TG1
Gulvoverflater og fallforhold vurderes å ha normal/god tilstand. Målt fall til sluk og terskelløsning fremstår tilfredsstillende.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne plassert ved vegg i dusjsonen. Det er opplyst/fremlagt dokumentasjon på utførelse med smøremembran. Løsningen fremstår som en moderne våtromsløsning, etablert i forbindelse med oppføring av bygget i 2015.

Slukrenne er kontrollert visuelt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller svikt ved tilgjengelige deler av slukløsningen. Overgang mellom gulv, slukrenne og tilhørende tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten destruktive inngrep.

Fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer legges til grunn for vurdering av membran og tettesjikt. Det anbefales jevnlig rengjøring av slukrenne og kontroll av fuger/silikonfuger i dusjsonen for å opprettholde god funksjon og avrenning.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, speil/overskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger/-dør. Det er også plass/opplegg for vaskemaskin på badet.

Vegghengt toalett har synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Dette er en viktig sikkerhetsfunksjon som skal synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternekasse.

Sanitærutstyr og innredning fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskader eller svelling på innredning ved befaringen. Dusjvegger/hjørne fremstod med normal funksjon, og synlige fuger/overganger hadde normal tilstand.

Det anbefales jevnlig kontroll av vannlåser, koblinger, silikonfuger, dusjvegger og lekkasjedren fra sisterne som del av normalt vedlikehold.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er etablert avtrekk fra våtrommet, og tilluft tilføres via tilluftsspalte under dør.

Ventilasjonsløsningen fremstår som normal for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige avvik ved ventil/avtrekk eller tilluftsløsning. Tilluftsspalte under dør er viktig for å sikre luftgjennomstrømning og tilfredsstillende funksjon på avtrekket.

Det anbefales jevnlig rengjøring av ventiler og filterskift/service på ventilasjonsanlegget i henhold til produsentens anbefalinger.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig uten inngrep i fast innredning/kjøkkeninnredning. Badet grenser mot kjøkken/fast kjøkkeninnredning, og det var derfor ikke tilgjengelig egnet sted for hulltaking mot våtsone på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller skader på tilgjengelige overflater i tilstøtende områder. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige flater og fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Det presiseres at skjulte konstruksjoner bak fliser, membran og veggoppbygning ikke er kontrollert, og eventuell skjult fukt/skade kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet/våtrommet er etablert i forbindelse med oppføring av bygget i 2015 og vurderes etter Teknisk forskrift 2010 / TEK10 som referansenivå. Det er opplyst/fremlagt kontrollerklæringer for våtrommet.

Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling, dusjsone med glassvegger, servantinnredning, veggmontert toalett og opplegg/plassering for vaskemaskin. Våtrommet fremstår som et romslig og moderne våtrom med normal standard ut fra byggeår.

Ved befaring ble våtrommet kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller vesentlige avvik på tilgjengelige overflater. Sluk, fallforhold, membran/tettesjikt, ventilasjon, sanitærutstyr og tilliggende konstruksjoner vurderes nærmere under egne punkter i rapporten.

Fremlagte kontrollerklæringer gir bedre dokumentasjon på utførelsen enn ved udokumenterte våtrom. Det presiseres likevel at membran/tettesjikt og konstruksjonsoppbygning i hovedsak ligger skjult og ikke kan kontrolleres fullt ut ved visuell befaring.





ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger er utført med fliser, og himling er malt. Overflatene fremstår med normal utførelse og standard ut fra byggeår og teknisk forskrift 2010.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser, bomlyd, skader i fuger eller synlige tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige veggflater. Malt himling fremstod uten synlige fuktskjolder, avflassing eller andre vesentlige avvik på befaringsdagen.

Flislagte vegger, fuger og silikonfuger i våtsoner og overganger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig som del av normalt vedlikehold.





ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har nedsenket dusjnisje med sluk plassert i dusjsonen. Gulvet er kontrollert med enkel nivellering/laser.

Det er målt ca. 50 mm fall til sluk fra gulvareal, og terskelhøyde er målt til ca. 5 mm. Total høydeforskjell fra topp terskel til sluk er ca. 55 mm. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende, og løsningen gir god avrenning mot sluk.

Flislagt gulv fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser eller skader på tilgjengelige gulvflater ved befaringen. Fuger og silikonfuger i dusjsone og overganger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet/våtrommet har slukrenne plassert ved vegg i dusjsonen. Det er opplyst/fremlagt dokumentasjon på utførelse med smøremembran, og våtrommet er etablert i forbindelse med oppføring av bygget i 2015.

Slukrenne er visuelt kontrollert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller svikt ved tilgjengelige deler av slukløsningen. Slukrenne og overgang mot gulvflis fremstod med normal tilstand ut fra alder og bruk.

Membran/tettesjikt ligger i hovedsak skjult under fliser og kan ikke kontrolleres fullt ut uten destruktive inngrep. Fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer legges derfor til grunn for vurderingen av tettesjiktets utførelse.

Det anbefales jevnlig rengjøring av slukrenne og kontroll av fuger/silikonfuger i dusjsonen for å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktbelastning.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet/våtrommet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne til veggmontert toalett.

Sanitærutstyr og innredning fremstod ved visuell kontroll med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskader eller svelling på servantinnredning eller tilstøtende overflater ved befaringen. Dusjvegger/hjørne fremstod med normal funksjon og uten vesentlige synlige skader.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll av vann- og avløpstilkoblinger, vannlåser, lekkasjedren fra sisterne, silikonfuger og dusjvegger som del av normalt vedlikehold.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet/våtrommet har ventilasjon tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er etablert avtrekk fra våtrommet, og tilluft tilføres via tilluftsspalte under skyvedør.

Ventilasjonsløsningen fremstår som normal for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige avvik ved avtrekksventil eller tilluftsløsning. Tilluftsspalte under skyvedør er viktig for å sikre luftgjennomstrømning og tilfredsstillende funksjon på avtrekket.

Det anbefales jevnlig rengjøring av ventiler og filterskift/service på ventilasjonsanlegget i henhold til produsentens anbefalinger.



ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig uten destruktive inngrep i tilstøtende våtrom. Badet/våtrommet grenser mot annet bad/våtrom, og det var derfor ikke tilgjengelig egnet tørr side for hulltaking mot våtsone.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller skader på tilgjengelige overflater i tilstøtende områder ved befaringen. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige flater, kontroll av sluk/fallforhold og fremlagte kontrollerklæringer/dokumentasjon for våtrommet.

Skjulte konstruksjoner bak fliser, membran og veggoppbygning er ikke kontrollert, og eventuell skjult fukt eller skade kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

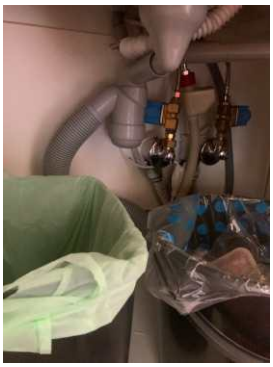
Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte/fronter i hvit utførelse, laminat benkeplate og flislagt felt over benk. Gulv er utført med parkett, og vegger/himling har malte overflater.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt, noe som er normal og tilfredsstillende sikkerhetsutrustning for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010.

Ved visuell kontroll fremstod kjøkkeninnredningen med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller svelling på tilgjengelige deler av innredning, benkeplate eller gulv foran kjøkkenbenk. Synlige vann- og avløpstilkoblinger bør likevel kontrolleres jevnlig som del av normalt vedlikehold.

Hvitevarer og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Løsningen fremstår som normal for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010, hvor ventilasjon normalt er tilknyttet felles/balansert anlegg.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige avvik ved avtrekksløsningen. Funksjon og luftmengder er ikke målt, og anlegget er ikke teknisk kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Det anbefales jevnlig rengjøring av ventil/avtrekkspunkt og filterskift/service på ventilasjonsanlegget i henhold til produsentens og sameiets anbefalinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene i leiligheten er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Fordelerskapet er plassert tilgjengelig i leiligheten og inneholder fordelerrør for varmt- og kaldtvann, avstengningsventiler, vannmåler og varerør til de enkelte tappestedene.

Det foreligger ikke kursoversikt/kursliste i skapet for varmt- og kaldtvannskurser. Men Installasjonen fremstår oversiktlig og utført som en moderne løsning, normalt for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010.

Ved visuell kontroll av fordelerskapet ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige koblinger, rør eller komponenter. Synlige deler av vannledningsanlegget fremstod med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

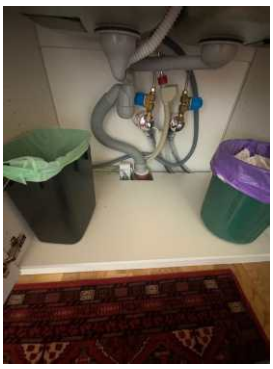
Tilstandsrapport

Avløpsinstallasjonene i leiligheten består av avløpsrør i plast. Synlige deler er kontrollert under kjøkkenbenk og ved tilgjengelige sanitærinstallasjoner.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige avløpsrør, vannlåser eller koblinger. Avløpsrørene fremstod med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjoner og felles føringer, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler i leiligheten. Felles avløpsstammer og skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Det anbefales normalt vedlikehold med jevnlig kontroll og rengjøring av vannlåser/sluk for å redusere risiko for lukt, tilstopping og lekkasjer.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom. Aggregatet fremstår som kombinert ventilasjonsenhet med varmtvannsbereder/varmtvannsfunksjon.

Anlegget betjener leiligheten med tilluft og avtrekk via ventiler i oppholdsrom og våtrom. Løsningen er normal for bolig oppført etter Teknisk forskrift 2010 og bidrar til kontrollert luftutskifting i boligen.

Ved visuell kontroll fremstod aggregatet og synlige deler av anlegget med normal tilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller unormale forhold ved tilgjengelige deler på befaringsdagen. Funksjon, luftmengder og teknisk ytelse er ikke målt.

Det anbefales jevnlig filterskift, rengjøring av ventiler og service på aggregatet i henhold til produsentens og sameiets anbefalinger.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank/bereder er integrert i teknisk installasjon/ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Anlegget fremstår som en kombinert løsning med balansert ventilasjon og varmtvannsberedning, normalt for nyere leilighet oppført etter Teknisk forskrift 2010.

Bereder/aggregat er plassert i rom med flislagt gulv og sluk, noe som gir god sikkerhet ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader ved tilgjengelige deler av bereder, tilkoblinger eller omkringliggende gulvflater.

Teknisk funksjon, kapasitet og intern tilstand er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering. Det anbefales jevnlig service og vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger, herunder kontroll av sikkerhetsventil, tilkoblinger og eventuelt filterskift/service på aggregatet.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har utvendige screens/solavskjerming på vinduer, med betjening fra veggmontert bryter/panel. Screens er tidligere omtalt under vinduer, men registreres også som del av øvrige installasjoner i boligen.

Det følger også med elbil-lader, montert i tilknytning til garasje/bod. Laderen fremstår som nyere type, og det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringen.

Funksjon på elbil-lader og screens er ikke teknisk kontrollert utover enkel visuell kontroll. For elbil-lader bør det foreligge dokumentasjon/samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør. Service, kontroll og eventuell feilsøking på elbil-lader og styring av screens må utføres av kvalifisert fagperson.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg fra byggeåret 2015. Sikringsskapet er plassert tilgjengelig i leiligheten og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Skapet er merket med 400V TN-S, og det foreligger kursfortegnelse/fordelingsskjema i skapet.

Sikringsskapet fremstod ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Kursene er merket, og det er registrert kurser for blant annet stikkontakter, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, bad, soverom, kjøkken, ventilasjonsanlegg/varmtvannstank og varmekabler. Det er også etablert svakstrøms-/nettverksfelt i tilknytning til skapet.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, misfarging, skader, løse komponenter eller andre åpenbare avvik i tilgjengelige deler av sikringsskapet. Varmekabler er oppført i kursfortegnelsen med tekniske data for bad/WC.

Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert av takstmann, da dette krever autorisert elektroinstallatør. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler og fremlagt/tilgjengelig dokumentasjon. Eventuelle samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider bør fremlegges og oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.

Det anbefales normalt vedlikehold og bruk av autorisert elektroinstallatør ved endringer, utvidelser eller mistanke om feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.





HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

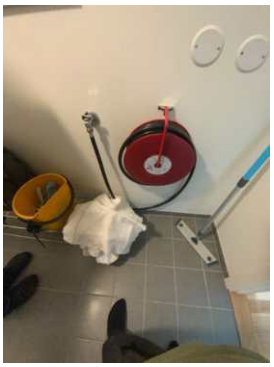
Beskrivelse

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår 2015 og utførelse etter Teknisk forskrift 2010.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling i boligen. I teknisk rom er det montert brannslange, og denne er plassert lett tilgjengelig. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, noe som bidrar til kontrollert luftutskifting og normalt godt inneklima når anlegget vedlikeholdes med filterskift og service.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot fellesareal. Det er også gode rømningsmuligheter via ordinær adkomst og utgang til terrasse/bakkeplan. Elektrisk anlegg fremstår som nyere, med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern.

Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier vesentlige HMS-avvik ved befaringen. Brannslange, røykvarslere/brannvarsling og øvrig sikkerhetsutstyr bør likevel kontrolleres jevnlig, og funksjonstest bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det følger med garasje/garasjeplass og bod i frittstående garasje-/bodbygg. Bygget fremstår oppført med trekonstruksjon, utvendig stående trekledning og takrenne/nedløp langs fasade. Utvendige overflater har normal værpåvirkning ut fra alder og eksponering. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller råteskader på tilgjengelige utvendige deler ved befaringen.

Garasjedel har støpt/betongbelagt gulv, leddport/garasjeport og enkel innvendig overflateutførelse. Det er etablert belysning/elektrisk installasjon i garasjen. Garasjen ble benyttet til lagring på befaringstidspunktet, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Bod er adskilt fra garasjedel og har enkel innvendig utførelse med plate-/treoverflater, betonggulv og hyller/lagringsløsninger. Boden fremstår egnet til lagring. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige innvendige flater ved befaringen.

Garasje-/bodbygget vurderes normalt som del av sameiets/felles bygningsmasse, med mindre annet fremgår av vedtekter, seksjonering eller vedlikeholdsavtale. Innvendig bruk og løpende renhold/vedlikehold av disponert bod/garasjeareal må avklares etter sameiets bestemmelser.

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

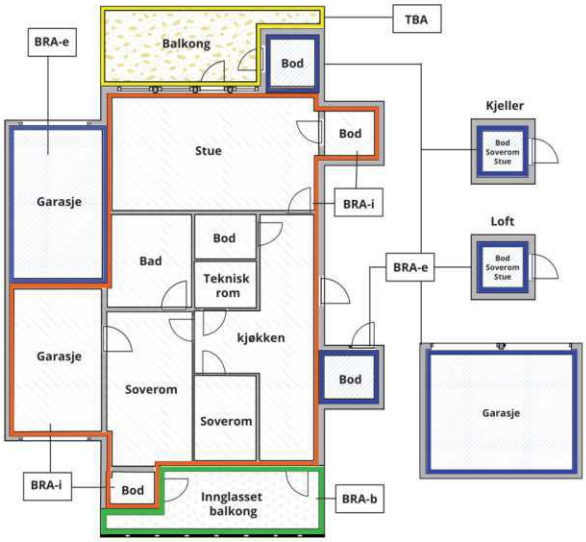
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	22
SUM	**76**				**22**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bad 2, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	19	26		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sentrumsveien 57

Hjemmelshaver
Helle Johan Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sentrumsveien 57 leilighet nr 9 , 1 etg i Siljan kommune. Boligen har en sentral beliggenhet i Siljan, med kort avstand til lokale servicetilbud, dagligvare, skole/barnehage, idretts- og turområder samt offentlig kommunikasjon.

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, grøntarealer og nærliggende sentrumsfunksjoner. Eiendommen ligger i et etablert og rolig bomiljø med gode uteområder og utsikt mot omkringliggende kulturlandskap/natur.

Leiligheten ligger på bakkeplan med utgang til overbygget terrasse og felles grøntareal. Det medfølger garasje/garasjeplass og bod i frittstående garasje-/bodbygg. Beliggenheten vurderes som attraktiv for de som ønsker lettstelt bolig med sentral plassering i Siljan og nærhet til natur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via felles opparbeidet adkomstareal. Adkomst fremstår som asfaltert/kjørbar frem til bolig- og garasjeanlegg.

Det er etablert parkerings- og manøvreringsarealer i tilknytning til eiendommen, samt gangadkomst frem til leilighet og fellesarealer. Adkomstforholdene fremstår som normale og funksjonelle for eiendommens bruk.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige forhold som tilsier begrenset adkomst til boligen. Snørydding, strøing og vedlikehold av felles adkomstarealer antas å være sameiets/felles ansvar, med mindre annet fremgår av vedtekter eller avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommunale areal- og reguleringsplaner. Siljan kommune viser til Grenlandskart/arealplaner for gjeldende reguleringsplaner og plandata. Reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der forhold ikke er særskilt behandlet i reguleringsplanen.

For området Siljan sentrum fremkommer det i planregisteret blant annet detaljregulering for del av gbnr. 17/9 Siljan sentrum, vedtatt 15.12.2015. Endelig reguleringsstatus, formål, hensynssoner, byggegrenser og eventuelle bestemmelser må kontrolleres mot gjeldende plankart og planbestemmelser hos Siljan kommune/Grenlandskart.

Det er ikke opplyst om pågående reguleringsendringer eller forhold ved reguleringsstatus som har direkte betydning for dagens bruk som bolig. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan, kommuneplan og sameiets vedtekter før kjøp.

Om tomten

Eiendommen har opparbeidet felles tomteareal tilknyttet boligbygget, med adkomst, parkeringsarealer, garasje-/bodbygg, gangsoner og grøntarealer. Tomten fremstår som normalt opparbeidet for boligformålet og inngår som del av sameiets felles utearealer, med mindre annet fremgår av seksjonering, vedtekter eller avtaler.

Tomten grenser ned mot elv/vassdrag. Beliggenheten gir gode kvaliteter med nærhet til natur og grøntarealer, men innebærer også at forhold som vannstand, overvann, erosjon og flomfare bør vurderes særskilt ved fremtidig bruk, vedlikehold eller eventuelle tiltak på tomten.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold ved tilgjengelige utearealer som tilsier akutte skader eller vesentlige terrengbevegelser. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Grunnforhold, erosjonssikring, flomsoner og forhold langs elvebredden er ikke nærmere geoteknisk eller hydrologisk undersøkt.

Ved fremtidige terrengarbeider eller tiltak nær elv må gjeldende regulering, byggegrenser, eventuelle hensynssoner og krav fra kommune/NVE avklares.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	23.06.2026	
3	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EC3411

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260119
Addresse	Sentrumsveien 57		
Postnr.	3748	Sted	SILJAN
Selgers navn	Johan Robert Helle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

80417144

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

dato er ca. dato. Firma ELEKTRO 4 Skien

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik påvist.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventil til klima anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bjørnereim Ventilasjon - faktura med følgebrev

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bjørnereim Ventilasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Johan Robert Helle*

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Sentrumsveien 57, 3748 SILJAN	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351524**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300439620**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
111,40

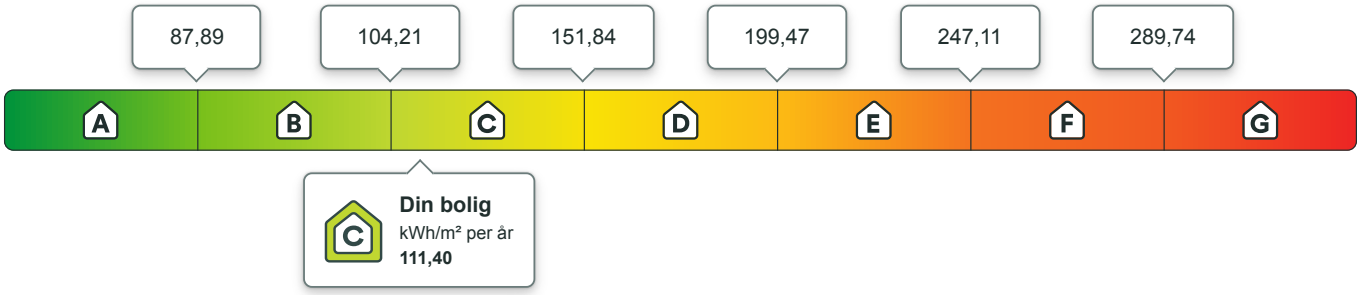
Sentrumsveien 57, 3748 SILJAN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 892,09	**117,00**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sentrumsveien 57, 3748 SILJAN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sentrumsveien 57, 3748 SILJAN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Siljan kommune
Avdeling for samfunn

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS
Postboks 1050
3905 PORSGRUNN

porsgrunn@ark-bb.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/00207-12	20.11.2015

Ferdigattest Fossheim Terrasse

Gjelder:
14 boenheter med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer iht. landskapsplan.

Byggested:
Gurholtveien 1, 3748 Siljan.

Gnr/bnr: 19/26

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i, eller i medhold av Plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen
SILJAN KOMMUNE

Morten Thorvaldsen
Bygg- og eiendomsleder
+47 35 94 25 82

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi: Bernt Johannessen

Fossheim terrasse boligsameie

Husordensregler

Med endringer av pkt. 3 og pkt. 6 vedtatt på årsmøtet den 27.04.2023.

1. Hjemmel og virkeområde

1.1 Lov om eierseksjoner LOV -2017-06-16-65 og boligsameiets vedtekter er hjemmel for husordensreglene, og gjelder for alle forhold og virksomhet i boligsameiet.

1.2 Formålet er å sikre felles forståelse av opptreden og omgangstone i boligsameiet, og dermed bidra til et godt miljø for beboerne.

1.3 Husordensreglene gjelder for alle bruksenheter med hoveddeler (leiligheter) og tilleggsdeler (garasjer og uteboder), og for fellesarealer på eiendommen gnr. 19 bnr. 26 i Siljan kommune.

1.4 Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere med husstandsmedlemmer i boligsameiet og besøkende på boligsameiets eiendom.

1.5 Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre vedtekter og husordensregler kjent for husstands-medlemmer, besøkende og ev. leietaker.
Seksjonseier skal informere megler om vedtekter og husordensregler ved utleie eller salg.

1.6 Styret skal påse at husordensreglene blir overholdt, og kan gripe inn ved overtredelse. Styret kan vedta økonomiske sanksjoner mot seksjonseier ved mislighold av husordensreglene.

1.7 Dersom en seksjonseier mener at en annen seksjonseier bryter husordensreglene, skal dette tas opp direkte med den andre seksjonseieren, og forsøke å løse dette i minnelighet. Lykkes ikke dette, kan skriftlig underskrevet klage sendes til styret.

2. Fellesareal og installasjoner

2.1 Fellesareal er tomten og de deler av byggene som ikke er deler av de enkelte bruksenheter. Jf. definisjoner i eierseksjonsloven § 4 og i vedtektene punkt 2.3.

2.2 Eiendommen skal holdes velstelt og ryddig. Det skal ikke kastes avfall eller andre gjenstander i fellesarealene.

2.3 Areal i felles ganger og trapper, som er rømningsveier ved brann, skal være fri for løse gjenstander som kan hindre rømningen. Unntak er rullestoler, gåstoler og barnevogner som er i daglig bruk.

2.4 Hoveddører og nødutganger i trapperom skal alltid være låst mot adgang fra utsiden.

2.5 Sykler og små motorsykler skal plasseres i egen garasje eller i avfallsboden.

2.6 Reparasjon av motorkjøretøyer og annen virksomhet som kan føre til oljesøl og tilgrising av fellesareal, er ikke tillatt.

2.7 Fellesarealer i byggene og garasjer og uteboder er røykefrie områder. Røyking er bare tillatt i egen leilighet eller i friluft der det ikke kan sjenere andre beboere.

2.8 Alle postkasseskilt skal følge boligsameiets standard. Reklame og uadressert post kan avbestilles ved merkelapp fra Posten.

2.9 Løfteplattformer må ikke brukes ved brann. Løfteplattformene skal brukes som angitt i bruksanvisning fra TKS Heis AS og brukerveiledning utgitt av styret.

2.10 Boligsameiet har avtaler om årlig kontroll og vedlikehold av løfteplattformer, sprinkleranlegg, brannalarm og nødlys og internkontroll av elektriske fellesanlegg.
Anleggene skal brukes i samsvar med bruksanvisninger fra produsentene og brukerveiledning utgitt av styret.
Beboere skal melde fra til styret dersom de oppdager feil eller avvik.

3. Bruksenhetene

3.1 Drift og vedlikehold av bruksenhetene i boligsameiet er seksjonseiernes ansvar.
Bruksenheten er hoveddel (leilighet) og tilleggsdel (garasje og utebod).
Seksjonseierne skal sørge for at innvendige flater, vinduer, dører, fastmontert utstyr og tekniske installasjoner blir vedlikeholdt i samsvar med brukerveiledninger og byggdetaljblad fra SINTEF-Byggforsk.

3.2 Seksjonseierne skal særlig sørge for at vann i ledninger ikke fryser og vedlikeholde vannmåler, kontakter, rør, kraner, koblinger, stoppekraner og sluk mv. Det skal bare kastes toalettpapir i toalettene. Beboerne skal ikke kaste fett i vasker eller toaletter.
Det skal bare brukes kjemiske midler som Mudin for å åpne avløp.

3.3 Bruksenhetene er koblet til et felles fibernett. Hver seksjonseier gjør egen avtale om telefon og internett med sin leverandør.

3.4 NILAN Compact P NORDIC klimasystem er montert i hver bruksenhet.
Seksjonseieren skal påse at anlegget fungerer i samsvar med Brugervejledning fra NILAN og bruksanvisning utgitt av styret.
Avtale om periodevis ettersyn, utskifting av filtre og annet vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Styret kan være behjelpelig med samordning av servicedato og kjøp av filter.

3.5 Komfyrvakt skal brukes i samsvar med bruksanvisning fra Innohome og informasjon fra styret. Ev. feil og mangler skal meldes til styret.

3.6 Hver seksjonseier har fått utlevert 3 nøkler og 2 portåpnere ved innflytting.
Seksjonseierne kan kjøpe ekstra nøkler fra oppgitt leverandør etter rekvisisjon fra styret.
Ved salg av en eierseksjon skal selger levere alle nøkler og portåpnere til ny seksjonseier.

4. Balkonger og terrasser

4.1 Alle gjenstander på balkonger og terrasser skal være innenfor rekkverket og sikres slik at de ikke kan falle ned eller skade naboene. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket. Vanning skal skje uten sjenanse for naboene.

4.2 Endring av balkonger, terrasser og beplantning krever godkjenning av styret.
Rom mellom søyle og vegg i balkonger og terrasser kan dekkes til. Det skal være glass i øvre del. Kledning skal være av samme type materialer som bygget.
Beplantning kan skje med samme type og karakter for alle terrasser på begge sider og 2 m utenfor i maksimal høyde 1,5 m.

4.3 Risting og banking av tepper på balkonger er forbudt. Tørking av tøy må gjøres på lave stativer.

4.4 Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger og terrasser under forutsetning av at brannforskriftene blir fulgt. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt på balkonger og terrasser.

4.5 Montering av egen paraboltallerken eller antenne er ikke tillatt.

4.6 Markiser over balkonger og terrasser skal ha samme farge og mønster vedtatt av styret.

5. Parkering

5.1 Seksjonseiere og husstandsmedlemmer skal bruke egen bruksenhets tilleggsdel (garasje) som biloppstillingsplass.

5.2 Parkeringsplasser i fellesarealene er for personer med nedsatt funksjonsevne som bevegelseshemmede, synshemmede og miljøhemmede, for av- og pålessing og for parkering for besøkende.

5.3 En seksjonseier kan få anvist fast plass for oppstilling av kjøretøy i fellesarealene etter søknad til styret.

5.4 En bruksenhets tilleggsdel (garasje og utebod) kan bare leies ut til andre seksjonseiere i boligsameiet.

5.5 Varig tilkobling (hele døgnet) av utstyr og anlegg, som bruker strøm, til felles elektrisk anlegg i bruksenhetenes tilleggsdeler (garasjene) skal godkjennes av styret.

6. Diverse

6.1 Avfall kildesorteres som anvist i informasjon fra Rengjøring i Grenland (RIG).
Poser med plastavfall oppbevares i egen eierseksjon/garasje til hentedato eller samles i gjennomsiktige plastsekker i boden. Disse henges opp på kroker, med tilstrekkelig bakkeklaring.
Nye plastsekker skal fylles henger lengst framme.
Glass og metallemballasje skal kastes i beholder merket med dette formål.
Små enheter farlig avfall skal kastes i røde bokser i avfallsrom.
Alt annet avfall skal leveres til gjenvinningsstasjon.

6.2 Lufting av hund og katt er tillatt på boligsameiets eiendom. Alle ekskrementer skal fjernes straks fra fellesområdene i boligsameiet.

6.3 Mating av fugler og dyr på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

6.4 Styret har ansvar for vedlikehold av fellesområder. Alle beboere bes om å holde øye med fasader, byggdeler og installasjoner og melde feil og mangler til styret.

6.5 Innbrudd eller tyveri skal meldes til styret, og eventuelt til politi.

6.6 Fra kl. 23:00 til kl. 06:00 skal det være ro i boligsameiet. Støyende arbeid i egen bruksenhets hoveddel (leilighet) skal helst skje mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 på hverdager.
Dersom støyende arbeid må utføres til andre tider, må det avtales med naboene.
Støy, som sjenerer naboene, er ikke tillatt.

7. Vedtak og ikrafttreden

Årsmøtets vedtak lyder:

"Årsmøtet i Fossheim terrasse boligsameie, avholdt 2019-03-21, vedtar husordensregler datert 2019-03-21. Husordensreglene trer i kraft fra dette årsmøte".

"Årsmøtet i Fossheim terrrasse boligsameie, avholdt 2023-04-27, vedtar endringer i husordensrelgenes pkt. 3 og pkt. 6".

Fossheim terrasse boligsameie

Vedtekter

Årsmøtets vedtak torsdag 23.04.2026

Lovhjemmel og virkeområde

1.1 Lov om eierseksjoner LOV -2017-06-16-65 er hjemmel og ramme for vedtektene.

1.2 Vedtektene gjelder for alle forhold og all virksomhet i og på boligsameiets eiendom gnr. 19 bnr. 26 i Siljan kommune.

2. Formål og målsettinger

2.1 Boligsameiets navn er FOSSHEIM TERRASSE BOLIGSAMEIE.

2.2 Boligsameiet er registrert i enhetsregister og foretaksregister med organisasjons-nummer 916 123 264.

2.3 Eiendommen gnr. 19 bnr. 26 i Siljan kommune er seksjonert i 14 eierseksjoner (eierandeler), tinglyst 2015-07-27. (27. juli 2015).
Eierseksjonene utgjør 14 bruksenheter (avgrensede arealer av eierseksjonene) med hoveddeler (leiligheter) og tilleggsdeler (garasjer og uteboder).
Fellesarealet er tomten og alle deler av byggene som ikke er deler av bruksenhetene.

2.4 Boligsameiets formål er å utføre forvaltning av byggene og uteområdene i samsvar med lover, forskrifter, boligsameiets vedtekter og årsmøtets vedtak.

2.5 Boligsameiet skal, i henhold til lover og forskrifter, ta hensyn til variasjon i menneskenes funksjonsevne inkludert bevegelseshemmede, synshemmede og miljøhemmede.

2.6 Boligsameiet skal bidra til et bærekraftig og miljøvennlig samfunn ved å redusere utslipp og minske ressursbruk. Utendørs bruk av vann som medfører forurensing, f. eks. vask av motoriserte kjøretøy og dens utstyr er ikke tillatt på sameiets eiendom.

3. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

3.1 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhets hoveddel og tilleggsdel.
Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealet til vanlig bruk.
En eier kan bare eie en bruksenhet(leilighet) i dette sameiet,

3.2 Seksjonseieren kan leie ut sin bruksenhet. Seksjonseieren har ansvar for at leietaker retter seg etter vedtekter og husordensregler i boligsameiet.
Det er ikke anledning til videreutleie.

Styret skal godkjenne ny seksjonseier eller ny leietaker av en seksjon.

3.3 Seksjonseieren er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhets hoveddel og tilleggsdel, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre bruksenheter i boligsameiet. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

3.4 Seksjonseierens plikt til vedlikehold omfatter vinduer unntatt utskifting, innvendige dører, innvendige flater, fastmontert utstyr og tekniske installasjoner som NILAN aggregat, elektrisk installasjon fra og med første hovedsikring i sikringsskap, rørledninger fra og med stoppekran, utvendige markiser og persienner og alle andre installasjoner i bruksenheten unntatt brannvarsling og sprinkleranlegg.
Seksjonseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås eller sluk og fram til boligsameiets felles hovedledninger.

3.5 Utleie av en bruksenhets tilleggsdel er bare tillatt til personer som er seksjonseiere i boligsameiet. Styret skal godkjenne ny leietaker av en tilleggsseksjon.

3.6 En seksjonseier kan, med samtykke av styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

3.7 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor boligsameiet og andre seksjonseire for tap som følger av forsømt vedlikehold og utskifting.

3.8 Ved uaktsom utløsning av brannalarm, som medfører utgifter for boligsameiet, kan styret kreve å få dekket utgiftene fra seksjonsseier av den bruksenhet der alarmen ble utløst.

3.9 Beboere i boligsameiet kan holde hund og katt under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere som f. eks. miljøhemmede. Seksjonseieren har ansvaret for dyreholdet. Annet dyrehold skal godkjennes av styret.

3.10 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elektrisk bil eller hybridbil i sin bruksenhets tilleggsdel. Seksjonseieren skal betale installasjon og drift av ladepunktet. Boligsameiet skal betale nødvendig oppgradering av felles elektrisk ledningsnett i bruksenhetenes tilleggsdeler.

4. Boligsameiets plikter

4.1 Boligsameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Boligsameiets plikt til vedlikehold omfatter ytterkledning, vinduer utvendig inkl. utskifting, dører til bruksenhetene, utvendige dører og garasjeporter, taktekking og -konstruksjon, ventilasjonshetter og piper over tak, bærende konstruksjoner og byggdeler, rør, ledninger og

tekniske installasjoner i fellesarealene. Boligsameiet har ansvar for vedlikehold av gulv og rekkverk med glassflater i terrasser og balkonger.

4.2 Seksjonseierne kan kreve erstatning fra boligsameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra boligsameiet.

5. Årsmøtet

5.1 Boligsameiets øverste vedtaksorgan er årsmøtet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes skriftlig til seksjonseierne med minst 8 og maksimum 20 dagers frist.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal inneholde de saker som skal behandles på årsmøtet med fullstendig saksunderlag.

5.2 Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning og styrets regnskap for det foregående kalenderår, valg til styret, innkomne saker og eventuelt andre saker.
Forslag til og valg av revisor skal skje i årsmøtet.
Valgkomitè med tre medlemmer velges blant seksjonseierne unntatt styremedlemmer.
Felleskostnader, som er mer enn vanlig forvaltning, skal tas opp som annen sak på årsmøtet.

5.3 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6. Styret

6.1 Styret skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges for to år. Styremedlemmer velges for to år slik at ett styremedlem er på valg hvert år. Varamedlem velges for ett år. Bare fysiske personer kan velges til styret.

6.2 Styret skal sørge for forvaltning, herunder drift og vedlikehold, av eiendommen i samsvar med lover, forskrifter, boligsameiets vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan gjøre alle vedtak som ikke i eierseksjonsloven eller vedtektene er lagt til andre organer.

6.3 Styret skal sørge for at det føres regnskap, og kan engasjere forretningsfører.
Styret skal sørge for at boligsameiets bygninger og ev. andre aktiva er fullverdiforsikret.

Styret skal gjøre vedtak om budsjett for kommende kalenderår for felleskostnader for forvaltning, herunder drifts- og vedlikeholdskostnader, som ikke angår de enkelte bruksenheter.

6.4 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

6.5 Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter boligsameiet ved sine underskrifter.

7. Forvaltning

7.1 Styrets budsjett for felleskostnader i det kommende kalenderår skal omfatte alle kostnader til forvaltning, herunder drift og vedlikehold, for fellesarealer og byggdeler som ikke angår de enkelte bruksenheter.
Budsjettet skal inneholde en avsetning til framtidig vedlikehold og utskifting I fellesarealer og byggdeler som ikke angår de enkelte bruksenheter.

7.2 Styrets budsjett for felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er beregnet av bruksenhetenes hoveddels bruksareal (BRA).

7.3 Seksjonseierne skal betale et àkontobeløp som forskudd for hvert kvartal på grunnlag av styrets budsjett for felleskostnader og sameiebrøken.
Betaling skal skje til styrets forretningsfører som fører boligsameiets regnskap.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8.1 Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor boligsameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8.2 Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jf. eierseksjonslovens § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8.3 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Husordensregler

9.1 Årsmøtet kan vedta husordensregler. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets husordensregler. Gjentatte og skriftlig påtalte overtredelser av husordensreglene er vesentlig mislighold.

10. Vedtak og ikrafttreden

1. Vedtektene var 2 sider udatert vedlegg til protokoll fra stiftelsesmøte for Fossheim terrasse boligsameie tirsdag 29.09.2015. Vedtektene rådte i kraft fra samme dato.

2. Årsmøtet i Fossheim terrasse boligsameie, avholdt torsdag 21.03.2019, vedtok reviderte vedtekter datert torsdag 21.03.2019. Reviderte vedtekter trådte i kraft fra dette årsmøte.»

3. Årsmøtet i Fossheim terrasse boligsameie, avholdt torsdag 18.06.2020 vedtok tillegg til vedtektenes punkt 2.6 i sak 06-2/2020. Reviderte vedtekter trådte i kraft fra dette årsmøte.

4. Årsmøtet i Fossheim Terrasse Boligsameiet, avholdt torsdag 23.04.2026 vedtok tillegg til vedtektene punkt 3.1 i sak 06/2026. Reviderte vedtekter trådte i kraft fra dette årsmøte.

Protokoll Årsmøte Fossheim terrasse for 2025.

Til seksjonseiere og forretningsfører

Tid og sted: torsdag 23.04.2026 kl.18:00 i gangen til blokk 55.

Det er bare seksjonseiere som har stemmerett, en stemme fra hver seksjon. Alle beboerne i sameiet kan delta i møte med talerett. Om du ikke kan møte bør du sende en stedfortreder med skriftlig fullmakt som fremvises før møtet.

Til stede: Roy Kittilsen, Randi Irene Holtsdalen, Margit Gro Dahler,Torild Håtveit, , Asta Jorund Hammer, Eli Øverbø, Odd Øverbø, Inger Marie Plassen, Kåre Egil Eriksen, Elin Rød, Kjersti Hovden, Turid Lønberg.

Ikke til stede: Regnskapsfører Svend Ole Øverbø, Håvald Dalen, Lise Dalen, Olav Torsholt, Johan Robert Helle, Aslaug Bakke, Grethe Elisabeth Wierød.

Stedfortreder med fullmakt: Eli og Odd Øverbø for Lise og Håvald Dalen. Margit Gro Dahler for Olav Torsholt.

Sak 01/2026 Konstituering.
1. Om møtet er lovlig innkalt, og om sakslista er godkjent:
01.2 Valg av møteleder: Roy Kittilsen
01.3 Valg av sekretær: Kjersti Hovden
01.4 Valg av to personer til å underskrive protokollen: Torild Holtan og Randi Holtsdalen
01.5 Antall møtende og skriftlige fullmakter: 11 stemmeberettiget, 2 fullmakter
01.6 Valg av tellekorps: Inger M Plassen og Elin Rød.

Sak 02/2026 Styrets årsberetning for 2025.

Styremøter 4 til sammen 6 saker.

Årsmøte 29.04.25

Dugnad 07.05.25

Pizza kveld 07.11.25

Vedtak: Årsmøte tok årsberetningen til orientering

Sak 03/2026 Regnskap for 2025.

Styreleder orienterer**.**

Vedtak: Årsmøte godkjenner regnskapet for 2026

Sak 04/2026 Budsjett 2026.
Styreleder orienterer**.**

Vedtak: Årsmøte tar budsjett for 2026 til orientering

Sak 05/2026 Revisjonsberetning.

Revisor Asta Hammer.

Vedtak: Årsmøte godkjente revisjonsberetningen.

Sak 06/2026 Innkomne forslag:
Forslag fra styret:

Tillegg i punkt 3.1 i vedtektene for Fossheim terrasse boligsameie.

En eier kan bare eie en bruksenhet(leilighet) i dette sameiet.
Hver seksjonseier skal sørge for at hens/deres seksjon er bebodd, oppvarmet og vedlikeholdt. Dette skal sikre god varmebalanse og nødvendig vedlikehold i sameiet.

Begrunnelse i saken: en familie kan normalt bare bo og ta seg av en leilighet. Det kan føre til at leilighet nr.2 blir leid ut med større fare til sjenanse og mislighold av vedlikehold i sameiet. Selv om utleier skal søke styret er det vanskelig å sjekke leieboer grundig. Det er vanskelig å finne argumenter for at eier kan eie 2 leiligheter.

Hvis Årsmøtet stemmer for forslaget, gjelder det fra dette Årsmøte 2026

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Roy Kittilsen	Kjersti Hovden	Turid Lønberg

Vedtak: Årsmøtet vedtar tillegg i punkt 3.1 i vedtektene fra å med dette Årsmøte, enstemmig vedtatt.

Sak 07/2026 Informasjon:

Tak sjekk og fjerning av mose.
Fjernet is i drensrenner, og montert midlertidig varmekabler.
Elektro 4 har reparert varmekabler til garasjene til bygg 55.
Byttet lås og hatt service på ytterdører.
Faste servicer og kontroller er gjennomført i 2025 (brannalarm, sprinkelanlegg og løfteplatform).
Nilan service og reparasjon er utført.

Vedtak: Årsmøte tok saken til orientering.

Sak 08/2026 Valg av styret for neste periode.

Styreleder – Roy Kittilsen ikke på valg 2026.
Styremedlem – Kjersti Hovden ikke på valg 2026.
Styremedlem – Turid Lønberg på valgt 2026, tar gjenvalgt for to nye år
Varamedlem – Johan Robert Helle på valg 2026, stilte ikke til gjenvalg. Inger Marie Plassen ble valgt.

Sak 09/2026 Valg av revisor.

Asta Hammer ikke på valg 2026.

Sak 10/2026 Valg av valgkomité.

Inger Marie Plassen på valg 2026. Margit Gro Dahler ble valgt for to år.
Elin Rød ikke på valg 2026.

Underskrifter:

Randi Holtsdalen

…….....…….

Torild Håtveit

……..

FOSSHEIM TERRASSE BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2025

	2024	2025
Inntekter:		
Fellesutgifter	455 136	524 184
Eierskiftegebyr	1 500	2 500
Renteinntekter	16 783	19 292
Sum inntekter	**473 419**	**545 976**
Utgifter:		
Styregodkjørelse		33 280
Strøm	37 288	30 400
Kommunale avgifter	224	176
Renhold	18 493	20 327
Alarmtjenester	35 356	42 836
Regnskapshonorar	29 761	23 941
Forsikringspremier	38 025	39 516
Vedlikehold uteareal	113 066	103 145
Vedlikehold bygninger	97 770	153 099
Annen kostnad	3 494	1 811
Sum utgifter	**373 477**	**448 530**
Overskudd	**99 942**	**97 446**

FOSSHEIM TERRASSE BOLIGSAMEIE

Balanse pr 31.12.25

Eiendeler:	**2024**	**2025**
Bankinnskudd	557 144	637 152
Fordring	5 575	25 055
Forskuddsbet driftskostnader	3 836	4 785
Sum eiendeler	**566 555**	**666 992**
Egenkapital:		
Egenkapital 01.01	446 694	546 636
Årets overskudd	99 942	97 446
Egenkapital 31.12	546 636	644 082
Gjeld:		
Leverandørgjeld	13 155	19 073
Påløpne kostnader	6 764	3 836
Sum gjeld	19 919	22 909
Sum egenkapital/gjeld	**566 555**	**666 992**

Siljan, ... 2026

Roy Kittilsen
Styreleder

Turid Lønberg
Styremedlem

Kjersti Hovden
Styremedlem

Fossheim Terrasse Budsjett 2025

	2025	2024	Budsjett 2026
Inntekter:			
Fellesutgifter	524 184	455 136	536 000
Eierskiftegebyr	2 500	1 500	
Renteinntekter	19 292	16 783	12 000
Sum inntekter	**545 976**	**473 419**	**548 000**
Utgifter:			
Styrehonorar	33 280		51345
Strøm	30 400	37 288	35 000
Kommunale avgifter	176	224	500
Renhold	20 327	18 493	25 000
Alarmtjenester	42 836	35 356	45 000
Regnskapshonorar	23 941	29 761	30 000
Forsikringspremier	39 516	38 025	45 000
Vedlikehold uteareal	103 145	113 066	125 000
Vedlikehold bygninger	153 099	97 770	125 000
Annen kostnad	1 811	3 494	4 500
Sum utgifter	448 530	**373 477**	**486 345**
Overskudd	**97 446**	**99 942**	**61655**

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601876009
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864953042	SILJAN KOMMUNE	3749 SILJAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210759	JOHANNESSEN BERNT JR		GURHOLTVEIEN 81, 3748 SILJAN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0811	19	26

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0811	19	26	0	1	98 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	2	76 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	3	76 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	4	89 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	5	98 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	6	76 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	7	76 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	8	89 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	9	96 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	10	76 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	11	81 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	12	96 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	13	76 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei
0811	19	26	0	14	81 / 1184	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 673098
23 JULI 2015
STATENS KARTVERK
Helle Skaug

SENTRUMSVEIEN 55



BYGG B. PLAN 1.

navn: FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN. dato:

BYGG B.
PLAN 1.

dato: 18.12.13 jnr: 4546 00 61

målt: 1:100 sign: rpa nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

1



BYGG B. PLAN 2.

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG B.
PLAN 2.

dato: 18.12.13 j.nr 4546-00

mål: 1:100 sign: rag nr. 62

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

2

SENTRUMSVEIEN 57



BYGG A. PLAN 1.

rev.		date:
FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.		
BYGG A. PLAN 1.	date: 18.12.13 målt: 1:100	jnr: 4546-00 sign: rag
arkitektkontoret Børve og Borchsenius as		51



BYGG A. PLAN 2.

rev: dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG A.
PLAN 2.

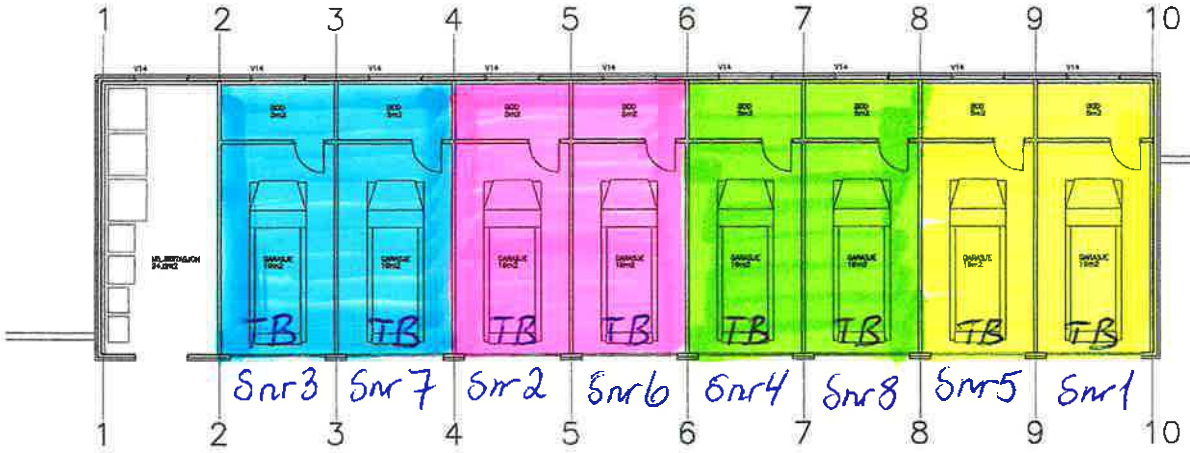
dato: 18.12.13 j.nr: 4548-00 52

mål: 1:100 sign: rgb nr.

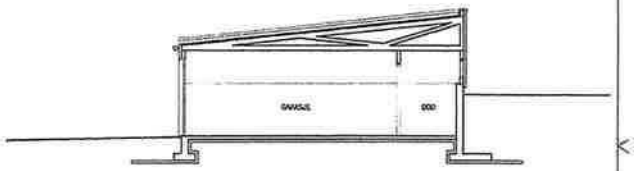
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

FOSSVEIEN 171
POSTBOKS 1052
3609 FOSSHEIM
TLF.: 35 14 97 00
FAX.: 35 14 97 01

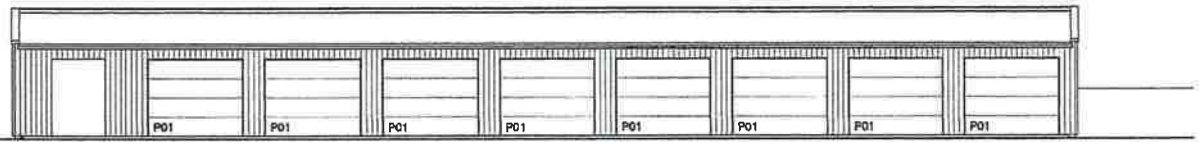
NPAL



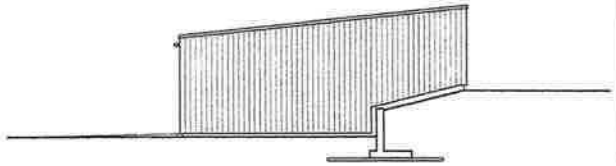
PLAN.



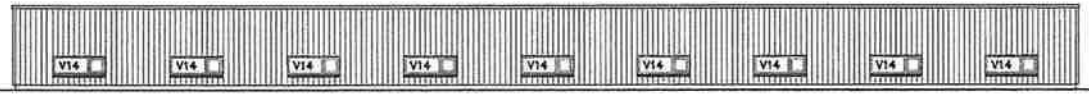
SNITT.



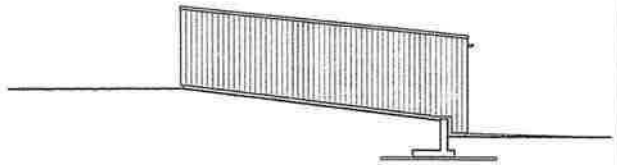
FASADE VEST.



FASADE SYD.



FASADE ØST.



FASADE NORD.

rev: Tilleggsareal dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

10 STK. GARASJER OG BODER FOR BYGG B.
MILJØSTASJON.
PLAN, SNITT, FASADER.

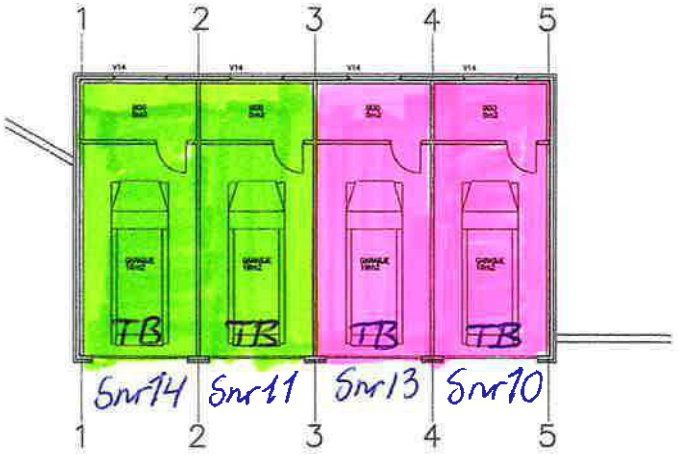
dato: 18.10.13 j.nr. 4546-00

mål: 1:100 sign: rog nr. 51

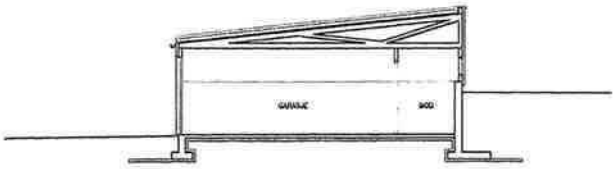
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

POSTBOKS 1080
3605 KONGSBERG
TLF.: 32 86 87 00
FAX.: 32 86 87 01

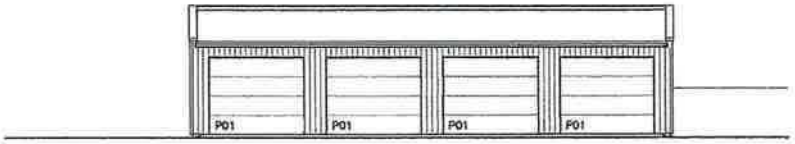
NAL



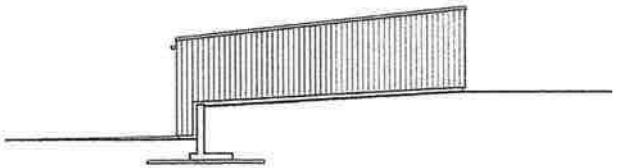
PLAN.



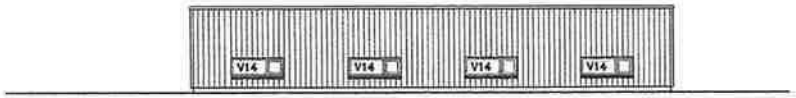
SNITT.



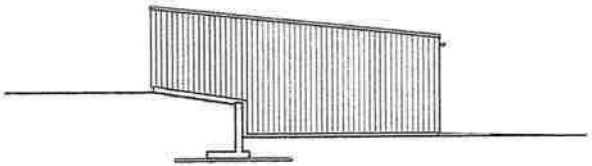
FASADE SYD–VEST.



FASADE SYD–ØST.



FASADE NORD–ØST.



FASADE NORD–VEST.

rev: Tilleggsareal dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

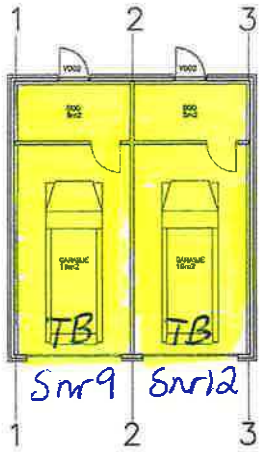
4 STK. GARASJER OG BODER FOR BYGG A.
PLAN, SNITT, FASADER.

dato: 18.10.13 j.nr: 4648–00 51

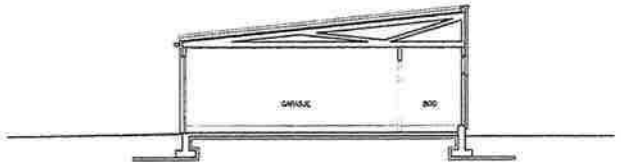
mål: 1:100 sign: rdg nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

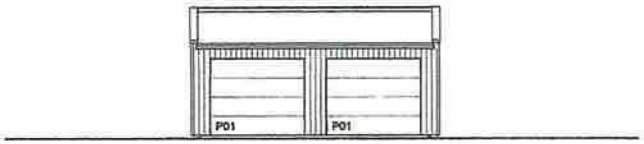
NAL



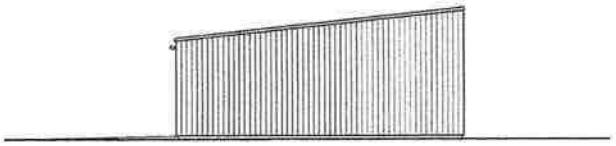
PLAN.



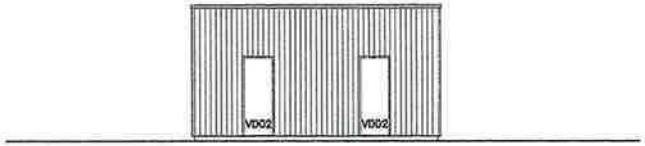
SNITT.



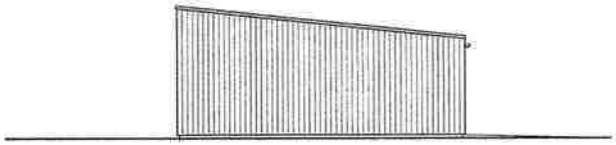
FASADE NORD–ØST.



FASADE NORD–VEST.



FASADE SYD–VEST.



FASADE SYD–ØST.

rev: Tilleggsareal dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

2 STK. GARASJER OG BODER FOR BYGG A.
PLAN, SNITT, FASADER.

dato: 18.10.13 jnr: 4545-00 52

målt: 1:100 sign: rpo nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

Strandgata 171
Postboks 1350
3608 Kongsberg
Tlf.: 33 32 89 10
Faks: 33 36 87 01

NAL

VEDTEKTER FOR SAMEIET FOSSHEIM TERRASSE

1. Formål

Sameiets navn er Fossheim Terrasse og består av 14 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 19 bnr. 26 i Siljan kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Den enkelte seksjonseier står fri til å leie ut sin enhet, men har ansvar for å påse at leietaker retter seg etter vedtekter og husordensregler i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes areal.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis eller månedsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Siljan kommune

Grunnkart

Eiendom: 19/26/0/9
Adresse: Sentrumsveien 57
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

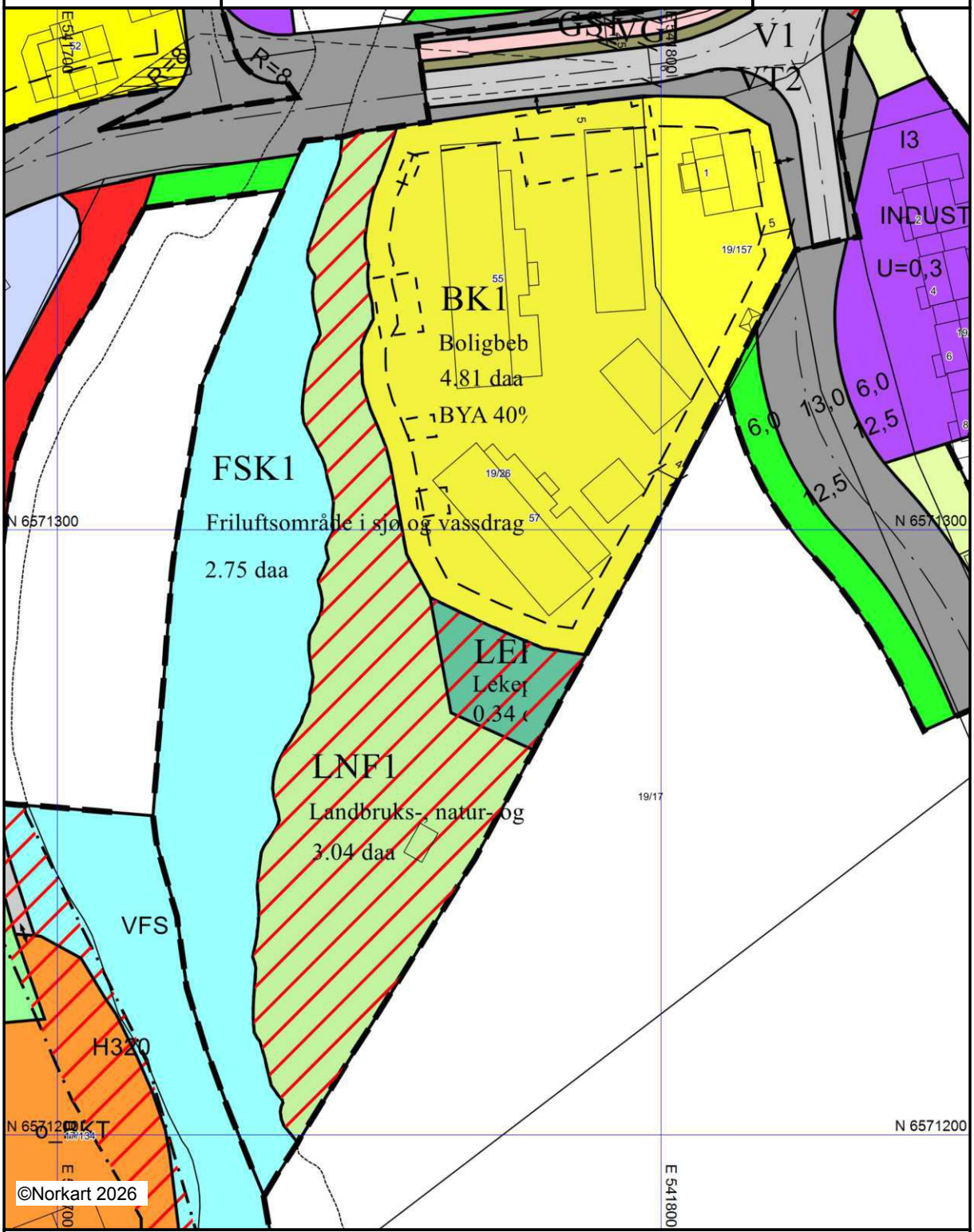
Siljan kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 19/26/0/9
Adresse: Sentrumsveien 57
Utskriftsdato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Offentlig administrasjon
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Barnehage
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Naturområde
- Landbruk
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Siljan kommune
Avdeling for samfunn

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS
Storgata 171 PB 1050
3905 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
HPB	14/00207-2	Dato settes inn ved ekspedering

RAMMETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1 FOR OPPFØRING AV 2 BOLIGBYGNINGER PÅ GBNR 19/26

Administrativt vedtak:	**Dato: 30.4.2014**	**Sak nr.: 14/00207**

Ansvarlig søker	Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS
Tiltakshaver	Bernt Johannessen
Byggested:	Gurholtveien 1, 3748 Siljan
Gnr/bnr:	19/26
Planstatus:	Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan nr.39 for Gurholtveien 1

VEDTAK:

1. I medhold av Plan og bygningslovens § 20-1, jf. Pbl.§ 21-2 femte ledd gis det rammetillatelse, i samsvar med søknad mottatt her den 7.2.2014, for oppføring av to boligbygninger med til sammen 14 boenheter, tilhørende garasjeanlegg og utomhusarbeider.

   Det forutsettes realisering av reguleringsplan nr 39 Gurholtveien 1, med reguleringsbestemmelser for planområdet.

   I medhold av Plan- og bygningsloven § 23-1, jf. Pbl. § 22-3, godkjennes søknad om ansvarsretter for prosjektering i henhold til mottatte gjennomføringsplan.

   Aktører i tiltaket med sentral godkjenning:

Ansvarlig foretak:	Tiltaks-klasse	Fagområde:	Ansvarsområde:
Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS	2	Arkitektur	Arkitekturprosjektering
Sivilingeniør Tore Mathisen	2	Konstruksjonssikkerhet	Prosjektering av fundamenter, betong og stålkonstruksjoner
Sweco Norge AS	3	Brannalarm og nødlys	Brannalarm, nødlys

Sweco Norge AS	2	Sanitær og sprinkleranlegg	Sanitæranlegg Sprinkleranlegg
Sweco Norge AS	2	Ventilasjon og klimainstallasjoner	Luftbehandlingsanlegg

Vedtak etter Siljan kommunes delegasjonsreglement av 19.6.2012.

Dette vedtaket kan påklages.
Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen
SILJAN KOMMUNE

Morten Thorvaldsen
bygge- og eiendomsleder
+47 35 94 25 82

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bernt Johannessen

Det gjøres oppmerksom på:

A. Før tiltaket igangsettes, skal det søkes om igangsettingstillatelse. Nødvendig ansvarsforhold, gjennomføringsplan, gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter mm, skal foreligge før igangsetting. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, jf. Pbl. § 21-4.

B. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.

C. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig, gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.

D. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal kommunen varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.

E. Dersom tiltaket omhandler riving, og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.

F. Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

G. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

H. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

J. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

K. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.

L. Saken er behandlet etter delegert myndighet.

M. Byggegebyr må betales i henhold til Siljan kommunes gjeldende betalingsregulativ.

Morten Thorvaldsen
bygge- og eiendomsleder
+47 35 94 25 82

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Siljan kommune
Avdeling for samfunn

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius as
PB 1050 3905 Porsgrunn

age.bjorntvedt@ark-bb.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/00207-4	23.05.2014

IGANGSETTINGSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-1 FOR OPPFØRING AV TO BOLIGBYGG, 14 BOENHETER GURHOLTVEIEN 1

Administrativt vedtak:	**Dato: 23/5-2014**	**Saks nr.: 14/00207-3**

Ansvarlig søker	Børve og Borchsenius AS
Tiltakshaver	Bernt Johannessen
Byggested	Gurholtveien 1, 3748 Siljan
Gnr/bnr	19/26

VEDTAK:

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 20-1 gis det igangsettingstillatelse for oppføring av to boligbygg med 14 boenheter, garasjeanlegg og utomhusarbeider i samsvar med søknad mottatt 22.5.2014, og rammetillatelse gitt i sak 14/00207 datert 30.4.2014.

2. I medhold av Plan- og bygningslovens § 23-1, jf. Pbl. § 22-3, godkjennes søknad om ansvarsretter (se tabell nedenfor):

3. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser skal være realisert før brukstillatelse/ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
En eventuell klage sendes skriftlig til Siljan kommune innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen
SILJAN KOMMUNE

Morten Thorvaldsen
bygge- og eiendomsleder
+47 35 94 25 82

Viktige punkter:

Tiltaket: Saken gjelder søknad om igangsettingstillatelse mottatt her den 22.5.2014

Planstatus: Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for nr. 39 for Gurholtveien 1.

Vurdering: Ingen merknader.

Konklusjon: Det gis igangsettingstillatelse. Vedtak framgår av sakens første side.

Aktører i tiltaket med sentral godkjenning:

Ansvarlig foretak:	Tiltaks-klasse	Fagområde:	Ansvarsområde
Børve Og Borchsenius as	2	Arkitektur	Arkitekturprosjektering
Siv.ing. Tore Mathisen as	2	Konstruksjonssikkerhet	Prosjektering av fundamenter, betong og stålkonstruksjoner
Sweco Norge as	2	Brannalarm og nødlys	Prosjektering
Sweco Norge as	3	Sanitær og slukkeutstyr	Prosjektering
Sweco Norge as	2	Luftbehandlingsanlegg	Prosjektering
Sweco Norge as	2	Brannsikkerhet	Brannkonsept
John Kleveland as	2	Grunnarbeid og utomhusarbeider	UTF av grunnarbeid , grøfter og utomhusarbeider
Tor Entreprenør as	2	Betong og stålarbeid	UTF av betong og stålarbeider
Ulf Solbakken as	1	Tømrer og snekkerarbeid	UTF av tømrer og snekkerarbeid
GK Norge as	2	Luftbehandling	UTF ventilasjon og klimateknikk
Elektro 4 as	3	Brannalarm og nødlys	UTF brannalarm og nødlys
Telerør as	2	Sanitær og slukkeutstyr	UTF sanitær og sprinkleranlegg
Telemark murmesterforretning as	2	Mur og pussarbeid	UTF mur og pussarbeid
Flislegger og kakkelovnmurer Martin Rumpler	1	Flislegging	UTF flis og membranarbeider våtrom
A.L.Høyer as	2	Bygningsfysikk	KTRL av bygningsfysikk pro og utf
Byggpartner sør as	2	Taktekking	UTF av taktekking

Det gjøres oppmerksom på:

A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.

B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.

C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal Siljan kommune v/avd Samfunn varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.

D. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.

E. Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

G. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

H. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

I. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

J. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

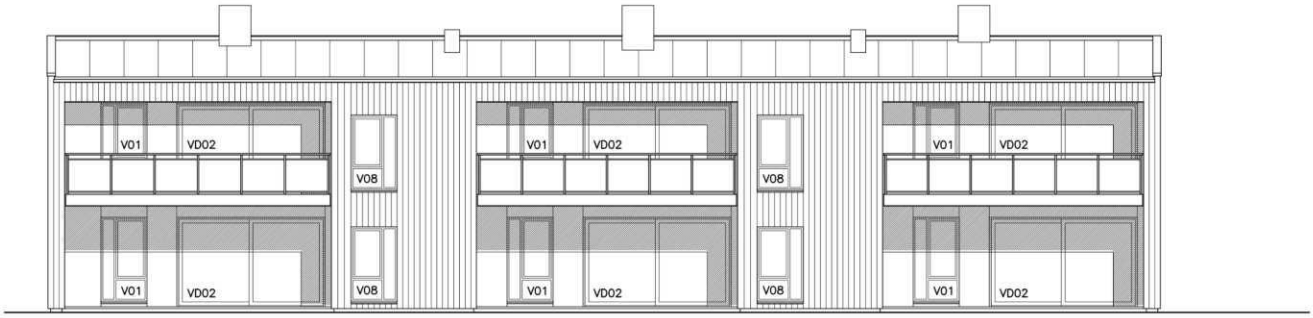
K. Saken er behandlet etter delegert myndighet.

Med hilsen
SILJAN KOMMUNE

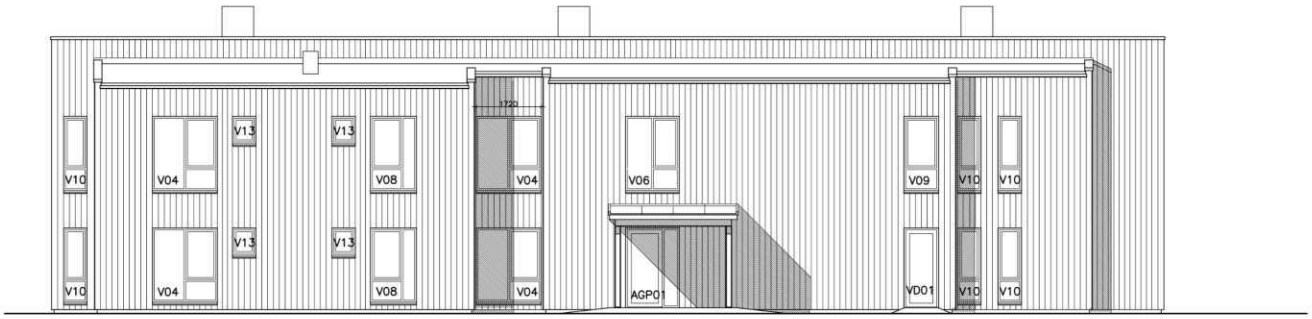
Morten Thorvaldsen
bygge- og eiendomsleder
+47 35 94 25 82

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi: Bernt Johannessen



BYGG A
FASADE SYD–VEST.



BYGG A
FASADE NORD–ØST.

rev: dato:

GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG A.
FASADER.

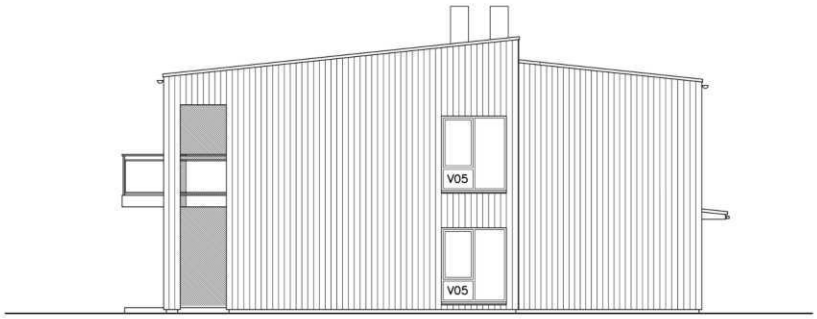
dato: 18.12.13 j.nr: 4546–00

mål: 1:100 sign: rag nr.

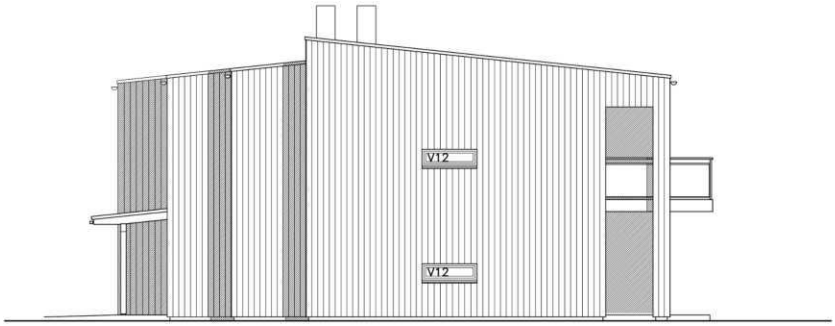
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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

NPA



BYGG A
FASADE SYD–ØST.



BYGG A
FASADE NORD–VEST.

rev: dato:

GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG A.
FASADER.

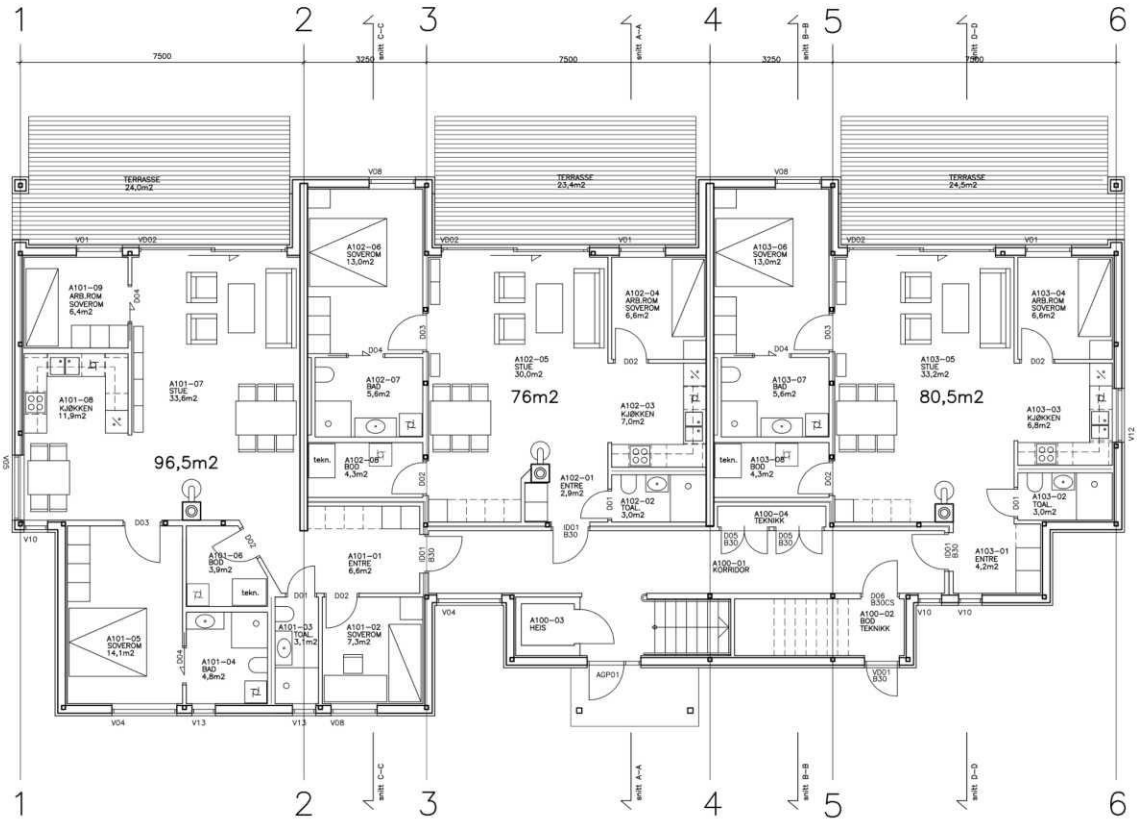
dato: 18.12.13 j.nr: 4546–00 ___

mål: 1:100 sign: rag nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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

NPA



BYGG A. PLAN 1.

rev: dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

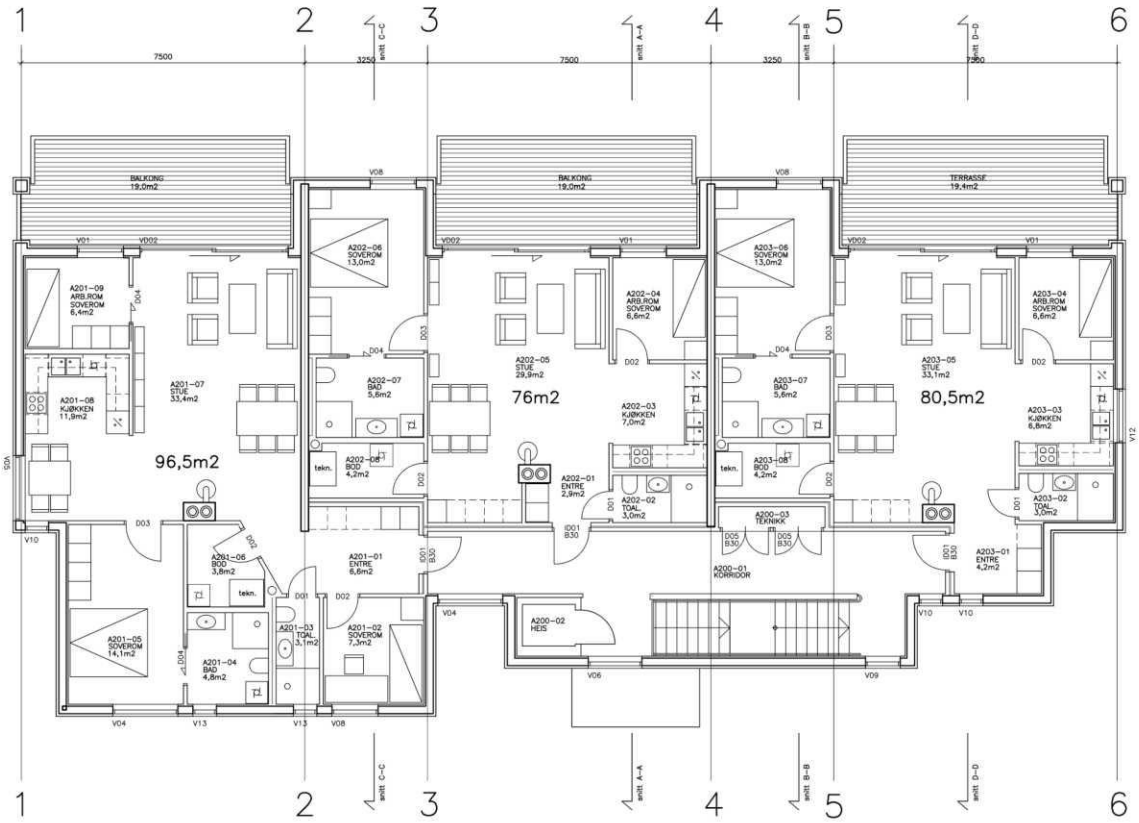
BYGG A.
PLAN 1.

dato: 18.12.13 j.nr: 4546–00

mål: 1:100 sign: raa nr. 51

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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



BYGG A. PLAN 2.

rev: dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

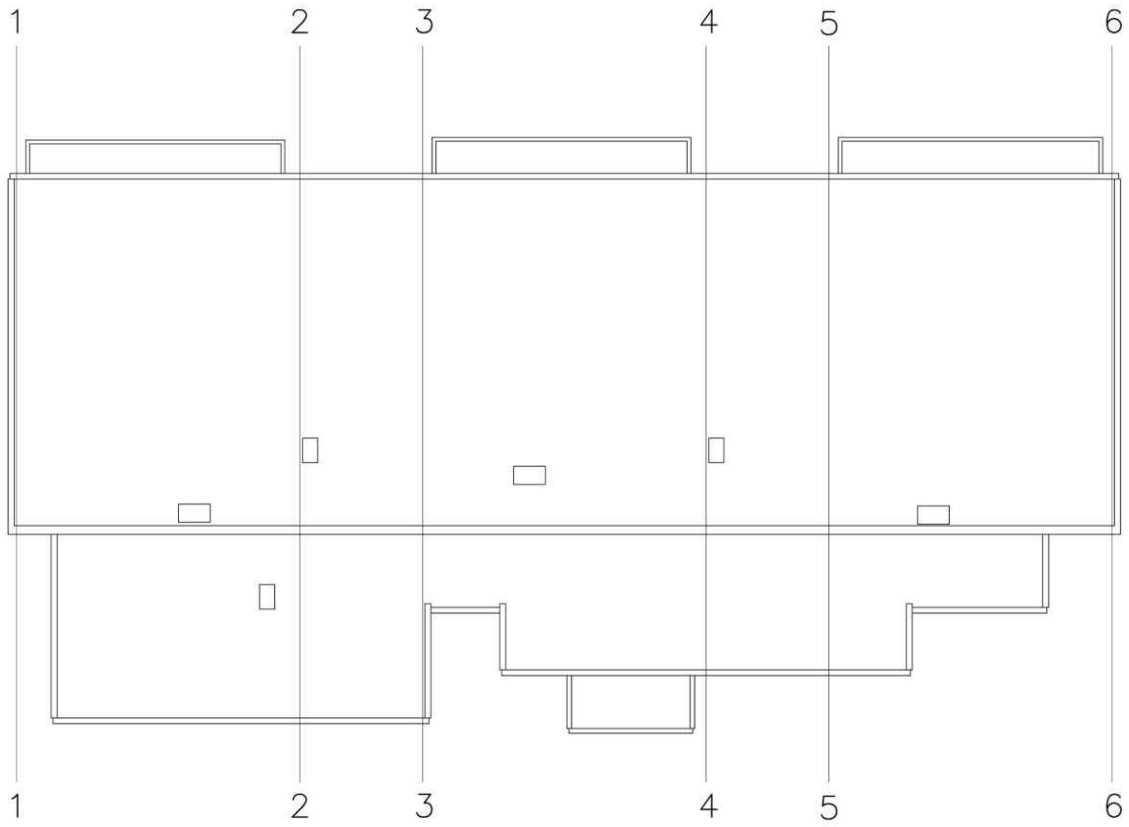
BYGG A.
PLAN 2.

dato: 18.12.13 j.nr: 4546–00

mål: 1:100 sign: rag nr. 52

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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



BYGG A. TAKPLAN.

rev: dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG A.
TAKPLAN.

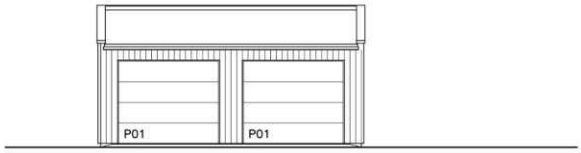
dato: 18.12.13 j.nr: 4546–00

mål: 1:100 sign: rga nr. 53

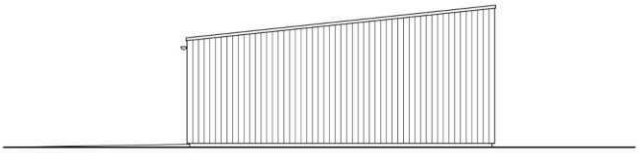
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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

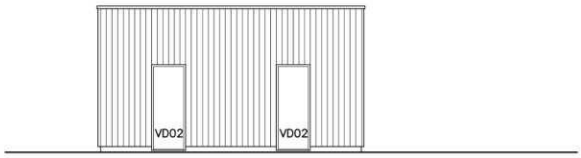
NPA



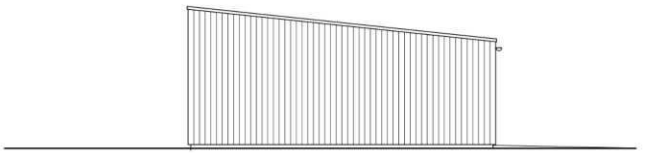
FASADE NORD–ØST.



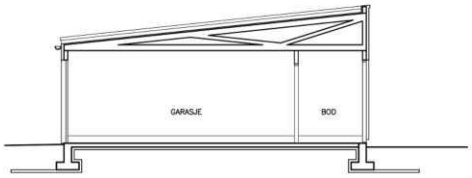
FASADE NORD–VEST.



FASADE SYD–VEST.



FASADE SYD–ØST.



SNITT.

rev: dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG A.
GARASJER OG BODER. 2 STK.
SNITT OG FASADER.

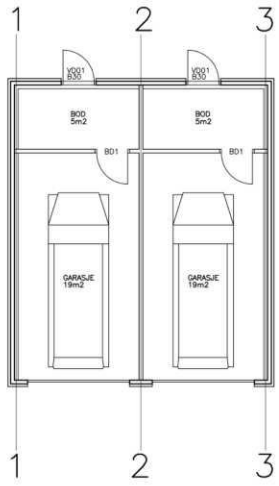
dato: 18.12.13 j.nr: 4546–00

mål: 1:100 sign: raa nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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

NPA



PLAN.

rev: dato:

FOSSHEIM TERRASSE. GURHOLTVN. 1. SILJAN.

BYGG A.
GARASJER OG BODER. 2 STK.
PLAN

dato: 18.12.13 j.nr: 4546-00

mål: 1:100 sign: rag nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

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

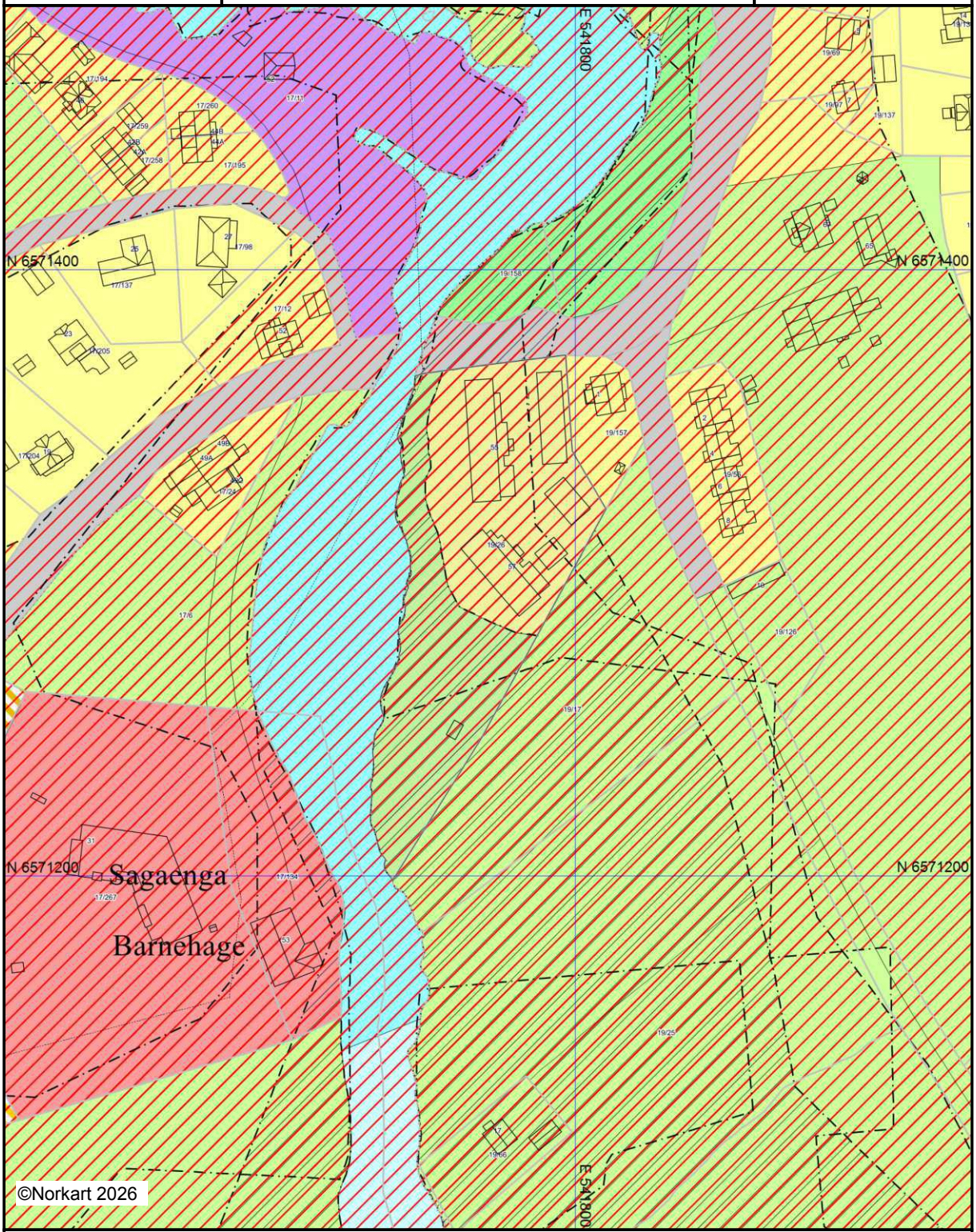
Siljan kommune

Kommuneplan

Eiendom: 19/26/0/9
Adresse: Sentrumsveien 57
Utskriftsdato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende
Adkomstveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - eksisterende
Turveg/turdrag - eksisterende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Sentrumsveien 57

SKOLER

Midtbygda skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	6 min 4.1 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	7 min 0.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	18 min 15.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	22 min 16.6 km

SPORT

Siljan ungdomsskole	6 min
Snurråsen	4 min
Family Sports Club Sprek Fritid	18 min
SKY Fitness Skien	19 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	18 min
Handelstorget	19 min
Vitusapotek Lietorvet	18 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	18 min
Skien Vinmonopol	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gurholtveien Linje P7	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 13.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Sagaenga barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.6 km
Loppedåpan barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Siljan	8 min

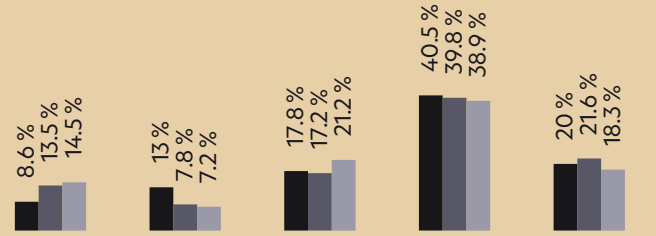
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Siljan 8 min

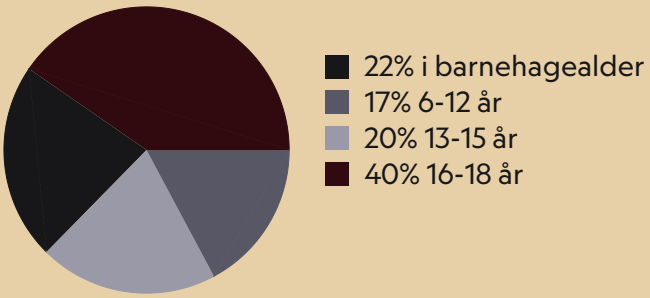
ALDERSFORDELING

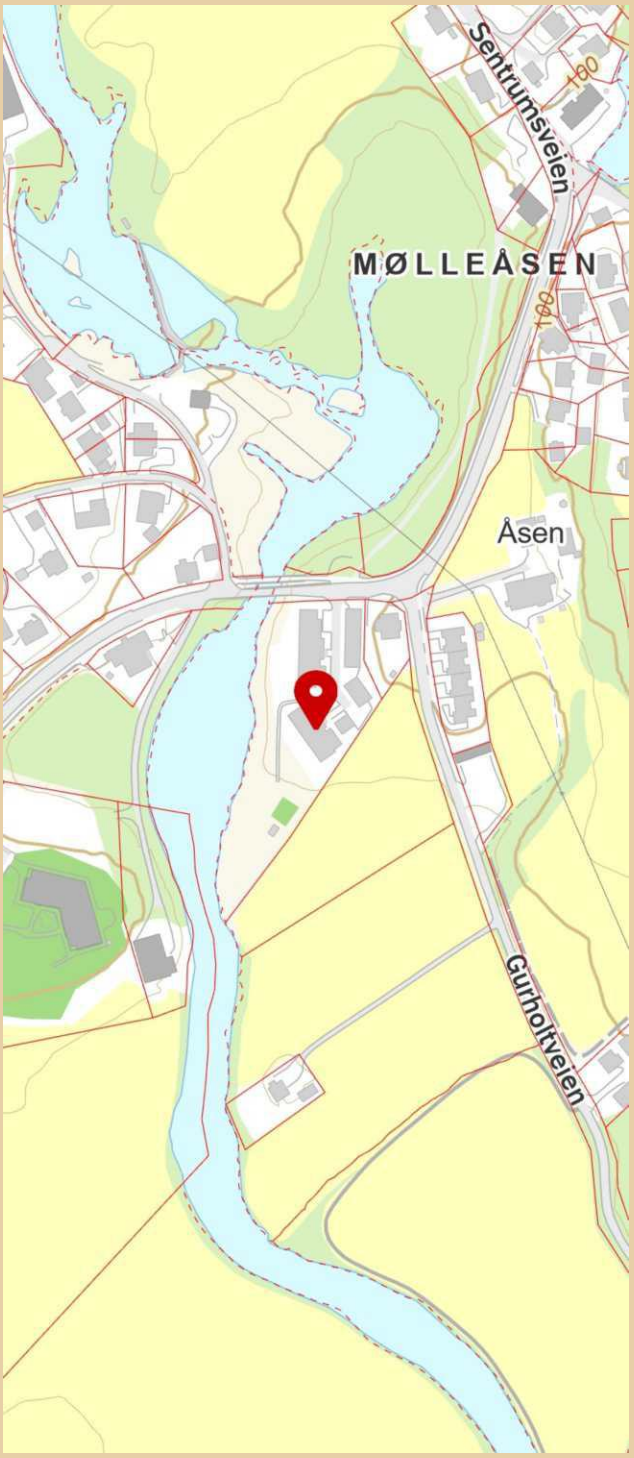


	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

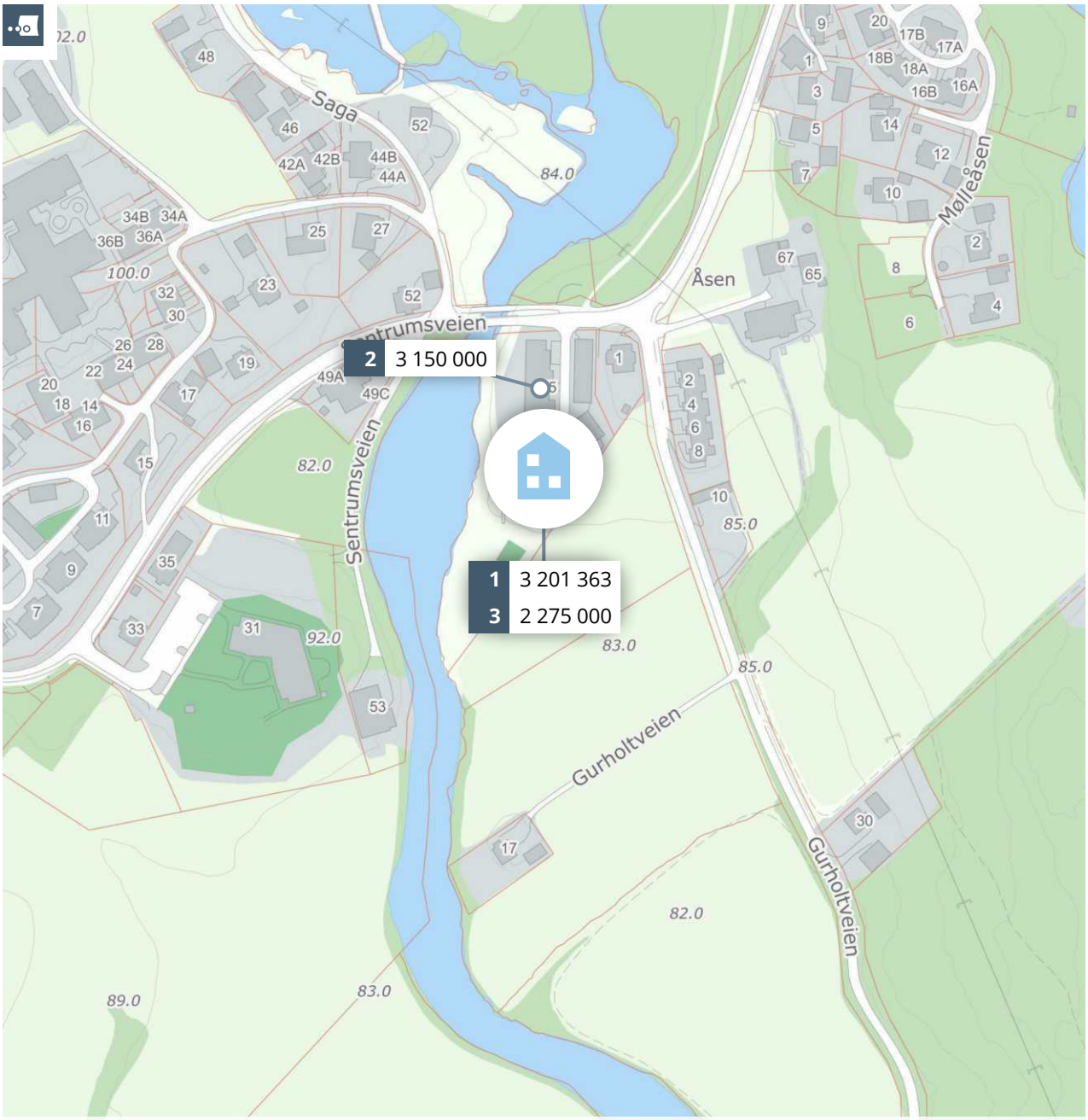
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øverbø	187	93
Kommune: Siljan	2 349	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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



Meglers verdivurdering

SENTRUMSVEIEN 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 18.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sentrumsveien 57, 3748 SILJAN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 19 BNR 26 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 4010 SILJAN GRUNNKRETS ØVERBØ

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	36 842
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 024
Formue	50 366
Soverom	2
Etasje	1

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sentrumsveien 57 81 m² 2015 2. etg 2 sov				15.04.2025	3 200 000	**3 200 000**	1 363	3 201 363	**39 523**
2	Sentrumsveien 55 89 m² 2015 1. etg 2 sov				03.05.2024	3 200 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**35 393**
3	Sentrumsveien 57 74 m² 2015 1. etg 2 sov				21.08.2020	2 300 000	**2 275 000**	0	2 275 000	**30 743**

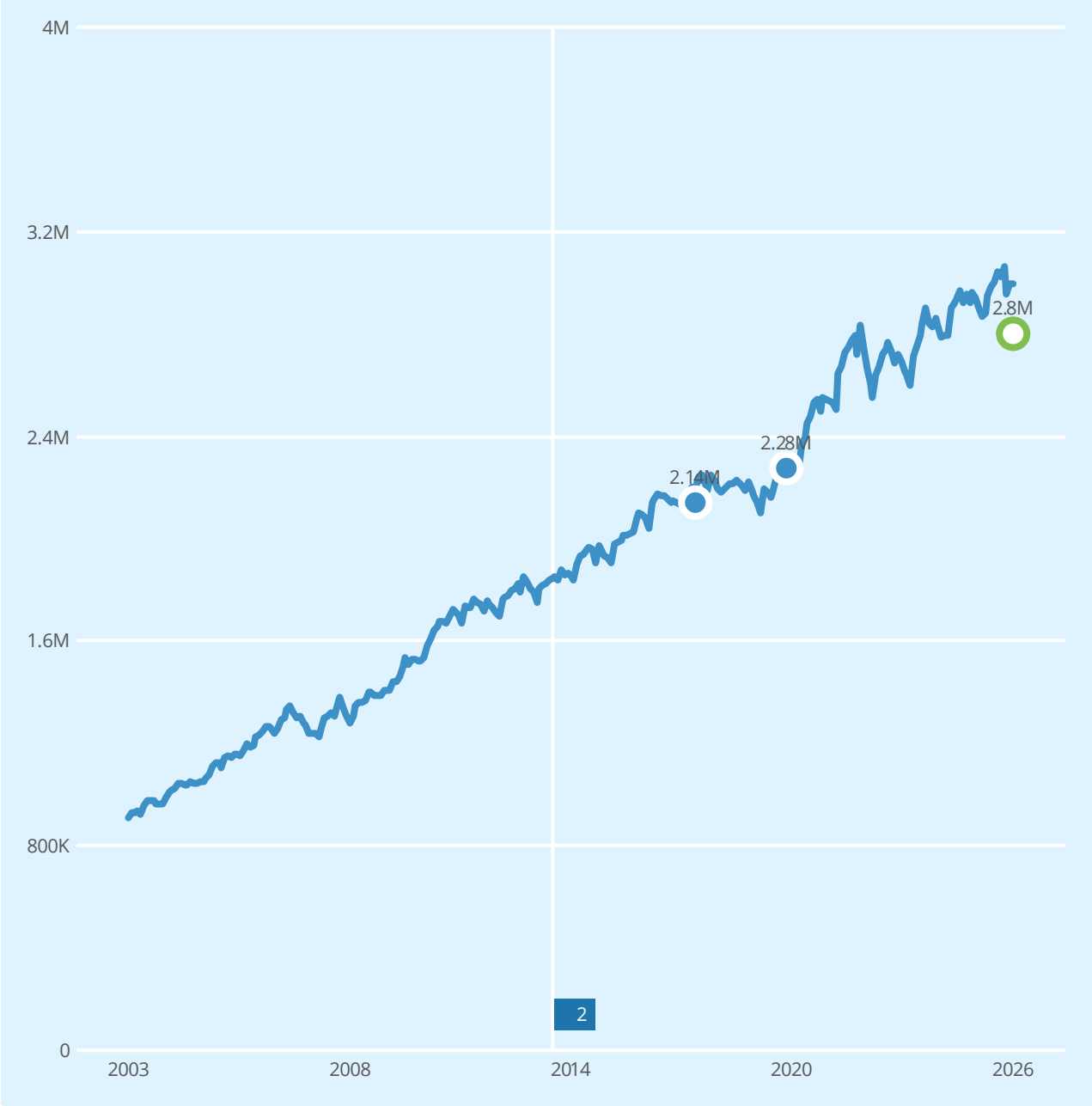
Leiligheten inneholder: Entré, stue og kjøkken, 2 baderom, 2 soverom og teknisk rom.
I tillegg har leiligheten tilgang til garasje med integrert bod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.06.2020	21.08.2020	15.09.2020	2 300 000	2 275 000	0	2 275 000
01.03.2018		01.03.2018	-	2 140 000	-	2 140 000

Leiligheter til salgs i SILJAN kommune nå

1
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 950 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Leiligheter solgt i SILJAN kommune siste 12 mnd

1
leiligheter solgt

2.9M
2 699 000 Salgspris i snitt
2 499 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.1M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 9.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 842 Sentrumsveien 57 Totalpris 2 800 000
35 738 Telemark fylke i snitt siste 12 mnd

26 995 SILJAN kommune i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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